

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ****

Procedura esecutiva immobiliare n°rge 79/2023

promossa da Amco Asset Management Company Spa

e per essa Cribis Credit Management Srl

contro



premesso

➤ che con Provvedimento del 06/11/2024, comunicato tramite pec in data 24/11/2024, l'Illmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa *** ha nominato il sottoscritto Ing. ***, C.T.U. alla procedura indicata in epigrafe, incaricandoli di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) quesito preliminare: *“controllo preliminare: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”;*
- 2) primo quesito: *“identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”;*
- 3) secondo quesito: *“elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto”;*
- 4) terzo quesito: *“procedere alla identificazione catastale del*

- bene pignorato*”;
- 5) quarto quesito: “*procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*”;
- 6) quinto quesito: “*procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*”;
- 7) sesto quesito: “*verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*”;
- 8) settimo quesito: “*indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile*”;
- 9) ottavo quesito: “*specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*”;
- 10) nono quesito: “*verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale*”;
- 11) decimo quesito: “*verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo*”;
- 12) undicesimo quesito: “*fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso*”;
- 13) dodicesimo quesito: “*procedere alla valutazione dei beni*”;
- 14) tredicesimo quesito: “*procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*”;
- 15) quattordicesimo quesito: “*acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*”;

- che con il Provvedimento del 28/08/2024 l'Illmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa *** ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il 04/03/2025, prorogato dall'Illmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa *** con provvedimento ultimo del 15/05/2025, fino al 10/06/2025 su istanze del C.T.U. connesse alla difficoltà nelle acquisizioni degli atti presso l'ufficio tecnico di Pagani ed alla concomitanza di scadenze di termini per diverse altre relazioni di consulenza tecnica d'ufficio, con incarico precedente a quello relativo alla presente relazione, anche caratterizzati da particolare urgenza, come più dettagliatamente esposto in tali istanze;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

al fine di rendere più ordinato e chiaro il lavoro svolto, si è suddivisa la relazione in 3 paragrafi con i relativi sotto paragrafi, indicati di seguito:

1) risposta ai quesiti pag. 7

1.a risposta al quesito preliminare: “controllo
preliminare: verificare la completezza della

<i>documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.”</i>	<i>pag. 7</i>
1.b risposta al primo quesito: “ <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento</i> ”	<i>pag. 13</i>
1.c risposta al secondo quesito: “ <i>elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i> ”	<i>pag. 21</i>
1.d risposta al terzo quesito: “ <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> ”	<i>pag. 23</i>
1.e risposta al quarto quesito: “ <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> ”	<i>pag. 26</i>
1.f risposta al quinto quesito: “ <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> ”	<i>pag. 28</i>
1.g risposta al sesto quesito: “ <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> ”	<i>pag. 33</i>
1.h risposta al settimo quesito “ <i>indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile</i> ”	<i>pag. 39</i>
1.i risposta all’ottavo quesito: “ <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> ”	<i>pag. 41</i>
1.l risposta al nono quesito “ <i>verificare se i beni</i>	

<i>pignorati ricadano su suolo demaniale”</i>	pag. 43
1.m risposta al decimo quesito: “ <i>verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo”</i>	pag. 44
1.n risposta all’undicesimo quesito: “ <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso”</i>	pag. 45
1.o risposta al dodicesimo quesito: “ <i>procedere alla valutazione dei beni”</i>	pag. 46
1.p risposta al tredicesimo quesito: “ <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”</i>	pag. 50
1.q risposta al quattordicesimo quesito: “ <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio”</i>	pag. 51
2) appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7	pag. 53
2.a provenienza	pag. 53
2.b gravami	pag. 56
2.c elementi descrittivi	pag. 61
2.d consistenza	pag. 65
2.e dati catastali	pag. 66

2.f confini	pag. 67
2.g stato di possesso	pag. 67
2.h destinazione urbanistica	pag. 67
2.i verifica della regolarità edilizia	pag. 68
2.l stima del valore dell'immobile	pag. 80
2.m stima del valore di locazione dell'immobile	pag. 84
3.n spese condominiali	pag. 86
3) quadro sintetico riepilogativo	pag. 86

Allegati:

Allegato “A”: elaborati grafici;

Allegato “B”: elaborato fotografico;

Allegato “C”: visure Conservatoria dei RR.II. di Salerno;

Allegato “D”: atto notarile;

Allegato “E”: stralcio di mappa catastale;

Allegato “F”: visure catastali;

Allegato “G”: planimetria catastale;

Allegato “H”: certificato di destinazione urbanistica;

Allegato “I”: pratiche edilizie acquisite presso il Comune di
Mercato San Severino;

Allegato “L”: certificato di residenza e stato di famiglia;

Allegato “M”: dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio;

Allegato “N”: dati del listino Ufficiale degli immobili di Salerno
e Provincia a cura della Federazione Italiana

Agenti Immobiliari Professionali di Salerno
(FIAIP) e della F.I.M.A.A.;

Allegato “O”: verbali di sopralluoghi;

Allegato “P”: relazione priva di nominativi;

Allegato “Q”: ricevuta trasmissione relazione alle parti.

