



# TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

I SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G. E. 153/2019**

**CREDITORE : JULIET SPA (NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI**

**SIENA NPL 2018 SRL E PER ESSA LA SCALA S.T.A.P.A.)**

**DEBITORE : ... omissis...**

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**G.E. Dott. LUIGI BOBBIO**

**ESPERTO STIMATORE Ing. GIUSEPPE ALFANO**

**CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Nicola Acanfora**

**Prossima udienza: 30/05/2023**



---

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>CONTROLLO PRELIMINARE:</b> .....	4
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	5
<b>QUESITO n. 1</b> .....	6
<b>QUESITO n. 2</b> .....	9
<b>QUESITO n. 3</b> .....	23
<b>QUESITO n. 4</b> .....	24
<b>QUESITO n. 5</b> .....	25
<b>QUESITO n. 6</b> .....	26
<b>QUESITO N. 7</b> .....	30
<b>QUESITO n. 8</b> .....	30
<b>QUESITO n. 9</b> .....	34
<b>QUESITO n. 10</b> .....	34
<b>QUESITO n. 11</b> .....	35
<b>QUESITO n. 12</b> .....	35
<b>QUESITO n. 13</b> .....	44
<b>QUESITO n. 14</b> .....	46

## Allegati



## PREMESSA

Visti:

- l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 04/07/2019;
- l'istanza di vendita datata 10/09/2019 a firma dell'avv. M. Domenegotti;
- la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 06/09/2019 a firma del Notaio A. Armenio
- la nota di trascrizione rgn 33334, rpn 25602, presentazione n.24 del 08/08/2019  
- certificazione ai sensi dell'art.561c.p.c.;

con provvedimento del 09/11/2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nocera Inferiore, Dott. Luigi Bobbio, ha nominato

il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe ALFANO, nato a Cava Dei Tirreni (SA) il 28/03/1979 (C.F.: LFN GPP 79C28 C361Q), con Studio Tecnico nel Comune di Castel San Giorgio alla Via Tenente Bruno Lombardi n.59, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5351, ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale di Nocera Inferiore, quale Esperto Estimatore della procedura esecutiva in epigrafe (**Allegato 1** - ordinanza di nomina).

Per la precisione, trattasi di beni siti all'interno del territorio comunale di Cava De' Tirreni (SA) alla Via Casa Avallone n.14 appresso elencati:

1. piena proprietà per ½ del sig. Omissis e piena proprietà per ½ della sig.ra **omissis** - -- : abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2;
2. piena proprietà per ½ del sig. Omissis e piena proprietà per ½ della sig.ra **omissis** - -- : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00.



Il giorno 17/11/2022 a mezzo pec lo scrivente comunicava di accettare l'incarico e di rispondere ai quesiti indicati nel decreto di nomina, in cui il G.E. concede sino a 30 giorni prima dell'udienza del 30/05/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti. Si allega il verbale di giuramento (**Allegato 2**).

Oltre alla figura dell'esperto estimatore, il G.E. dispone anche la nomina del Custode giudiziario dei beni nella persona dell'Avv. Nicola Acanfora.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 comma 2 c.p.c.)**.

**Tale documentazione attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per le iscrizioni contro e le trascrizioni a favore e contro dei debitori esecutati e dei loro danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott.ssa Arianna Armenio si allega alla presente (Allegato 3).**

- *L'art. 567, comma 2, c.p.c. prevede che all'istanza di vendita (atto di impulso cui sono legittimati il creditore procedente e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo, da compiere entro e non oltre quarantacinque giorni dal pignoramento, pena la perdita di efficacia dello stesso: cfr. art. 497 c.p.c.) debba essere allegata, a cura del creditore che quell'istanza abbia formulato, "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento";*
- *la stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita "da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".*

I dati catastali degli immobili pignorati contenuti nella certificazione notarile sostitutiva sono corrispondenti.



Lo scrivente, per completezza, ha ritenuto anche effettuare delle visure catastali storiche ulteriori aggiornate nonché ispezioni ipotecarie aggiornate che si allegano alla presente (**Allegato 3**).

Il sottoscritto esperto non ha rinvenuto in atti il certificato di stato civile dell'esecutato, ma ha provveduto a richiederlo presso i Pubblici Uffici preposti allegandolo alla presente (**Allegato 9**) ove si evince che il giorno 09/06/1996 in Cava De' Tirreni i signori Omissis (21/10/1957) e **omissis** --- (14/08/1971) hanno contratto matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni (art.162, secondo comma del Codice Civile).

Esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., ed a seguito di documentazione richiesta dallo scrivente, si ritiene che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa e idonea.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto, oltre a visionare gli atti ed i luoghi oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n°153/2019, si è recato presso uffici ed enti per effettuare ricerche ed ottenere documentazione necessaria al fine di evadere i quesiti di cui sopra.

In data 07.12.2022 alle ore 11.00, come regolarmente comunicato, veniva effettuato in uno al Custode nominato avv. Nicola Acanfora, il primo accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sui luoghi si è riscontrata la presenza di --- **omissis** (debitore esecutato) in uno al proprio legale avv. Ciro Senatore che acconsentono il comodo accesso agli immobili pignorati.

Dopo aver reso edotti i presenti e letto i quesiti sottoposti dal G.E., con il custode nominato si procede con una sommaria ispezione dei luoghi con rilievi fotografici. L'immobile risulta libero non locato ed è occupato dai debitori coniugi Omissis e **omissis** ---.

In tale sede viene dichiarato dalla signora **omissis** --- di essere sposata con Omissis in regime di separazione dei beni.

Le operazioni peritali procedono con un sommario rilievo interno con l'ausilio di scatti fotografici sia al piano terra che al piano primo nonché al locale deposito il



cui accesso avviene dall'esterno a mezzo di un ingresso differente di quello dell'appartamento. La signora **omissis** riferisce che l'immobile fa parte di un condominio e che l'amministratore p.t. è il sig. Lepore Francesco e non vi sono morosità alcuna.

Il giorno 24.01.2023 alle ore 9.30 circa, così come regolarmente comunicato, lo scrivente ctu effettua ulteriore sopralluogo, al fine di procedere con rilievi e riscontri metrico-dimensionali degli immobili alla presenza del sig. Omissis (debitore esecutato) che acconsente il comodo accesso agli immobili pignorati. (Allegato 4 - verbali di accesso).

Acquisita tutta la documentazione ritenuta necessaria, esaminati gli atti ed eseguiti i dovuti sopralluoghi il sottoscritto procedeva a redigere la presente consulenza.

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

I dati riportati all'interno dell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo identificano 2 cespiti, ovvero:

1. piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** ---: abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2;
2. piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** ---: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00.

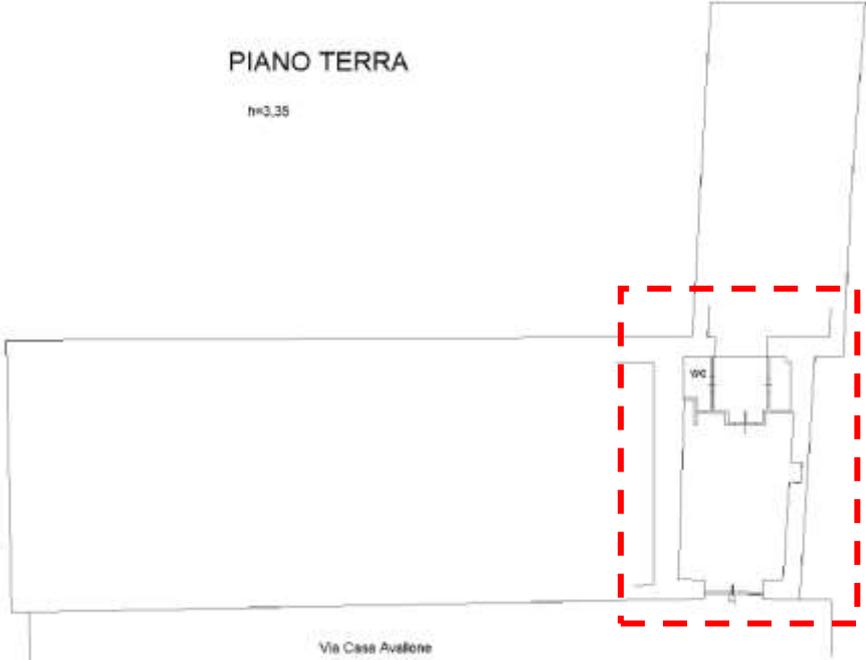
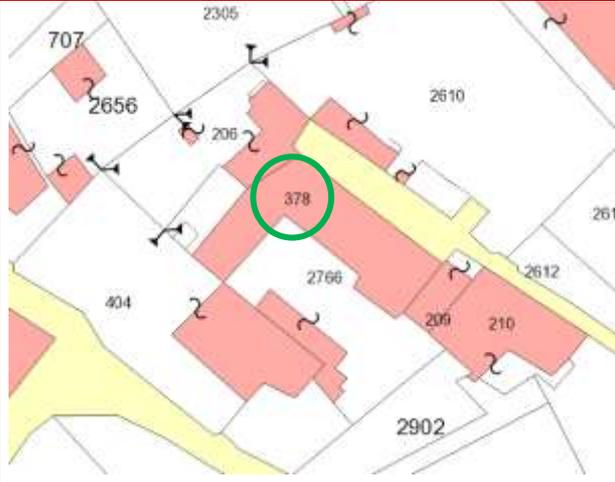
Tali immobili oggetto di pignoramento, ubicati all'interno del territorio comunale di Cava De' Tirreni (SA) alla Via Casa Avallone risultano essere in capo a **omissis** --- e Omissis per la piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

