

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MO Dott. Pasquale VELLECA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PRECISAZIONI CTU**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**E.I. n° 44/2023**

**Prossima Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 17/09/2024**

**PARTE RICORRENTE CREDITORI PROCEDENTI :**

*Sig.ri*

*Rapp.Legale: Avv. Alfonso Landi*

*Via Generale Gonzaga, 81 - 84091 Battipaglia*

*PEC: [avvalfonsoalandi@pec.ordineforense.salerno.it](mailto:avvalfonsoalandi@pec.ordineforense.salerno.it)*

**PARTE CONVENUTA: DEBITORI:**

*Sig.ri*

*Rapp. Legale Avv. Lorenzo Bocchino*

*Via Beneventano 12 - 84095 Giffoni valle piana (SA)*

**CUSTODE: Avv. STEFANO BENINCASA**

*Viale G. Garibaldi, 19 - 84013 Cava Dè Tirreni (SA)*

*Cell: 3382793314*

*pec : [stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it](mailto:stefanobenincasa.ordsa@pec.giuffre.it)*

La sottoscritta **C.T.U. Arch. Stella Mancuso**, nata a *Nocera Inferiore* (SA) il *01/10/1985*, *C.I. n°AR9538181*, *C.F. MNCSLL85R41F912H*, *P.IVA n°05836890656* iscritto all'*Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Salerno sez.A col n°d'ordine 3360*, domiciliata in *Via Isonzo n°18, 84087 Sarno (SA)*, *cell.342/5030586*, e-mail: *mancuso.stella@gmail.com*, **P.E.C.:** [stella.mancuso@architettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@architettisalernopec.it),

a seguito

della **Nomina di Esperto in data 19/02/2024**, e del **Giuramento CTU reso in data 22/02/2024 con verbale di conferimento di incarico di stima** (cfr. *All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento*),

AVENDO GIA' DEPOSITATO

L'elaborato Peritale al quale si rimanda per ogni altro riferimento non contenuto nel presente documento,

PRECISA

L'esistenza ab origine, ovvero all'epoca degli acquisti dei soli subb. 3,4,5, e della costituzione delle pertinenze a giardino e della costituzione in elaborato planimetrico delle pertinenze tenute a giardino subb. 11, 12, 13 solo nel 2009 e dunque successivamente ai Rogiti del 1996 come già precisato dalla Custodia nella sua relazione del 13/09/2024.

a – **il giardino riportato al Foglio 8, part.53, subalterno 11**, in proiezione al villino di cui al

subalterno 3 (LOTTO 1), veniva catastalmente costituito con pratica n.SA0640057, in atti dal

17.12.2009 – Cat. F1;

b - **il giardino riportato al Foglio 8, part.53, subalterno 12**, in proiezione al villino di cui al

subalterno 4 (LOTTO 2); veniva catastalmente costituito con pratica n.SA0640089, in atti dal

17.12.2009 – Cat. F1;

c - **il giardino riportato al Foglio 8, part.53, subalterno 13**, in proiezione al villino di cui al

subalterno 5 (LOTTO 3); veniva catastalmente costituito con pratica n.SA0640126, in atti dal

17.12.2009 – Cat. F1

Sia il Delegato Preg.mo Avv. Benincasa, sia la sottoscritta CTU, concordano come **nel Pignoramento già trascritto siano ricomprese tutte le pertinenze comuni ivi dunque compreso il viale condominiale di accesso, e che è palese la volontà di aggredire sia i manufatti che le porzioni pertinenziali anche esclusive.**

Per completezza di informazione si rammenta, altresì, come già riportato in elaborato, che non esiste Amministrazione condominiale formalmente costituita nel complesso dei 4 villini a schiera che comprende anche il sub. 2 non eseguito.

Si ricorda anche che esiste agli Atti catastali elaborato planimetrico del 1995 propedeutico alla stipula dell'Atto 1996 che riportava esclusivamente i subb. 3, 4, 5 a contrassegnare anche le aree al contorno, e pertanto non si ravvedrebbe, ferma restando ogni facoltà dell'Ill.ma Cattedra Giudiziaria di estensione del Pignoramento.

Tuttavia, qualora l'Ill.ma Cattedra Giudiziaria ritenesse di invitare il Creditore Procedente ad estendere il Pignoramento anche sulle pertinenze, sia esclusive sia comuni, detto Pignoramento **andrebbe trascritto sui subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 per i diritti proporzionali anche se, visto l'accesso agli immobili dal lato antistante, potrebbe non ritenersi indispensabile.**

Con Osservanza

*Sarno, 16 Settembre 2024*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

**Arch. Stella Mancuso**  
**Via Isonzo, 18**  
**84087 - Sarno**  
**Cell.342/5030586**

e-mail: [mancuso.stella@gmail.com](mailto:mancuso.stella@gmail.com)

P.E.C.: [stella.mancuso@srchitettisalernopec.it](mailto:stella.mancuso@srchitettisalernopec.it)