1) **RISPOSTA AI QUESITI**

1.A RISPOSTA AL QUESITO PRELIMINARE

“CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.”

L’Ill.mo G.E. nel primo punto del quesito preliminare chiede che *“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”.

Il C.T.U. con riferimento al sopra riportato primo punto del quesito preliminare specifica, innanzitutto, che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°79/2023 di R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa **da** Amco Asset Management Company Spa, nei confronti del sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, e della sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957 sono descritti nel seguente modo nella nota di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 01/06/2023 al Numero di Registro Generale 23404 Numero di Registro Particolare 17746 a favore di Amco Asset Management Company Spa con sede in Napoli, C.F.: 05828330638 e contro il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, per la quota di ½ della piena

proprietà, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957:

- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.1: Comune di Pagani, catasto fabbricati, foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, Natura: A/2 – abitazione di tipo civile, indirizzo: via Olivella piano 1.

Quindi, in risposta alle sopra riportata prima richiesta del quesito preliminare, il C.T.U. specifica che la società Amco Asset Management Company Spa, creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In particolare nella produzione del creditore procedente presente nella facicolo telematico della procedura in questione è presente la certificazione del notaio *** datata 09/06/2023.

Il C.T.U. specifica che in tale certificazione notarile per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare viene riportato un atto di provenienza antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.

Infatti, in tale certificazione notarile è riportato che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è perventuo ai suddetti coniugi *** e *** in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con con atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 10/04/1976 (data antecedente di oltre venti anni la data del

01/06/2023, della sopra riportata trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva immobiliare), repertorio n°13.380.

Il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 il suddetto atto di provenienza è riportato con la data errata del 10/04/1976, invece di quella corretta del 10/04/1986 (data anche essa antecedente di oltre venti anni la data del 01/06/2023, della sopra riportata trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva immobiliare) di tale atto. acquisito dal C.T.U. ed allegato alla presente relazione.

L'Ill.mo G.E. nel secondo punto del quesito preliminare chiede che *“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 riferimento alla sopra riportata seconda richiesta del quesito preliminare il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 sono riportati i dati catastali dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

L'Ill.mo G.E. nel terzo punto del quesito preliminare chiede che *“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.”*.

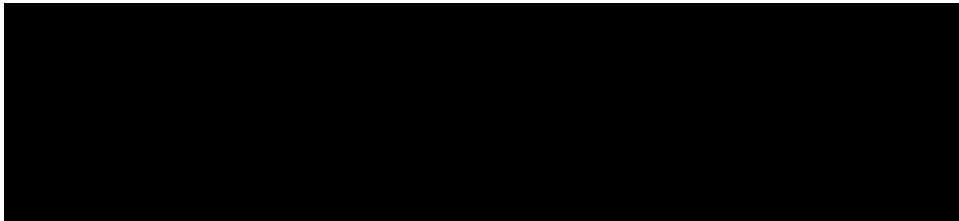
In riferimento alla sopra riportata terza richiesta del quesito preliminare il C.T.U. specifica che nella produzione del

creditore procedente presente nel fascicolo telematico non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Tale certificato è stato acquisito dal C.T.U. che lo allega alla presente relazione.

Nel certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Pagani in data 29/05/2025 protocollo ANPR 2378228192 è riportato che “all'indirizzo via De gasperi n.8” risulta iscritta la seguente famiglia:

- *
- *
- *



Inoltre, dai certificati di residenza storica rilasciati dal [redacted] in data 29/05/2025 risulta che i signori:

- ***



Il C.T.U. specifica che nel Certificato anagrafico di matrimonio del 14/02/2023 Protocollo ANPR 1193093983, prodotto dal creditore procedente, è riportato che viene certificato che il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957, “Risultano aver contratto matrimonio il 27/01/1979 a Nocera Inferiore (SA). Atto N. 7 parte II serie A - anno 1979 -

Comune di Nocera Inferiore (SA)”, senza annotazioni riportate in riferimento al regime patrimoniale.

Pertanto, alla data del 10/04/1986, in cui, con l’atto rogato dal notaio *** repertorio n°13.380, l’immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al sig. ***, nato a Sant’Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, quest’ultimo era sposato in regime di comunione dei beni con sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l’08/12/1957.

1.B RISPOSTA AL PRIMO QUESITO “IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO”

L’Ill.mo G.E. nel primo punto del primo quesito chiede che *“L’esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l’esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell’atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell’esecutato in forza dell’atto d’acquisto trascritto in suo favore. Al riguardo: - qualora l’atto di pignoramento rechi l’indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell’esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell’usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l’esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale*

effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima); - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ 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".