BENI PIGNORATI con diritti reali							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Omissis	<b>omissis</b> ---
1	30	378	17	F	Cat. A/2	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000
2	30	378	14	F	Cat. C/6	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000



Scheda 01		IDENTIFICAZIONE SINTETICA <u>CESPITE 1</u>				
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Classe	Descrizione	
30	378	17	F	Cat. A/2	<i>Appartamento al piano 1° distinto con numero di interno 8 composto da cinque vani e accessori, con annessa cantina in piano terra ed annesso locale deposito al piano secondo come da scala catastale in atti. Quest'ultimo locale deposito al piano 2° avente accesso da Piazzetta del Tiglio attraverso scala in pietra.</i>	
CONFINI CATASTALI app.to sub 17						
NORD				Via casa Avallone		
SUD				P.LLA 2766		
OVEST				Appartamento sub 16 mapp.le 378		
EST				terrapieno		
INQUADRAMENTO						



Scheda 02		IDENTIFICAZIONE SINTETICA <u>CESPITE 2</u>				
Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Classe	Descrizione	
30	378	14	F	Cat. C/6	<i>Locale box /garage deposito della superficie catastale pari a 38 mq, con accesso da Via Casa Avallone ubicato a piano terra antistante al locale cantina piano terra del sub 17.</i>	
CONFINI CATASTALI sub 14						
NORD				Via casa Avallone		
SUD				P.LLA 2766		
OVEST				Appartamento sub 16 mapp.le 378		
EST				terrapieno		
INQUADRAMENTO						
<p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p> <p style="text-align: center;">h=3,35</p> 						
						



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

L'intero compendio composto da n.2 cespiti pignorato è ubicato in un'area a vocazione prevalentemente residenziale - storica.

Dopo un esame sommario dei cespiti oggetto di causa, il sottoscritto, sulla scorta delle schede catastali preventivamente acquisite presso l'agenzia del territorio, provvedeva a:

- rilevare la destinazione d'uso corrente;
- verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali;
- eseguire rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto;
- rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture, la tipologia edilizia.

Successivamente, si è provveduto anche a reperire i titoli autorizzativi degli immobili. (Allegato 5)

## **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Le schede sopra riportate sono la rappresentazione sintetica dei cespiti oggetto di pignoramento.

### **CESPITE 1**

Il cespite 1 censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.IIa 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2 è rappresentato da un appartamento al piano primo con sottostante cantina/deposito collegati da una scala interna.

Trattasi di un immobile facente parte di una struttura di pregio in quanto storicamente appartenuta al clero e denominato "Ospizio" purtroppo gravemente danneggiato dagli effetti del sisma del 23 novembre 1980 e quasi completamente diruto. Tale immobile ubicato precisamente alla Frazione San Cesareo del Comune di Cava De' Tirreni (SA) è sottoposto a tutela del vincolo paesaggistico pertanto qualsivoglia autorizzazione dovrà essere vagliata da parte della Soprintendenza B.A.A.A.S. Il territorio su cui sorge tale immobile è, inoltre, vincolato ai sensi della Legge 1497/39, ricadendo in zona di interesse paesistico - ambientale.

La zona è prevalentemente residenziale ed anche di un certo interesse, dunque buona dal punto di vista commerciale. Gli accessi non sono perfettamente agevoli,



ma dato il contesto in cui si trova, tutto sommato esplicano tutte le primarie funzioni del caso.

L'appartamento al piano primo, è composto da una grande zona living oltre a n.2 disimpegni che conducono a n.2 camere da letto di cui una di essa con annesso servizio igienico e cabina - guardaroba, mentre l'altra dotata di un piccolo soppalco. Vi è la presenza di un ulteriore servizio igienico nella zona giorno e di una cucina abitabile con annesso servizio lavanderia. Tale appartamento è collegato al piano terraneo destinato a cantina / deposito a mezzo di una scala interna.

L'accesso avviene da Via Casa Avallone attraverso il sub 14, destinato a box garage con annessi servizi, che conduce al locale cantina terraneo fino ad arrivare al piano superiore a mezzo della scala interna.

Sempre sulla scheda catastale del sub 17 è annesso un ulteriore locale deposito distinto con interno n.5, il cui accesso avviene a mezzo di una scaletta in pietra da Piazzetta del Tiglio e non da Via Casa Avallone. Tale ultimo deposito non è collegato all'appartamento né al piano terra.

Tutto lo stabile è in muratura di tufo con presenza di archi e volte interne sia nei locali al piano terra che nell'appartamento al piano primo. Le pareti sono molto spesse e come si riscontra dalla documentazione fotografica presentano segni diffusi di umidità soprattutto per le pareti controterra.

### **Osservazioni di natura urbanistica:**

in merito al cespite n.1 riportato sulla scheda catastale come sub 17 del foglio n.30 particella 278 del Comune di Cava De' Tirreni il sottoscritto, dal confronto dei grafici reperiti presso gli Uffici Tecnici Comunali, dalle schede catastali estratte presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate e dai sopralluoghi effettuati direttamente in sito ha potuto riscontrare alcune difformità presenti, ovvero:

#### **difformità - sub 17:**

i grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia n.4123 del 12.05.2003 prot. 63532 del 11.12.2001 reperita presso l'UTC del Comune di Cava Dei Tirreni non riportano il "balcone 2" lato sud riportato nei grafici redatti dallo scrivente e allegati alla presente e non riportano neanche il soppalco nella camera da "letto 2"



lato est così come non riportati nella scheda catastale del sub 17. I grafici allegati alla menzionata concessione edilizia riportano il taglio della scala di collegamento solo al piano terra e non al piano primo, ma si suppone sia solamente un errore di tipo grafico-rappresentativo.

Altra difformità è stata riscontrata al deposito al secondo livello con accesso da Piazzetta del Tiglio e non da Via Casa Avallone a mezzo di un cancello e degli scalini in pietrame che conducono dal piazzale comune ad un piccolo manufatto non finestrato ma con presenza di una porta.

Ebbene mentre dai rilievi in sito è stata riscontrata un'apertura che conduce ad una scala esterna in ferro, né dai grafici allegati alla concessione né tantomeno dagli accatastamenti è emersa tale apertura, pertanto si ritiene essere abusiva e andrà ripristinata.

Tali difformità, se autorizzate dalla Soprintendenza e consentite dal Regolamento Edilizio Comunale possono essere sistemate mediante accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001, in alternativa si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

Nella tabella che segue sono indicate le destinazioni e le dimensioni del cespite 1 oggetto di descrizione, per maggiori dettagli ci si riporta agli allegati grafici e fotografici allegati alla presente consulenza tecnica.

CESPITE 1 - sub 17		
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
	Deposito/cantina p.t. con scala interna	62,65
	Deposito p.2° con terrazzo comune	6,75
<b>Superficie totale (mq)</b>		<b>69,40</b>
APPARTAMENTO P.1°		
1	SOGGIORNO / LIVING	67,10
2	Disimpegno 1	6,20
3	Cucina	19,95
4	Lavanderia	7,86
5	Disimpegno 2	5,92
6	Bagno 1	4,78
7	Letto 2	17,52
8	Letto 1	26,87
9	Bagno 2	6,49
<b>Superficie totale residenziale (mq)</b>		<b>162,69</b>
1	Balcone 1	1,25
2	Balcone 2	3,98
<b>Superficie totale residenziale (mq)</b>		<b>5,23</b>



**Documentazione fotografica CESPITE 1 - sub 17**



Foto 1 - Via Casa Avallone



Foto 2 - Via Casa Avallone



Foto 3 - Accesso all'abitazione da Via Casa Avallone 14 (sub 14) al (sub 17)





Foto 4 - locale cantina/deposito sub 17



Foto 5 - locale cantina/deposito sub 17



Foto 6 - locale cantina/deposito sub 17 - scale che conducono all'appartamento piano 1°





Foto 7 - living appartamento piano 1° sub 17



Foto 8 - living appartamento piano 1° sub 17



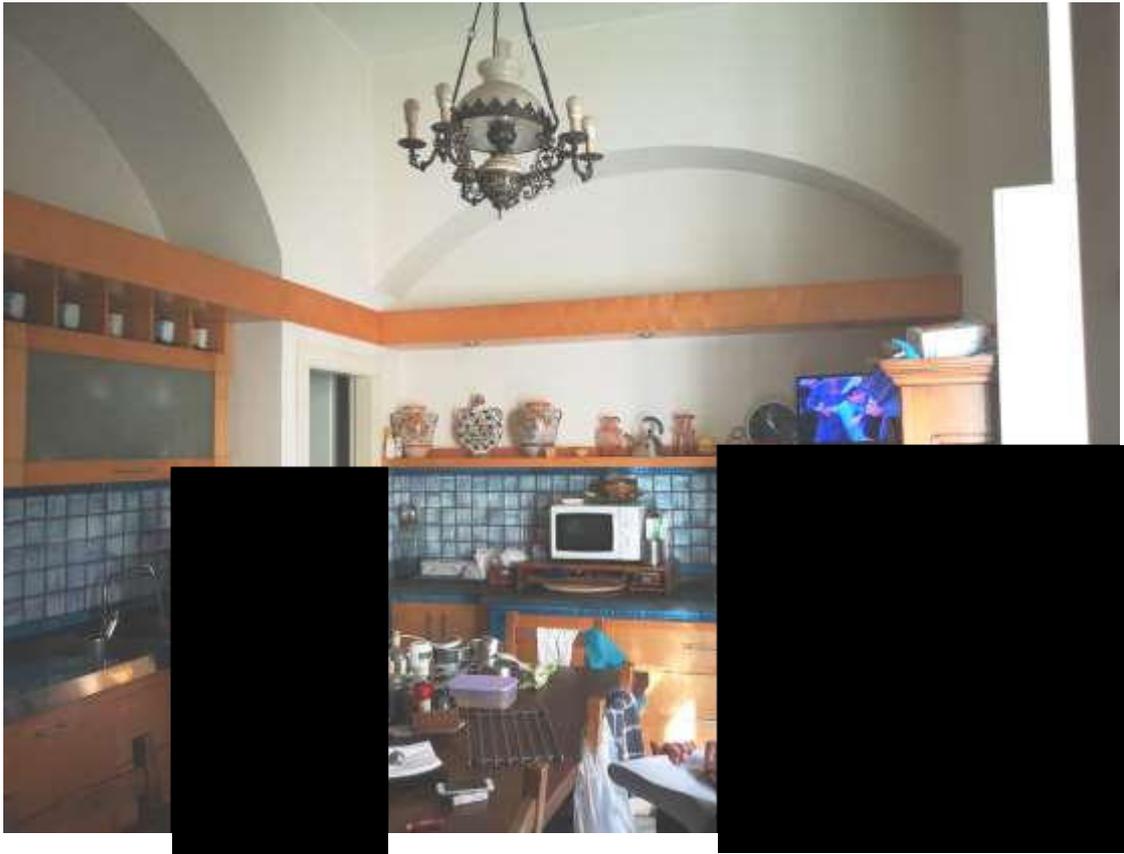


Foto 9 - cucina appartamento piano 1° sub 17



Foto 10 - locale lavanderia appartamento piano 1° sub 17



Foto 11 - bagno1 appartamento piano 1° sub 17





Foto 12 - letto 1 appartamento piano 1° sub 17



Foto 13 - cabina armadio appartamento piano 1° sub 17



Foto 14 - bagno 2 appartamento piano 1° sub 17

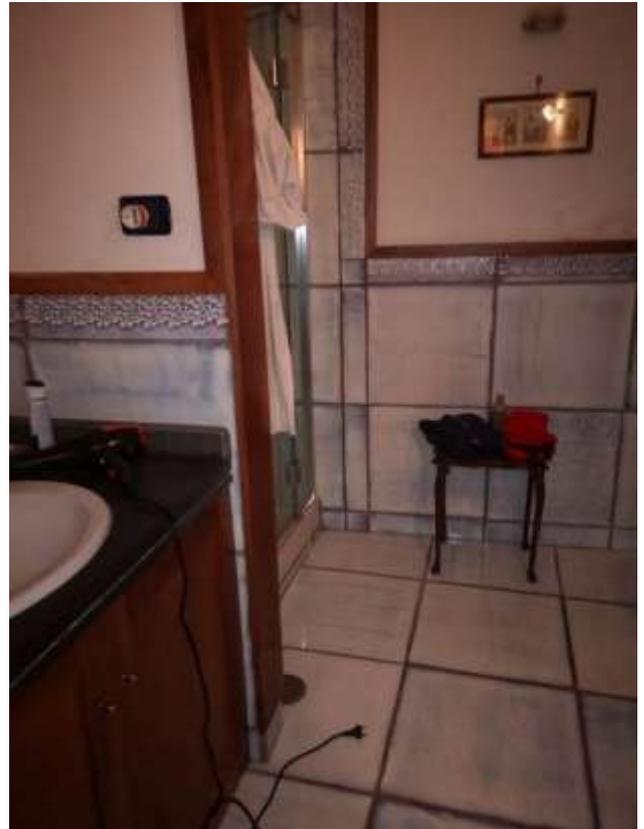


Foto 15 - bagno 2 appartamento piano 1° sub 17





Foto 16 – letto 2 appartamento piano 1° sub 17



Foto 17 – letto 2 appartamento piano 1° sub 17 – soppalco non autorizzato





Foto 18 - locale deposito piano 2° sub 17 - accesso su Piazzetta del Tiglio

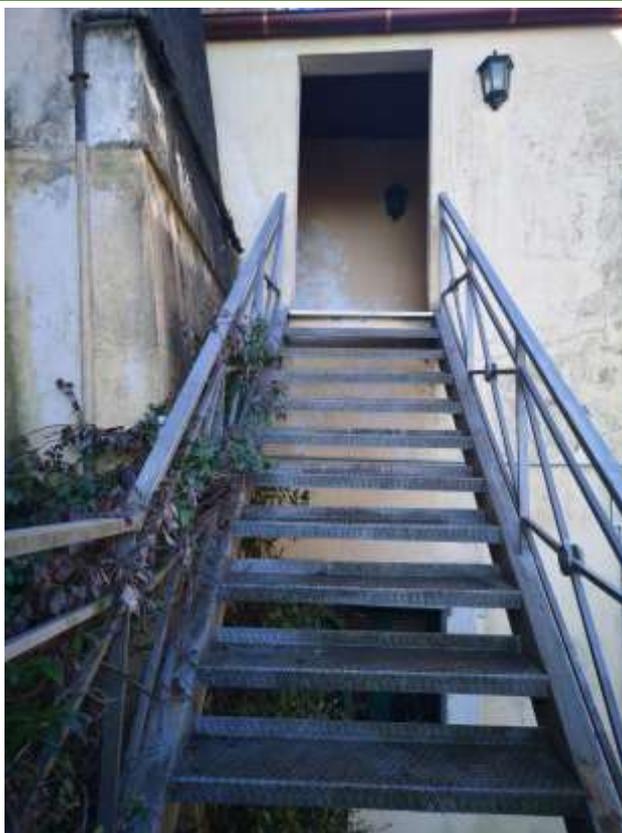


Foto 19 - locale deposito piano 2° sub 17 - vano su scala esterna in ferro non autorizzato





Foto 20- locale deposito piano 2° sub 17 - vano su scala esterna in ferro non autorizzato



Foto 21- balcone su altra proprietà sub 17 - non autorizzato



---

## CESPITE 2

Il cespite 2 censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.IIa 378, sub 14, Categoria C/6, piano T è rappresentato da un locale box /garage deposito della superficie catastale pari a 45 mq, con accesso da Via Casa Avallone ubicato a piano terra antistante al locale cantina piano terra del sub 17. È presente anche un piccolo disimpegno con wc e ripostiglio.