Relativamente alla sopra riportata prima parte del primo quesito, il C.T.U. specifica che, come già esposto con riferimento al quesito preliminare, che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°79/2023 di R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa dalla società Amco Asset Management Company Spa, nei confronti dei sig.ri ***,

nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, e ***,
nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957, sono descritti nel
seguito modo nella nota di trascrizione del pignoramento
eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data
01/06/2023 al Numero di Registro Generale 23404 Numero di
Registro Particolare 17746 a favore di Amco Asset
Management Company Spa con sede in Napoli, C.F.:
05828330638 e contro il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del
Monte Albino il 18/04/1950, per la quota di ½ della piena
proprietà, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore
l'08/12/1957:

– sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.1: Comune di
Pagani, catasto fabbricati, foglio 9, particella n°5393,
subalterno n°7, Natura: A/2 – abitazione di tipo civile,
indirizzo: via Olivella piano 1.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che, il bene oggetto della
procedura esecutiva immobiliare n°79/2023 di R.G.E. del
Tribunale di Nocera Inferiore è attualmente censito nel catasto
fabbricati del comune di Pagani nel seguente modo:

➤ Foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, zona
categoria: A/2, classe: 3, consistenza: 8 vani, superficie
catastale: totale: 193mq, totale escluse aree scoperte:
184mq., rendita: €.743,70, indirizzo: vicolo Olivella,
interno 2, piano 1, in testa a:

- ⇒ ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, proprietario per ½, in regime di comunione dei beni con ***;
- ⇒ ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957, proprietaria per ½, in regime di comunione dei beni con ***.

Pertanto in base a quanto sopra esposto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è riportato in modo corretto nella trascrizione di pignoramento relativa a tale procedura.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui seguenti nominativi

- ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957;

successive alla data della certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 risulta che sulla sopra identificata sig.ra *** grava la seguente trascrizione, non riportata nella suddetta certificazione notarile, in quanto di data successiva a tale certificazione:

- sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore - Sezione fallimentare, depositata in cancelleria il 4 febbraio 2019, fall. n. 4/2019, con cui viene dichiarato il fallimento della società "Real Frutta S.a.S. di *** e c." con sede in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) c.f.:03992710651

nonché del socio accomandatario signora ***, nata a Nocera Inferiore (Sa) l'8 dicembre 1957 c.f.: CTR NNA57T48F912Y, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 30/04/2024 al Numero di Registro Generale 18756 Numero di Registro Particolare 15301 a favore massa dei creditori del fallimento fallimento della società "Real Frutta S.a.S. di *** e c." e contro la società "Real Frutta S.a.S. di *** e c." e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957. Il C.T.U. specifica che in tale trascrizione non sono indicati gli immobili su cui grava tale trascrizione.

L'Ill.mo G.E. nella seconda parte del primo quesito chiede che *“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)”*.

Relativamente alla sopra riportata seconda parte del primo quesito, il C.T.U. specifica che in base alla certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 e alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui nominativi degli esecutati per il periodo successivo a tale certificazione notarile risulta che gli immobili oggetto della preente procedura

esecutiva immobiliare non sono interessate in tutto o in parte da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'Ill.mo G.E. nella terza ed ultima parte del primo quesito chiede che *“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”*.

Il C.T.U. in risposta alla sopra riportata terza ed ultima parte del primo quesito specifica che oggetto della presente

procedura è un unico immobile e pertanto si considera un unico lotto.

1.C RISPOSTA AL SECONDO QUESITO “ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO”

L’Ill.mo G.E. nel secondo quesito chiede che *“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 allegare 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".

Il C.T.U. in risposta al secondo quesito specifica che per l'immobile oggetto della presente procedura, costituente un unico lotto, ha proceduto a effettuarne la descrizione, con l'inserimento di fotografie, con gli accessi e le pertinenze e a riportare la planimetria rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati. Inoltre, ha specificato che il fabbricato in cui è ubicato non è dotato di condominio, esistente, invece, per il parco in cui è situato il fabbricato e che ritiene che l'appartamento non sia dotato di ape (attestato di prestazione energetica), stimandone il costo in €180,00.

1.D RISPOSTA AL TERZO QUESITO “PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO”

L'Ill.mo G.E. nel terzo quesito chiede che *“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”

Il C.T.U. in risposta al terzo quesito specifica che per ciascuno dei lotti nel relativo paragrafo ha proceduto a riportare i dati catastali indicando nel paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia il terreno su cui è stato realizzato dall'impresa costruttrice il fabbricato. Il C.T.U. specifica che gli esecutati hanno comprato, come risulta da quanto esposto nel paragrafo relativo alla provenienza l'appartamento oggetto

della presente procedura con l'atto richiamato in tale paragrafo quando il fabbricato era già stato realizzato.

L'appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi, era conforme alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto di causa recante la data del 03/10/1999.

1.E RISPOSTA AL QUARTO QUESITO “PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO”

L'Ill.mo G.E. nel quarto quesito chiede che *“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”

Il C.T.U. in risposta al quarto quesito specifica che nel relativo paragrafo ha proceduto a riportare lo schema sintetico-descrittivo del lotto in base alle indicazioni riportate nel quarto quesito.

1.F RISPOSTA AL QUINTO QUESITO “PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO”

L'Ill.mo G.E. nel quinto quesito chiede che “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".