Tale locale rappresenta anche l'accesso all'abitazione del piano primo sub 17 esclusivamente da Via Casa Avallone 14.

Il locale box al piano terra, distinto come interno 5, confina con Via Casa Avallone, box p.IIa 378 sub 17.

### Osservazioni di natura urbanistica:

in merito al cespite n.2 riportato sulla scheda catastale come sub 14 del foglio n.30 particella 278 del Comune di Cava De' Tirreni il sottoscritto, dal confronto dei grafici reperiti presso gli Uffici Tecnici Comunali, dalle schede catastali estratte presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate e dai sopralluoghi effettuati direttamente in sito ha potuto riscontrare alcune difformità presenti, ovvero:

#### **difformità - sub 14:**

presenza di un piccolo soppalco non rappresentato né all'interno dei grafici allegati alla concessione edilizia richiamata né tantomeno nella planimetria catastale.



### Documentazione fotografica CESPITE 2 - Sub 14



Foto 22- locale box/garage p.t. sub 14 - Via Avallone 14 - ingresso al sub 17



Foto 23- locale box/garage p.t. sub 14 - Via Avallone 14 - soppalco non autorizzato





Foto 24- wc all'interno del locale box/garage p.t. sub 14



Foto 25- deposito all'interno del locale box/garage p.t. sub 14



Foto 26- locale box/garage p.t. sub 14 - porta di ingresso da Via Avallone 14 al sub 17



Alla luce di quanto illustrato nella suestesa descrizione dei beni oggetto di pignoramento, nonché dalla documentazione grafica dello stato dei luoghi e dai grafici redatti dallo scrivente che rispecchiano quanto riscontrato in sito, seppure i n.2 cespiti pignorati sono riportati su due schede a parte (sub 14 e sub 17) lo scrivente provvederà a stimare come unico lotto l'immobile pignorato in quanto l'unico accesso è quello da via Casa Avallone dal sub 14 e sarà trattato come LOTTO UNICO per permetterne una più appetibile e possibile immissione sul mercato immobiliare, che sarà sinteticamente riportato alla risposta del quesito n.4.

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

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'Agenzia del Territorio competente sia delle visure che delle ispezioni ipocatastali; a tal fine si allegano la visura storica e la planimetria catastale relativi ai cespiti in oggetto di pignoramento (**Allegato 3**).

In riferimento ai dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, per quanto già evidenziato nella relazione notarile agli atti, i cespiti descritti al punto precedente, hanno avuto la medesima identificazione catastale, ossia:

1. **Abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.IIa 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2;**
2. **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.IIa 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00.**

I rilievi grafici redatti dallo scrivente esperto nominato rappresentano lo stato esatto dei luoghi al momento degli accessi. Dal confronto di essi con le planimetrie catastali si risconteranno le eventuali difformità se presenti. (Allegato 6)



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

Alla luce di quanto illustrato nella suesposta descrizione dei beni oggetto di pignoramento (quesito 2), nonché dalla documentazione grafica dello stato dei luoghi e dai grafici redatti dallo scrivente che rispecchiano quanto riscontrato in sito, seppure i n.2 cespiti pignorati sono riportati su due schede a parte (sub 14 e sub 17) lo scrivente provvederà a stimare come unico lotto l'immobile pignorato in quanto l'unico accesso è quello da via Casa Avallone dal sub 14 e sarà trattato come LOTTO UNICO per permetterne una più appetibile e possibile immissione sul mercato immobiliare, che sarà sinteticamente riportato alla risposta del quesito n.4.

Dunque i beni oggetto di pignoramento si riassumono in LOTTO UNICO composto da:

Piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** --- :

- Abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2 con locale cantina/deposito al piano terra collegato al piano primo a mezzo di una scala interna e locale deposito al piano secondo il cui accesso non avviene da Via Casa Avallone ma da Piazzetta del Tiglio a mezzo di una gradinata in pietrame che conduce al terrazzo comune scoperto e poi allo stesso deposito. [tutto come riportato nella scheda catastale del sub 17].
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00. Tale locale rappresenta l'unico accesso al sub 17 e pertanto si intende come unico lotto.

Successivamente alla vendita come unico lotto sarà anche facoltativa la fusione catastale dei due subalterni sub 14 e sub 17) mediante procedura DOCFA.



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

Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le dovute ricerche presso l'agenzia del territorio competente; a tal fine si allegano la visura storica e la planimetria catastale relativi ai cespiti in oggetto di pignoramento nonché l'atto di acquisto del bene da parte della parte debitrice (**Allegato 3**).

In via del tutto preliminare si rappresenta che i beni distinti in Catasto nel foglio di mappa 30 particella 378 sub 14 e sub 17 del Comune di Cava De' Tirreni (SA) derivano entrambi da variazione del 29.08.2003 prot. 352118 in atti dal 29.08.2003 per divisione fusione ristrutturazione sottotetto abitazione (n.9466.1/2003) in seguito alla soppressione degli immobili censiti con il foglio di mappa 30 particella 378 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.

Le unità immobiliari di cui al sub 14 e sub 17 della particella 378 appartengono al sig. Omissis e **omissis** --- per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno in piena proprietà in regime di separazione dei beni per aver acquistato gli immobili menzionati mediante atto di compravendita del 13.04.2004 ai rogiti del notaio Andrea Reale da Cava De' Tirreni (SA) rep. 20361/4525, atto che risulta trascritto in data 22.04.2004 ai nn. 17443/13629 da potere della società Do.Sil. s.r.l. con sede in Cava De' Tirreni.

Alla predetta società venditrice, dette unità immobiliari erano pervenute per aver ristrutturato un antico fabbricato " ... *gravemente danneggiato dal terremoto del 23.11.1980 e quasi completamente diruto...*" censito in catasto con il foglio 30 particella 378 sub 12 - 13 - 14 - 16 - 17 - 18 - 19 - 21 - 22 - 23.

Infine, la Parrocchia di San Cesario Martire con sede in Cava De' Tirreni, era una volta divenuta proprietaria del fabbricato allora censito in Catasto con il foglio di mappa 30 particella 378 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9, per averlo ricevuto in assegnazione mediante il decreto del 30.06.1989, emesso dal Vescovo dell'Abbazia Territoriale SS. Trinità di Cava Dei Tirreni, rep. 9632, atto che risulta trascritto il 28.08.1989 ai nn.23413/18679 da potere dell'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero con sede in Salerno.



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

Il sottoscritto ha provveduto ad estrarre copia presso il Comune di Cava De' Tirreni dell'ultima concessione edilizia rilasciata ed in atti ovvero la n.4123 del 12 maggio 2003. Dall'analisi della documentazione in atti e dal riscontro fra i grafici di progetto e quelli redatti dallo scrivente CTU, a meno di alcune difformità elencate dettagliatamente nella risposta al quesito n.2 vi è rispondenza con i beni pignorati.

Le difformità dettagliatamente indicate in risposta al quesito n.2 possono essere in parte sanate ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 salvo parere positivo della Soprintendenza, altre difformità invece andranno rimosse.

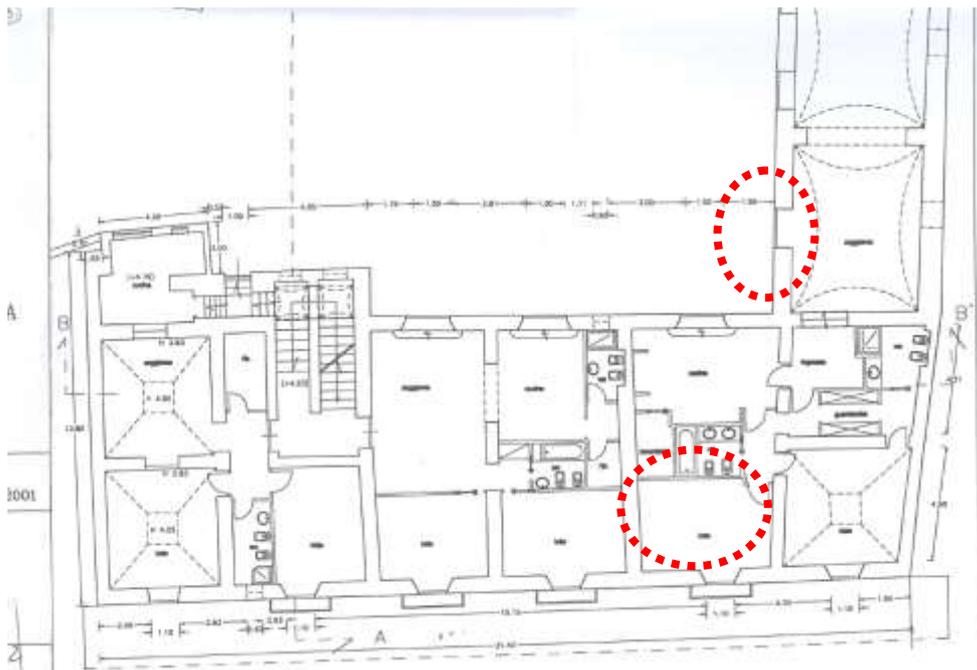
### **Difformità - sub 14 p.la 278 fg.30:**

presenza di un piccolo soppalco non rappresentato né all'interno dei grafici allegati alla concessione edilizia richiamata né tantomeno nella planimetria catastale.



**Difformità - sub 17:**

I grafici progettuali allegati alla Concessione Edilizia n.4123 del 12.05.2003 prot. 63532 del 11.12.2001 reperita presso l'UTC del Comune di Cava Dei Tirreni non riportano il "balcone 2" lato sud riportato nei grafici redatti dallo scrivente e allegati alla presente.



*Grafico allegato alla concessione edilizia*

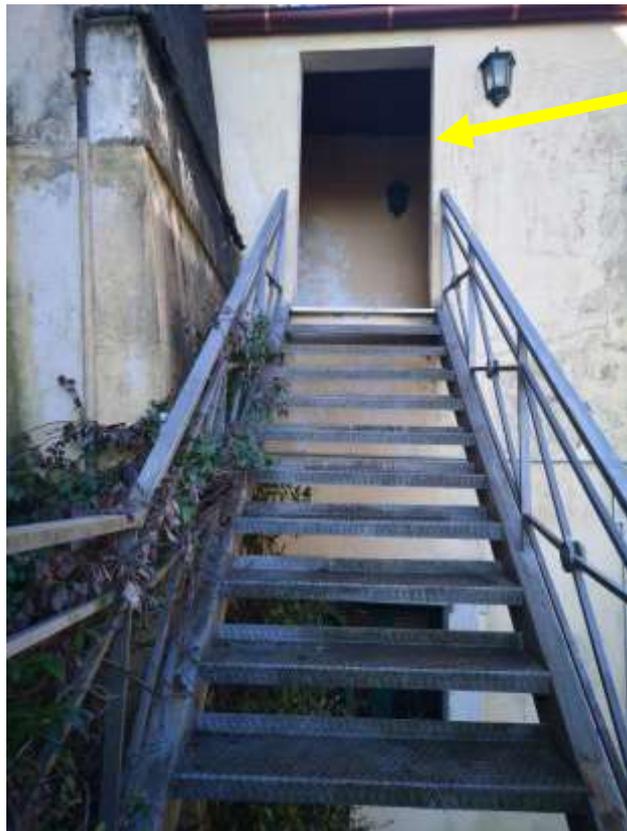


Allo stesso modo i grafici progettuali in atti non riportano neanche il soppalco nella camera da “letto 2” lato est così come non riportati nella scheda catastale del sub 17.



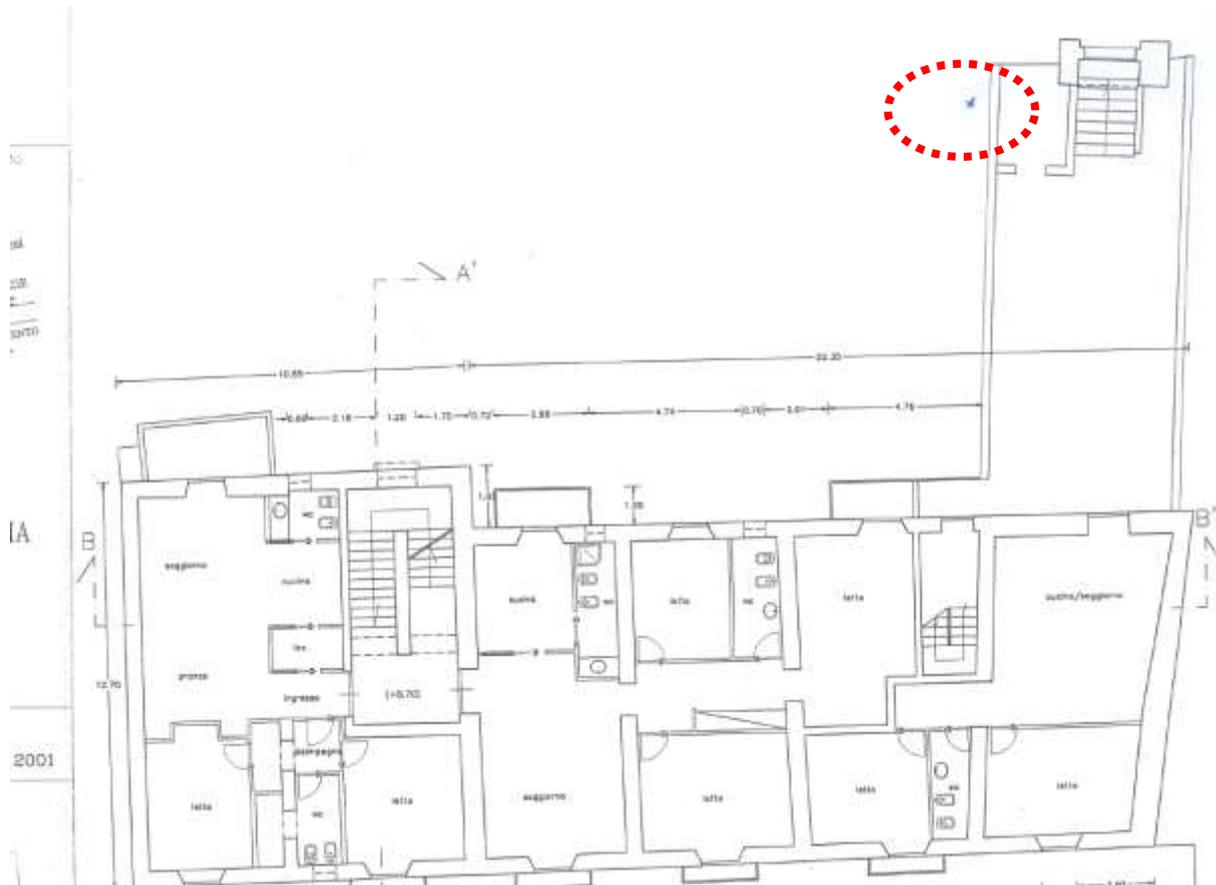
Altra difformità è stata riscontrata al deposito al secondo livello con accesso da Piazzetta del Tiglio e non da Via Casa Avallone a mezzo di un cancello e degli scalini in pietrame che conducono dal terrazzo comune ad un piccolo manufatto non finestrato ma con presenza di una porta.





Ebbene mentre dai rilievi in sito è stata riscontrata un'apertura che conduce ad una scala esterna in ferro, né dai grafici allegati alla concessione né tantomeno dagli accatastamenti è emersa tale apertura, pertanto si ritiene essere abusiva e andrà ripristinata.





Tali difformità, se autorizzate dalla Soprintendenza e consentite dal Regolamento Edilizio Comunale possono essere sistemate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, in alternativa si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi.

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

Come pure trascritto a verbale di primo accesso ai luoghi, che si allega alla presente, per quanto concerne lo stato di possesso degli immobili oggetto di pignoramento viene riferito che l'immobile è attualmente occupato dai coniugi **omissis** --- e Omissis, debitori eseguiti in regime di separazione dei beni.

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

#### **Vincoli urbanistici:**

per quanto concerne i vincoli di natura urbanistici, lo scrivente esperto estimatore a più riprese ha illustrato la presenza delle difformità riscontrate presso gli immobili



oggetto di esecuzione dettagliandole specificamente nell'illustrazione singola di ogni cespite. Alcune di esse rappresentano delle formalità o difformità sanabili mediante la presentazione di pratiche edilizie ai sensi del DPR n.380/2001 salvo approvazione degli Enti sovracomunali come Soprintendenza. In mancanza di tale autorizzazione si provvederà al ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione dei soppalchi interni, alla rimozione del balcone che si affaccia su cortile interno e alla chiusura della parte muraria del deposito al secondo livello con apertura su scala esterna in ferro.