Il C.T.U. in risposta al quinto quesito specifica che nel sotto paragrafo relativo alla provenienza ha descritto la provenienza dell'appartamento oggetto della presente procedura.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui seguenti nominativi

- ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957;

successive alla data della certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 risulta che sulla sopra identificata sig.ra *** grava la seguente trascrizione, non riportata nella suddetta certificazione notarile, in quanto di data successiva a tale certificazione:

- sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore - Sezione fallimentare, depositata in cancelleria il 4 febbraio 2019, fall. n. 4/2019, con cui viene dichiarato il fallimento della società "Real Frutta S.a.S. di *** e c." con sede in Sant'Egidio del Monte Albino (Sa) c.f.:03992710651 nonché del socio accomandatario signora ***, nata a

Nocera Inferiore (Sa) l'8 dicembre 1957 c.f.: CTR NNA57T48F912Y, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 30/04/2024 al Numero di Registro Generale 18756 Numero di Registro Particolare 15301 a favore massa dei creditori del fallimento fallimento della societa' "Real Frutta S.a.S. di *** e c." e contro la societa' "Real Frutta S.a.S. di *** e c." e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957. Il C.T.U. specifica che in tale trascrizione non sono indicati immobili su cui grava tale trascrizione.

1.G RISPOSTA AL SESTO QUESITO “VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO”

L'Ill.mo G.E. nel sesto quesito chiede che *“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. iii. 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); 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”

Il C.T.U. in risposta al sesto quesito specifica che nel sotto paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia di ciascuno degli immobili ha descritto in modo puntuale le difformità riscontrate rispetto a quanto autorizzato con la relativa pratica edilizia riportata con i suoi estremi esprimendosi in merito a quello che ritiene sanabile oppure no e riportando i relativi costi. Il C.T.U. ha inoltre proceduto ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui si sono riportati i dati salienti in relazione.

1.H RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO “INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE”

L’Ill.mo G.E. nel settimo quesito chiede che *“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.)”

Il C.T.U. specifica che ha risposto all'ottavo quesito nel sotto paragrafo relativo allo stato di possesso dell'immobile. Inoltre ha riportato il valore locativo nel sotto paragrafo nominato in tal modo.

1.I RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO: “SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE”

L'Ill.mo G.E. nel nono quesito chiede che *“L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le*

opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). 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”.

Il C.T.U. specifica che ha risposto all’ottavo quesito nel sotto paragrafo relativo ai gravami.

1.L RISPOSTA AL NONO QUESITO “*VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE*”

L’Ill.mo G.E. nel decimo quesito chiede che “*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*”

Il C.T.U. in risposta al nono quesito specifica che in base alla certificazione notarile in atti, alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. per il periodo successivo a quello coperto da tale certificazione e alle visure storiche catastali effettuati risulta che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

1.M RISPOSTA AL DECIMO QUESITO: “*VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO*”

L'Ill.mo G.E. nel decimo quesito chiede che *“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”

Il C.T.U. in risposta al decimo quesito specifica che in base alla certificazione notarile in atti, alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. per il periodo successivo a quello coperto da tale certificazione e alle visure storiche catastali effettuati risulta il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

1.N RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO:

“FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO”

L'Ill.mo G.E. nell'undicesimo quesito chiede che “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”

Il C.T.U. in risposta all'undicesimo quesito specifica che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 non ha un condominio costituito, però, esiste un condominio del Parco delle Magnolie, in cui è ubicato tale fabbricato.

1.O RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO:

“PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”

L'Ill.mo G.E. nel dodicesimo quesito chiede che *“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”

Il C.T.U. specifica che ha risposto al dodicesimo quesito nel sotto paragrafo relativo alla valutazione immobiliare, effettuata secondo i parametri riportati in tale quesito.

**1.P RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO:
“PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA”**

L'Ill.mo G.E. nel tredicesimo quesito chiede che *“Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione”*

Il C.T.U. in risposta al tredicesimo quesito specifica che l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 ricade per la piena proprietà nella presente procedura esecutiva immobiliare ed in tal modo è riportato nella trascrizione del pignoramento.

**1.Q RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO:
“ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE,
DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI
COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN
CASO DI MATRIMONIO”**

L'Ill.mo G.E. nel quattordicesimo ed ultimo quesito chiede che *“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”.

Il C.T.U. in risposta al quattordicesimo quesito specifica che nel certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Pagani in data 29/05/2025 protocollo

ANPR 2378228192 è riportato che “all’indirizzo via De Gasperi n.8” risulta iscritta la seguente famiglia:

- ***, nato a Sant’Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l’08/12/1957;
- ***, nato a Nocera Inferiore il 14/07/1989.

Inoltre, dai certificati di residenza storica rilasciati dal Pagani in data 29/05/2025 risulta che i signori:

- ***, nato a Sant’Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l’08/12/1957;

risiedono in Pagani alla via De Gasperi n°8 dal 15/02/1999 provenienti da Sant’Egidio del Monte Albino.

Il C.T.U. ripete che nel Certificato anagrafico di matrimonio del 14/02/2023 Protocollo ANPR 1193093983, prodotto dal creditore precedente, è riportato che viene certificato che il sig. ***, nato a Sant’Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l’08/12/1957, “Risultano aver contratto matrimonio il 27/01/1979 a Nocera Inferiore (SA). Atto N. 7 parte II serie A - anno 1979 - Comune di Nocera Inferiore (SA)”, senza annotazioni riportate in riferimento al regime patrimoniale.