L'immobile è sottoposto a tutela del vincolo paesaggistico pertanto qualsivoglia autorizzazione dovrà essere vagliata da parte della Soprintendenza B.A.A.A.S. Il territorio su cui sorge tale immobile è, inoltre, vincolato ai sensi della Legge 1497/39, ricadendo in zona di interesse paesistico - ambientale.

#### **Vincoli e oneri giuridici:**

- 1. ipoteca volontaria iscritta in data 22.04.2004 ai nn.17449/2373**, a garanzia del mutuo del 13.04.2004 ai rogiti del Notaio Andrea Reale rep. 20362, a favore di Barclays Bank Plc con sede in Milano e contro i signori Omissis per la quota di ½ della piena proprietà e **omissis** --- per la quota di ½ della piena proprietà, che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17, per un montante ipotecario di Euro 400.000,00 ed un capitale di Euro 200.000,00;
- 2. ipoteca volontaria iscritta il 14.03.2005 ai nn.12701/2383**, a garanzia di finanziamento del 08.03.2005 ai rogiti del Notaio Reale Andrea, rep.21493/4846, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. e contro i signori Omissis per la quota di ½ della piena proprietà e **omissis** --- per la quota di ½ della piena proprietà, che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17, per un montante ipotecario di Euro 200.000,00 ed un capitale di Euro 100.000,00;
- 3. pignoramento immobiliare del 27.01.2006, Uff.le giud. Trib. Di Sa Sez. Cava De' Tirreni, rep 222, trascritto il 20.02.2006 ai nn. 9816/5617**, a favore di I.Co.Legno S.a.s. di Luciano Ippolito con sede in Mercato San Severino che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17 per la quota pari a ½ della piena proprietà.



**Pignoramento immobiliare del 07.09.2009, Uff.le giud. Trib. Di Sa Sez. Cava De' Tirreni, rep 652, trascritto il 04.12.2009 ai nn. 54554/43533, a**

favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con Sede in Verona e contro la signora **omissis** --- che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17 per la quota pari a 1/2 della piena proprietà;

4. **ipoteca giudiziale iscritta il 19.05.2017 ai nn.19028/2404,** derivante da sentenza di condanna del 03.02.2016, Corte di Appello di Salerno Sez. Lavoro, rep.130, a favore di Garofalo Nicola, Costanzo Nicola, e contro la signora **omissis** --- per un montante ipotecario di Euro 180.000,00 ed un capitale di Euro 91.917,24 che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17 per la quota pari a 1/2 della piena proprietà e su immobile censito in Catasto fabbricati in Cava Dei Tirreni al fg.25 p.la 785 sub 37, per la quota pari a 2/6 della piena proprietà;
5. **pignoramento immobiliare del 04.07.2019, Unep Tribunale di Nocera Inferiore, rep. 3004/2019, trascritto il giorno 08.08.2019 ai nn.33334/25602, a favore di Siena NPL 2018 srl,** e contro i signori Omissis per la quota di 1/2 della piena proprietà e **omissis** --- per la quota di 1/2 della piena proprietà, che grava su immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Cava De' Tirreni al Fg. 30 particella 378 sub 14 e sub 17.

**IN SINTESI**

		<b><u>Ordina per tipo nota   Ordina per data</u></b>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/04/2004 - Registro Particolare 13629 Registro Generale 17443 Pubblico ufficiale REALE ANDREA Repertorio 20361/4525 del 13/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2004 - Registro Particolare 2373 Registro Generale 17449 Pubblico ufficiale REALE ANDREA Repertorio 20362 del 13/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2005 - Registro Particolare 2383 Registro Generale 12701 Pubblico ufficiale REALE ANDREA Repertorio 21493/4846 del 08/03/2005



	<input type="checkbox"/>	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2008 - Registro Particolare 10891 Registro Generale 15701 Pubblico ufficiale SFERA MARCELLO Repertorio 640/485 del 14/04/2008 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/05/2009 - Registro Particolare 18267 Registro Generale 22975 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE DISTACCATA Repertorio 74 del 14/04/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 43533 Registro Generale 54554 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIB. DI SA SEZ. CAVA DE' TIRRENI Repertorio 652 del 07/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico</p>
7	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2010 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 22286 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 108813/100 del 24/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito di imposta Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4390 del 29/11/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>
8	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 06/12/2010 - Registro Particolare 34198 Registro Generale 48703 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68537/22171 del 08/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico</p>
9	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2014 - Registro Particolare 542 Registro Generale 6479 Pubblico ufficiale MORGIONE FEDERICA Repertorio 561/427 del 19/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4694 del 22/12/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>
10	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2016 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 9342</p>



		Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 291/2016 del 26/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico
11	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2016 - Registro Particolare 38558 Registro Generale 49780 Pubblico ufficiale SFERA MARCELLO Repertorio 7498/5233 del 19/12/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico
12	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2017 - Registro Particolare 2404 Registro Generale 19028 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI SALERNO SEZIONE LAVORO Repertorio 130 del 03/02/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico
13	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 08/08/2019 - Registro Particolare 25602 Registro Generale 33334 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 3004/2019 del 04/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA) Nota disponibile in formato elettronico

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

I vari beni oggetto della presente perizia, non ricadono su suolo demaniale e pertanto non vi è alcun provvedimento di declassamento.

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

Gli immobili pignorati non sono gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Unica nota, che emerge dal quadro D della trascrizione di cui se ne allega copia è la seguente: *“la consistenza immobiliare viene compravenduta con ogni accessione, accessorio, pertinenze e dipendenze, diritti e servitù attive e passive legalmente esistenti (in particolare con a favore la servitù ultraventennale di passaggio su Piazzetta del Tiglio per accedere e recedere al terrazzo comune di cui infra, costituente l'accesso principale della consistenza in*



oggetto) a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ed unitamente ai proporzionali diritti di condominio previsti dall'art. 1117 C.C. e tali per destinazione, e in particolare con il diritto di comunione su porzione di terrazzo in piano secondo del fabbricato, avente accesso da Piazzetta del Tiglio attraverso scala in pietra, terrazzo che rimarrà comune ai proprietari delle p.lle 378 sub 17 - 19 - 23 - foglio 30, e sul quale il proprietario della pl..a 378 sub 20 foglio 30 ha diritto di passaggio".

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

Come dichiarato a verbale di accesso l'immobile è amministrato come condominio e non vi sono pendenze economiche da parte dei debitori.

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

Alla luce di quanto illustrato nella suesesa descrizione dei beni oggetto di pignoramento (quesito 2), nonché dalla documentazione grafica dello stato dei luoghi e dai grafici redatti dallo scrivente che rispecchiano quanto riscontrato in sito, seppure i n.2 cespiti pignorati sono riportati su due schede a parte (sub 14 e sub 17) lo scrivente provvederà a stimare come unico lotto l'immobile pignorato in quanto l'unico accesso è quello da via Casa Avallone dal sub 14 e sarà trattato come LOTTO UNICO per permetterne una più appetibile e possibile immissione sul mercato immobiliare, che sarà sinteticamente riportato alla risposta del quesito n.4.

Dunque i beni oggetto di pignoramento si riassumono in LOTTO UNICO composto da:

Piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** --- :

- Abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2 con locale cantina/deposito al piano terra collegato al piano primo a mezzo di



una scala interna e locale deposito al piano secondo il cui accesso non avviene da Via Casa Avallone ma da Piazzetta del Tiglio a mezzo di una gradinata in pietrame che conduce al terrazzo comune scoperto e poi allo stesso deposito. [tutto come riportato nella scheda catastale del sub 17].

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.IIa 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00. Tale locale rappresenta l'unico accesso al sub 17 e pertanto si intende come unico lotto.

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>FG</b>	<b>P.LLA</b>	<b>SUB.</b>
<b>BOX GARAGE P.T.</b>	<b>30</b>	<b>278</b>	<b>14</b>
<b>LOCALE CANTINA /DEPOSITO P.T.</b>	<b>30</b>	<b>278</b>	<b>17</b>
<b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO</b>	<b>30</b>	<b>278</b>	<b>17</b>
<b>LOCALE DEPOSITO PIANO SECONDO</b>	<b>30</b>	<b>278</b>	<b>17</b>

**Si passa ora alla stima dei lotti.**

**Criterio di stima**

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).



Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo diretto** è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.



---

## **Rilevazione dei prezzi di compravendita APPARTAMENTO con PERINENZE BOX DEPOSITO - LOTTO N°1**

Per la stima di appartamenti ad uso residenziale sono stati presi a riferimento i valori di mercato desunti da fonti ufficiali e operatori immobiliari di zona; i risultati di tali indagini sono allegati alla presente quali valori rilevati da [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), oppure valori OMI medi riportati presso le banche dati dell'AdE (Allegato 8).

La principale fonte di riferimento del parametro di comparazione prescelto è individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)** accessibile tramite il sito internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita nonché offerte pubblicitarie. Tale banca dati, infatti, aggiornata semestralmente, rileva le quotazioni minime e massime attribuibili ad un fabbricato in base a precise coordinate spaziali (dove è ubicato) e temporali.

Le quotazioni dell'OMI sono riferite alla zona omogenea, ovvero in mancanza ad eventuali zone limitrofe o analoghe censite, al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita o in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa e ad uno stato di conservazione "**normale**".

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

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (dati 1° semestre 2022) si è rilevato che relativamente alla città di Cava De' Tirreni ed in particolare alla fascia periferica / semicentrale dove è ubicato l'immobile, zona San Cerareo, il valore di mercato di **abitazioni di tipo civile in condizioni normali** di conservazione e manutenzione **ha un prezzo medio pari a €/mq 2.350,00.**

Per quanto concerne invece i **locali destinati a box** è stato ricavato un valore medio pari ad **€/mq1.670,00.**



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO  
 Comune: CAVA DE' TIRRENI  
 Fascia/zona: Suburbana/S.CESAREO - CASA COSTA - CASA DAVID - CESINOLA - CASA METELLA - FANO  
 Codice di zona: E11  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	970	1400	L	3,9	5,7	L
Vile e Villi	NORMALE	1500	2000	L	3,5	4,9	L

Lo scrivente ha consultato anche uno sei siti più attendibili per la compravendita immobiliare ovvero [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) ed ha potuto riscontrare che i valori medi trovati dalla banca dati delle quotazioni OMI sono in linea con i valori medi borsino immobiliare (questi ultimi anche un po' più alti) sia per l'abitazione che per le pertinenze box-deposito.

[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

APPARTAMENTO	PERTINENZE BOX-DEPOSITI												
<div style="text-align: center; font-weight: bold;">Quotazioni Immobiliari di Zona</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Abitazioni &amp; Ville</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Uffici &amp; Negozi</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Box &amp; Posti auto</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Quotazioni di Vendita</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Quotazioni di Affitto</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b></p> <p>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</p> </div> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <b>€ 1.577</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <b>€ 2.024</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <b>€ 2.472</b></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b></p> <p>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</p> </div> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <b>€ 1.345</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <b>€ 1.723</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <b>€ 2.101</b></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo <b>€ 1.577</b>	Valore medio <b>€ 2.024</b>	Valore massimo <b>€ 2.472</b>	Valore minimo <b>€ 1.345</b>	Valore medio <b>€ 1.723</b>	Valore massimo <b>€ 2.101</b>	<div style="text-align: center; font-weight: bold;">Quotazioni Immobiliari di Zona</div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Abitazioni &amp; Ville</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Uffici &amp; Negozi</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 30%;"> <p>Quotazioni Box &amp; Posti auto</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-bottom: 10px;"> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Quotazioni di Vendita</p> </div> <div style="text-align: center; border: 1px solid #ccc; padding: 5px; width: 45%;"> <p>Quotazioni di Affitto</p> </div> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 5px;"> <p><b>Box auto &amp; Autorimesse</b></p> <p>Quotazioni di box e locali adatti a parcheggio</p> </div> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <b>€ 871</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <b>€ 1.126</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <b>€ 1.381</b></td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 5px;"> <p><b>Posti auto coperti</b></p> <p>Quotazioni di parcheggi coperti</p> </div> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <b>€ 665</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <b>€ 800</b></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <b>€ 934</b></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo <b>€ 871</b>	Valore medio <b>€ 1.126</b>	Valore massimo <b>€ 1.381</b>	Valore minimo <b>€ 665</b>	Valore medio <b>€ 800</b>	Valore massimo <b>€ 934</b>
Valore minimo <b>€ 1.577</b>	Valore medio <b>€ 2.024</b>	Valore massimo <b>€ 2.472</b>											
Valore minimo <b>€ 1.345</b>	Valore medio <b>€ 1.723</b>	Valore massimo <b>€ 2.101</b>											
Valore minimo <b>€ 871</b>	Valore medio <b>€ 1.126</b>	Valore massimo <b>€ 1.381</b>											
Valore minimo <b>€ 665</b>	Valore medio <b>€ 800</b>	Valore massimo <b>€ 934</b>											



Dunque, nel caso in esame, tenendo conto delle dimensioni in termine di superfici del bene in oggetto, e dell'immobile con caratteristiche di pregio anche storico, al fine di ottenere un valore che lo rende appetibile al mercato e che quindi non sia eccessivamente elevato, il sottoscritto ritiene equo considerare un valore unitario di partenza prossimo a quello medio rilevato tra i valori medi indicati dall'OMI, ossia:

TIPOLOGIA	VALORE €/MQ
ABITAZIONI CIVILI	€/mq 1.675,00
BOX	€/mq 1.185,00

### **Coefficienti di differenziazione**

Detto valore di mercato è riferiti ad abitazioni residenziali di analoghe caratteristiche e soprattutto in condizioni ordinarie di manutenzione e di fruibilità.

I coefficienti di differenziazione sono moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie del mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle ordinarie.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 (uno) produce un ribasso della quotazione media; contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 (uno) produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 (uno) rappresenta l'uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Per tener conto dei diversi fattori che influenzano il valore di mercato è necessario considerare più di un coefficiente di differenziazione; il loro prodotto consente di ottenere un unico coefficiente globale che tiene conto di tutte le caratteristiche del bene in esame.

### **Caratteristiche Posizionali Estrinseche**

#### **1. UBICAZIONE**

L'immobile è ubicato in una zona periferica rispetto al centro del Comune di Cava Dè Tirreni zona San Cesareo.

#### **2. QUALIFICAZIONE INFRASTRUTTURALE**



L'area, anche se distante dal centro urbano, è ben collegato ad esso e consente una buona comunicazione con altri paesi vicini anche costieri.

### 3. QUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La zona in oggetto non è soggetta a traffico intenso di qualsiasi tipo; il contesto quindi è abbastanza tranquillo.

## Caratteristiche Posizionali Intrinseche

### 1. TIPOLOGIA

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato oggetto di ricostruzione post sisma '80 con caratteristiche storiche. La tipologia è dell'edilizia residenziale civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello medio-alto rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

La struttura portante è del tipo in muratura di tufo.

Come si riscontra dalla documentazione fotografica l'immobile ha l'urgenza di interventi per risanare le pareti interne al piano terra in quanto presentano fenomeni molto diffusi di umidità sia per risalita che per effetto di pareti controterra. Tale stato di cose farà diminuire il prezzo medio di partenza cercato in quanto si terrà conto delle condizioni attuali dell'immobile in cui versa.

### 2. CARATTERISTICHE

#### Dimensioni

Le dimensioni del cespite in oggetto calcolando le superfici al netto delle murature perimetrali sono le seguenti:

LOTTO UNICO - sub 14 e sub 17		
N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
	Deposito/cantina p.t. con scala interna (sub 17)	62,65
	Deposito p.2° con terrazzo comune (sub 17)	6,75
	Box p.t. (sub 14)	40,00
<b>Superficie totale (mq)</b>		<b>109,40</b>
APPARTAMENTO P.1°		
1	SOGGIORNO / LIVING	67,10
2	Disimpegno 1	6,20
3	Cucina	19,95
4	Lavanderia	7,86
5	Disimpegno 2	5,92
6	Bagno 1	4,78
7	Letto 2	17,52
8	Letto 1	26,87
9	Bagno 2	6,49
<b>Superficie totale residenziale (mq)</b>		<b>162,69</b>
1	Balcone 1	1,25
2	Balcone 2	3,98
<b>Superficie totale residenziale (mq)</b>		<b>5,23</b>



- Superficie utile interna appartamento piano primo (sub 17) = mq 167,92;
- Superficie utile interna depositi e box p. terra e secondo (sub.14 - 17) = mq 109,40

#### Luminosità e ventilazione

L'immobile non risulta molto illuminato grazie all'illuminazione naturale consentita a mezzo dei vani esterni.

La scarsa ventilazione e la presenza di pareti controterra, soprattutto per il piano terraneo è causa delle molteplici segni di infiltrazione.