Pertanto, alla data del 10/04/1986, in cui, con l’atto rogato dal notaio *** repertorio n°13.380, l’immobile oggetto della presente procedura è pervenuto al sig. ***, nato a Sant’Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, quest’ultimo era sposato in

regime di comunione dei beni con sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957.

2) **APPARTAMENTO CENSITO NEL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI PAGANI SUL
FOGLIO 9, PARTICELLA N°5393, SUBALTERNO N°7**

2.A PROVENIENZA

Con atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 10/04/1986, repertorio n°13.380, registrato a Salerno il 16/04/1986 al n°4425, il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, ha acquistato dalla società in nome collettivo “Costruzioni Edili s.n.c. di ***. e Napoli R.” la piena proprietà delle “*seguenti unità immobiliari facenti parte del suddetto complesso edilizio in Pagani alla Via già Campodara e precisamente: - del fabbricato A – scala unica – appartamento al primo piano n.int.2 composto di salone, tre vani ed accessori. Confinante ad ovest con appartamento ed indi proseguendo in senso orario con area scoperta esclusiva della società, e con area scoperta condominiale. Nel N.C.E.U. di Pagani è distinto al fol.9 – p.lla 5393/7 – ditta “La Residenziale S.r.l.”*”, oltre ad altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 il suddetto atto di provenienza è riportato

con la data errate del 10/04/1976, invece di quella corretta del 10/04/1986.

Il C.T.U. specifica che in tale atto è riportato che il sig ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, è sposato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che in tale atto è riportato che *“le suddette unità immobiliari si intendono trasferite: a) a corpo e non a misura o per distinta di ambienti e/o vani ... b) con tutte le accessioni, diritti e servitù inerenti specie in dipendenza degli impianti e servizi di cui è munito il fabbricato e comunque l'intero complesso (sfornito di casa per il poriere e di servizio di portierato) e con tutti i diritti condominiali secondo le presunzioni di cui all'art.1117 c.c.; con espressa precisazione: - per quanto riguarda l'appartamento: condominio al portone, all'androne, alla scala, al locale autoclave e relativo impianto, all'area scoperta condominiale dell'intero complesso, avente accesso ad ovest dalla vis De Gasperi, ad est dalla via A.Tortora; condominio al vialetto piastrellato di accesso al proprio portone el fabbricato. Esclusione di qualsiasi diritto al sottotetto che andrà annesso agli appartamenti in secondo piano, con esonero di indennità in caso di futuri sopralzi; esclusione di qualsiasi diritto all'intera area (di proprietà esclusiva della società venditrice) scoperta antistante e latistante il fabbricato A e cioè quella delimitata a nord dalla via*

Olivella ad ovest dal muro di recinzione dell'area scoperta condominiale e ad est dall'area consominiale suddetta e dalla via A. Tortora”

Il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 è indicato che il suddetto immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 è di proprietà:

➤ Per la quota di 1/2 della piena proprietà del sig.***, nato a

[REDACTED]

➤ Per la quota di 1/2 della piena proprietà della sig.ra ***,

[REDACTED]

e c. [REDACTED] ria dei RR.II.

di Salerno sui suddetti nominativi successive alla data di tal certificazione notarile risulta che tale immobile non è stato venduto o donato, specificando che, però, dalle suddette visure effettuate dal C.T.U. sul nominativo relativo a Citarella risulta, come più dettagliatamente esposto nel paragrafo relativo ai gravami, che contro la sig.ra * [REDACTED]

[REDACTED] stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento della società [REDACTED]

[REDACTED]”, in cui non sono riportati dati catastali di immobili.

2.B GRAVAMI

Il C.T.U. specifica che in base alla certificazione del notaio

*** datata 09/06/2023 e alle visure effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui seguenti nominativi

- ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957;

successive alla data di tal certificazione notarile risulta che i gravami esistenti sull'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 sono i seguenti:

- ipoteca volontaria per €.120.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario di €.60.000,00 rogato dal notaio *** in data 18/11/2010, repertorio n°55936/4770, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 26/11/2010 al Numero di Registro Generale 47320 e al Numero di Registro Particolare 9837 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, C.F.:00884060526, e contro il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, per la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957 per la quota di ½ della piena proprietà. Detta Ipoteca grava anche sugli altri immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°rge 30/2020. Il C.T.U. sottolinea che nella suddetta certificazione notarile con riferimento a tale ipoteca è

riportato che i suddetti coniugi sono in regime patrimoniale di separazione dei beni, mentre nel sopra riportato atto di provenienza rogato dal notaio *** in data 10/04/1986, repertorio n°13.380 e riportato che tali coniugi sono in regime patrimoniale di comunione dei beni. A tal proposito il C.T.U. sottolinea che nel Certificato anagrafico di Matrimonio del Comune di Rimini Protocollo ANPR 1193093983 è riportato che viene certificato che il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950 e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] *Risultano aver contratto matrimonio il 27/01/1979 a Nocera Inferiore. Atto N. 7 parte II serie A - anno 1979 - Comune di Nocera Inferiore (SA) Data 14/02/2022*”, senza annotazioni riportate in riferimento al regime patrimoniale. Pertanto, sia alla data del 10/04/1986, in cui tale immobile è a loro pervenuto, sia alla data del 18/11/2010, i suddetti coniugi erano sposati tra di loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

- ipoteca legale ruolo (art.77 del d.p.r. n.602 del 1973) per €26.656,62 derivante da atto Equitalia Polis S.p.A. di Napoli del 17 maggio 2011 repertorio n.801/10011, capitale €13.238,31, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 19/05/2011 al Numero di Registro

Generale 19870 e al Numero di Registro Particolare 3160

[REDACTED] . con sede in Napoli, C.F.:

07843060638, e contro il s [REDACTED]

[REDACTED] r la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957. Detta Ipoteca grava anche su un altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare;

- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 01/06/2023 al Numero di Registro Generale 23404 Numero di Registro Particolare 17746 a favore di Amco Asset Management Company Spa con sede in Napoli, C.F.: 05828330638 e contro il sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, per la quota di ½ della piena proprietà, e la sig.ra ***, nata a [REDACTED]

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui seguenti nominativi

- ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957;

successive alla data della certificazione del notaio *** datata 09/06/2023 risulta che sulla sopra identificata sig.ra *** grava la seguente trascrizione, non riportata nella suddetta

certificazione notarile, in quanto di data successi a tale certificazione:

- sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore - Sezione fallimentare, depositata in cancelleria il 4 febbraio 2019, fall. n. 4/2019, con cui viene dichiarato il fallimento della società' [REDACTED] *** e c." con sede in [REDACTED]

Nocera Inferiore (Sa) l'8 dicembre 1957 c.f.: CTR NNA57T48F912Y, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 30/04/2024 al Numero di Registro Generale 18756 Numero di Registro Particolare 15301 a favore massa dei creditori del fallimento fallimento della società' [REDACTED]

[REDACTED] c." e la sig.ra

[REDACTED] C.T.U.

specifica che in tale trascrizione non sono indicati immobili su cui grava tale trascrizione.

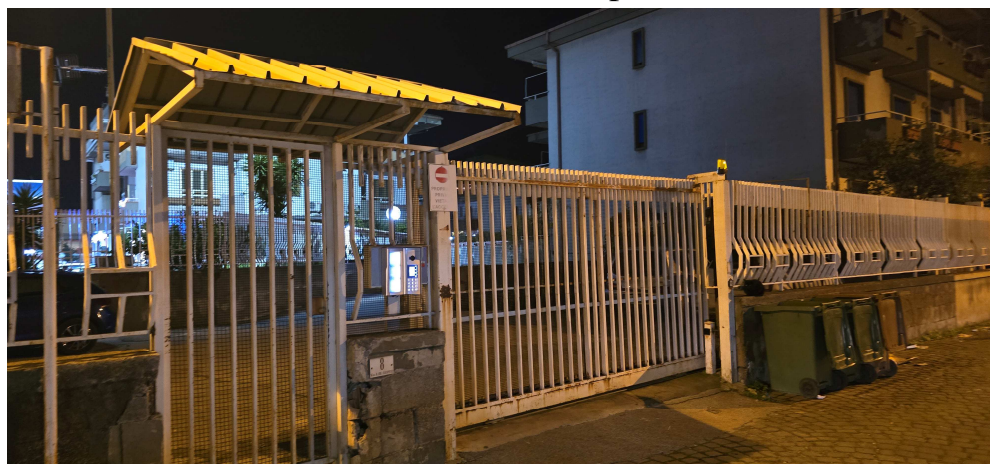
Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sul sig. ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950, e sulla sig.ra ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957, dalle visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall'atto

di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sull'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 gravino:

- altre procedure esecutive;
- censo, livello o uso civico;
- formalità, vincoli e oneri condominiali.

2.C ELEMENTI DESCRITTIVI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, è un appartamento ubicato al primo piano, con accesso dalla porta di caposcala più a sinistra salendo sul pianerottolo delle scale, del fabbricato più vicino alla via Olivella dei fabbricati del parco delle Magnole sito nel comune di Pagani. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi l'accesso a tale parco avveniva dal civico n°8 di via A De Gasperi



e dal civico n°135 di via Andrea Tortora, tramite aperture

carrabile e pedonali, delimitate da cancelli metallici.



Da tali aperture, tramite la viabilità interna al parco si accede al suddetto fabbricato in cui è ubicato il suddetto immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Tale appartamento ha un'altezza utile interna pari pari a 2,85m ed è composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno,



comunicante con la cucina,



uno studio, tre stanze da letto, due bagni, un ripostiglio e quattro balconi.

L'appartamento è pavimentato in parquet, con zone in cui è usurato



o con i listelli un poco rialzati, tranne che nella cucina nel bagno1 e nella parte finale del bagno2 in cui è pavimentato in mattonelle con la preenza di mattonelle scheggiate lungo i bordi.



Le pareti dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate con la presenza nel corridoio, in corrispondenza dell'accesso alla stanza da letto¹ di una piccola zona lesionata con parziale distacco della zona esterna della parete,



tranne i bagni e la cucina che hanno le pareti rivestite in mattonelle per la maggior parte, con la parte iniziale del bagno² con le pareti in parati per la maggior parte.