#### Salubrità dei vani

Per tutti i locali non sussistono cause di insalubrità mantenendo le funzioni legate alla loro destinazione originaria.

#### Livello delle finiture

L'appartamento versa in uno stato di conservazione e di finitura buono e conforme ai canoni degli immobili simili e quindi da ritenersi ordinario; il deposito al piano terra si presenta in condizioni peggiori.

### 3. CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

#### Impianto elettrico

L'impianto elettrico si presenta in condizioni buone. L'energia elettrica è direttamente fornita dal gestore nazionale.

#### Impianto idraulico

L'acqua è fornita dalla rete idrica comunale.

Per quanto sopra descritto relativamente alle caratteristiche del bene in esame, il sottoscritto ritiene di applicare i seguenti coefficienti di differenziazione relativi agli aspetti qualitativi:

1. Ubicazione	0,97
2. Qualificazione Infrastrutturale	0,98
3. Qualificazione Ambientale	0,98
4. Tipologia e caratteristiche	0,98
5. Caratteristiche tecnologiche	0,95

Moltiplicando tra loro i valori specifici appena determinati, si ottiene un unico coefficiente globale il cui valore è pari a:

$$\text{coefficiente globale} = (0,97 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,95) = \underline{\underline{0,867}}$$



In virtù del coefficiente globale sopra determinato, si corregge il valore medio precedentemente stimato ottenendo un valore che tiene conto dell'effettive condizioni in cui si trova l'immobile in oggetto relativamente all'appartamento:

$$\underline{1.675.00 \text{ €/mq} \times 0.867 = 1.452.22 \text{ €/mq}}$$

**Valore Commerciale dell'appartamento al piano primo sub 17**

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{mq } 167,92 \times \text{€/mq } 1.452,22 = \text{€ } 243.857,62 - \text{arrotondato a € } 243.850,00 \quad (\text{V1})$$

**Valore Commerciale delle pertinenze al piano terra e secondo piano destinate a box e cantina/deposito (sub 14-sub 17)**

Per lo stato in cui versa l'immobile al piano terra, che necessita di urgenti lavori di manutenzione onde rimuovere ed arrestare i fenomeni infiltrativi e di muffiti riscontrati e che si evincono dalla documentazione fotografica, si ritiene di adottare un fattore correttivo pari almeno a 0,70, tenuto conto dei costi di ripristino che si necessitano, pertanto si ha

$$\underline{1.185.00 \text{ €/mq} \times 0.70 = 829.50 \text{ €/mq}}$$

**Dunque,**

**il Valore Commerciale delle pertinenze al piano terra e secondo piano destinate a box e cantina/deposito (sub 14-sub 17)**

$$\text{mq } 109,40 \times \text{€/mq } 829,50 = \text{€ } 90.747,30 - \text{arrotondato a € } 90.700,00 \quad (\text{V2})$$

**il valore commerciale totale sarà dato dalla somma dei valori dell'appartamento al piano primo (V1) e dei locali box-deposito al piano terra e secondo piano (V2), pertanto si avrà:**

$$\mathbf{V_{tot} = V1 + V2}$$

$$\mathbf{V_{tot} = \text{Euro } (243.850,00 + 90.700,00) = \text{Euro } 334.550,00}$$

**Decurtazioni**

Al valore commerciale sopra indicato, occorre detrarre le spese necessarie così riassunte:



Spese sistemazione urbanistica/catastale circa

6.500,00 €

### **Valore dell'Immobile per effetto delle decurtazioni**

Per effetto delle decurtazioni di cui sopra, il valore netto dell'immobile in oggetto è pari:

**LOTTO UNICO base d'asta € 334.550,00 – € 6.500,00 = € 328.050,00**

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

I dati riportati all'interno dell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo identificano 2 cespiti, ovvero:

1. piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** --: abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.Ila 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2;
2. piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** --: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.Ila 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00.

Tali immobili oggetto di pignoramento, ubicati all'interno del territorio comunale di Cava De' Tirreni (SA) alla Via Casa Avallone risultano essere in capo a **omissis** --- e Omissis per la piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

BENI PIGNORATI con diritti reali							
Immobile	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Omissis	<b>omissis</b> ---
1	30	378	17	F	Cat. A/2	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000
2	30	378	14	F	Cat. C/6	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000



Alla luce di quanto illustrato nella suestesa descrizione dei beni oggetto di pignoramento (quesito 2), nonché dalla documentazione grafica dello stato dei luoghi e dai grafici redatti dallo scrivente che rispecchiano quanto riscontrato in sito, seppure i n.2 cespiti pignorati sono riportati su due schede a parte (sub 14 e sub 17) lo scrivente provvederà a stimare come **unico lotto** l'immobile pignorato in quanto l'unico accesso è quello da via Casa Avallone dal sub 14 e sarà trattato come **LOTTO UNICO** per permetterne una più appetibile e possibile immissione sul mercato immobiliare, che sarà sinteticamente riportato alla **risposta del quesito n.4.**

Dunque i beni oggetto di pignoramento si riassumono in **LOTTO UNICO** composto da:

Piena proprietà per 1/2 del sig. Omissis e piena proprietà per 1/2 della sig.ra **omissis** ---:

- Abitazione di tipo civile in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.8, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 17, Categoria A/2, vani 10, piano T1 - 2 con locale cantina/deposito al piano terra collegato al piano primo a mezzo di una scala interna e locale deposito al piano secondo il cui accesso non avviene da Via Casa Avallone ma da Piazzetta del Tiglio a mezzo di una gradinata in pietrame che conduce al terrazzo comune scoperto e poi allo stesso deposito. [tutto come riportato nella scheda catastale del sub 17].
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Cava De' Tirreni, Via Casa Avallone n.14 - int.5, censito al NCEU di detto comune, al fg. 30, part.lla 378, sub 14, Categoria C/6, piano T, mq 45,00. Tale locale rappresenta l'unico accesso al sub 17 e pertanto si intende come unico lotto.



BENI PIGNORATI con diritti reali							
Immobile	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Omissis	omissis ---
1	30	378	17	F	Cat. A/2	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000
2	30	378	14	F	Cat. C/6	Piena proprietà Per 500/1000	Piena proprietà Per 500/1000

LOTTO UNICO composto da						
	DESCRIZIONE	FG	P.LLA	SUB.	mq	Valore Commerciale [€]
1	BOX GARAGE P.T.	30	278	14	40,00	€ 33.180,00
2	LOCALE CANTINA /DEPOSITO P.T.	30	278	17	62,65	€ 51.968,17
3	APPARTAMENTO PIANO PRIMO	30	278	17	167,92	€ 243.850,00
4	LOCALE DEPOSITO PIANO SECONDO con diritto su terrazzo comune	30	278	17	6,75	€ 5.599,12
VALORE COMMERCIALE TOTALE - BASE D'ASTA (considerando arrotondamenti e decurtazioni)						€ 334.550,00

**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.

Lo scrivente CTU si è recato personalmente a ritirare le certificazioni richieste presso gli Uffici del Comune di Cava Dei Tirreni ed in particolare, come si riscontra dall'allegato alla presente:

i signori Omissis e **omissis** --- - debitori esecutati - risultano coniugati in regime di separazione dei beni.



---

## CONCLUSIONI

---

A questo punto, assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione, che si compone di n° 47 pagine dattiloscritte contiene anche i seguenti allegati che ne costituiscono parte integrante:

**ALLEGATO 1** - ordinanza di nomina Esperto ex art. 568 c.p.c.;

**ALLEGATO 2** - accettazione incarico e giuramento Esperto ex art. 568 c.p.c.;

**ALLEGATO 3** - ricerche Agenzia delle Entrate:

- Certificazione notarile;
- Visure ipotecarie;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Atto originario di proprietà acquisto;
- Estratto di mappa Wegis.

**ALLEGATO 4** - comunicazioni e verbali di accesso;

**ALLEGATO 5** - documentazione tecnico/urbanistica reperita;

**ALLEGATO 6** - elaborati grafici redatti dall'Esperto ex art. 568 c.p.c.;

**ALLEGATO 7** - documentazione fotografica riferita ai coni di ripresa;

**ALLEGATO 8** - documentazione indagini quotazioni immobiliari;

**ALLEGATO 9** - documentazione stato civile / anagrafe;

**ALLEGATO 10** - attestazione di avvenuto inoltro dell'elaborato peritale alle parti.

Castel San Giorgio, 09/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Giuseppe ALFANO