Le aperture delle finestre e di comunicazione con i balconi sono delimitati da doppi infissi, con quelli esterni in alluminio anodizzato e vetri, con all'interno tapparelle e grate metalliche apribili in cui sono visibili i segni lasciati dall'ossidazione.

I balconi sono delimitati con parapetti in muratura e ringhiere

metalliche con ampi segni di ruggine.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico di adduzione e di scarico, impianto di riscaldamento, e macchina per la climatizzazione all'interno del soggiorno con la macchina esterna ad essa connessa nel balcone con accesso da tale stanza.

Il C.T.U. ritiene che l'appartamento non sia dotato di ape (attestato di prestazione energetica) e pertanto ne stima il costo per dotarlo in €.180,00.

Per una più chiara individuazione di tale immobile si fa riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione di C.T.U. (allegato "A") e alle foto dell'allegato "B".

2.D CONSISTENZA

• ingresso	mq	8,37
• corridoio	mq	16,08
• cucina	mq	5,74
• soggiorno	mq	32,45
• bagno1	mq	7,20
• bagno2	mq	7,81
• studio	mq	20,49
• stanza da letto1	mq	20,03
• stanza da letto2	mq	18,56
• stanza da letto3	mq	19,07
• ripostiglio	mq	3,06

per ½, in regime di comunione dei beni con ***.

La planimetria catastale di tale immobile reca la data del 13/10/199.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi era conforme alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto di causa recante la data del 03/10/1999.

2.F CONFINI

L'appartamento confina con altro appartamento del fabbricato con il vano scala condominiale, con l'area esterna al fabbricato censita in catasto sul foglio 9 con le particelle n°5394 e n°5395.

2.G STATO DI POSSESSO

Nel certificato contestuale di residenza, di stato civile e di stato di famiglia rilasciato dal Pagani in data 29/05/2025 protocollo ANPR 2378228192 è riportato che “*all'indirizzo via De gasperi n.8*” risulta iscritta la seguente famiglia:

- ***
- ***
- ***

Inoltre, dai certificati di residenza storica rilasciati dal Pagani in data 29/05/2025 risulta che i signori:

- ***, nato a Sant'Egidio Del Monte Albino il 18/04/1950;
- ***, nata a Nocera Inferiore l'08/12/1957;

risiedono in Pagani alla via De Gasperi n°8 dal 15/02/1999 provenienti da Sant'Egidio del Monte Albino.

2.H DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Pagani datato 26/05/2025 è riportato che “**Visto** gli atti d'Ufficio inerenti la Normativa di Attuazione del P.R.G adottato in data 09.10.1984 e approvato con Decreto del Presidente della Provincia e pubblicato sul B.U.R.C. n° 2 del 14.01.1991” certifica che “*la particella catastale n.ro 5393 del foglio n. 9 (nove) ricade in zona tecnica omogenea “**B residenziale**”*”. Inoltre in tale certificato è riportato che “*Nel P.R.G. vige la seguente Normativa Tecnica **P.R.G – zona “B Residenziale”***” con riportato i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq.2,80;
- superficie minima del lotto: mq.600,00;
- indice di copertura: mq.0,45;
- altezza max metri.:14,00;
- numero dei piani: 4;
- distanza tra gli edifici: metri10,00; in aderenza su due lati per la zona “B”;
- distanza dai confini: metri 5,00.

Inoltre, in tale certificato pè riportato che “*la particella sopra indicata non è interessata da aree percorse dal fuoco*”

2.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 11/02/2025 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di Pagani istanza, protocollo 6312 dell'Ente, con cui ha chiesto certificato di destinazione urbanistica del terreno censito nel catasto del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393 e Copia integrale:

- Di tutti gli eventuali provvedimenti repressivi, sanzionatori di ripristino dello stato dei luoghi emessi dal Comune di Pagani in riferimento all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via Olivella (già via Campora), censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7;
- dei certificati di abitabilità e/o agibilità relativi all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via Olivella (già via Campora), censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7;
- di tutte le pratiche edilizie e/o condoni presentate e/o rilasciate in riferimento relative all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via Olivella (già via Campora), censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, a partire dalla pratica edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato in cui è ubicato tale immobile, i cui proprietari e locatari succedutesi nel tempo di cui si ha conoscenza sono:

⇒

⇒ ***

⇒ ***

Il C.T.U. non ricevendo risposta a tale istanza e non riuscendo a concordare un'appuntamento con l'ufficio tecnico del Comune di Pagani, nonostante i numerosi contatti telefonici, in data 14/05/2025 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di Pagani sollecito della suddetta istanza protocollo 6312 dell'Ente, acquisita al protocollo dell'Ente 21778, con cui oltre a sollecitare quanto già chiesto con la precedente istanza la ha integrata con i seguenti dati di pratiche edilizie di cui ha richiesto copia integrale e ha ritrasmesso i bonifici pagati alla tesoreria per accesso agli atti e CdU:

- Concessioni Edilizie n°378-379 e 380 (preliche 8-9 e 10/1980) rilasciate in data 08/05/1980 dal Sindaco del Comune di Pagani e rispettive successive tre varianti 426 del 18/03/1981; 427 del 18/03/1981 e 437 del 22/10/1981 relative alla costruzione di un complesso immobiliare denominato [REDACTED]
- abitabilità rilasciata per l'immobile di cui al precedente punto in data 15/06/1983.

Nel verbale di accesso agli atti del 29/05/2025 è riportato che
“il giorno 29/05/2025 alle ore 09:30 mi sono recato presso l'Ufficio

tecnico del Comune di Pagani dove il C.T.U. Ing. *** trova il geom. Calabrese Pasquale con il quale in riferimento all'istanza presentata reperisce la Concessione Edilizia n°378 del 07/09/1980 relativa alla realizzazione del fabbricato e la Concessione Edilizia in variante n°437 del del 22/10/1981 con il certificato di abitabilità di cui il C.T.U. fa la scansione restituendo gli originali all'UTC di Pagani. Inoltre, in riferimento alla suddetta istanza il C.T.U. specifica che il geom. *** ha reperito con riferimento ai nominativi indicati in tale istanza come unica pratica la 227/96 in testa al sig. *** che nonostante fosse indicata nel registro non è stato possibile reperirla nell'archivio. Il geom. Calabrese dichiara che nel caso in cui tale pratica fosse reperita verrà inviata al C.T.U. tramite la pec: [REDACTED]@it entro il 06/06/2025'

Il C.T.U. specifica che alla data di trasmissione della presente relazione in Tribunale l'U.T.C. di pagani non ha trasmesso alcun altro documento al C.T.U. con riferimento alla sopra riportata istanza.

In base ai documenti acquisiti presso il Comune di Pagani, in seguito a tale istanza, ed allegati alla presente relazione risulta quanto segue.

In data 07/05/1980 il Comune di Pagani ha rilasciato alla società La Residenziale s.r.l. di *** e ***. la Concessione Edilizia n°378, pratica edilizia n°8/80, in “per la costruzione di

un fabbricato per civili abitazioni (fabb. “A” sull’area distinto in catasto al foglio n.9 particella n.335 della superficie di mq 7.000 posto in Pagani alla via Olivella”, in cui è ubicato l’appartamento oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In data 22/10/1981 il Comune di Pagani ha rilasciato alla società La Residenziale s.r.l. di *** e ***, la Concessione Edilizia n°437, pratica edilizia n°189/80, in “variante prospettica alla Concessione n°378 del 7/5/1980 (fabb. “A”) su suolo *distinto in catasto al foglio 9 particella 335*”.

In data 15/06/1983 il Comune di Pagani ha rilasciato il Certificato di Abitabilità del fabbricato in cui è ubicato l’immobile oggetto della presente procedura.

L’appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, all’epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 “*piante*” relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 presentava le seguenti difformità:

- la muratura perimetrale che delimita il soggiorno è avanzata rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 “*piante*” relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983, con un conseguente incremento della superficie interna al lordo delle murature determinato dal

- C.T.U. dal confronto tra le sue misure e quelle riportate o ricavabili da un lettura in scala del grafico della suddetta concessione pari a 8,38mq.;
- la muratura perimetrale della stanza da letto³ dalla risega del balcone del soggiorno al lato opposto ha una larghezza di 4,80m., inferiore di 0,50m, rispetto al valore di 5,30m indicata per tale dimensione nei grafici della suddetta concessione, con una conseguente riduzione della superficie interna al lordo delle murature pari a 1,12mq.;
 - la muratura perimetrale che delimita lo studio e il bagno è arretrata rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 “*piante*” relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983, con un conseguente decremento della superficie interna al lordo delle murature determinato dal C.T.U. dal confronto tra le sue misure e quelle riportate o ricavabili da una lettura in scala del grafico della suddetta concessione pari a 8,13mq.;
 - modifiche della sagoma e dei prospetti connessi alle sopra riportate variazioni delle murature perimetrale, connesso anche alla manca realizzazione di una finestra sul lato nord, e cioè, su quello prospettante su via Olivella;
 - l'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna pari a 2,85m. inferiore di 25cm., corrispondente al 8,06%,

rispetto al valore dell'altezza utile di 3,10m riportata nella sezione dei grafici della suddetta concessione;

- Il balcone del soggiorno ha una larghezza massima pari a 7,60m, valore superiore di 0,24m., corrispondente al 3,26% rispetto al valore di 7,36 ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia. Il C.T.U. sottolinea che tale percentuale del 3,26% è superiore al valore del 4% indicato dall'art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq.;
- Il balcone della stanza da letto³ ha una larghezza massima pari a 4,31m, valore inferiore di 0,87m., corrispondente al 16,80% rispetto al valore di 5,18m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia;
- Il balcone della stanza da letto³ ha una profondità massima pari a 1,70m, valore inferiore di 0,42m., corrispondente al 19,81% rispetto al valore di 2,12m

- ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia;
- Il balcone della stanza da letto1 ha una larghezza massima pari a 4,31m, valore inferiore di 0,87m., corrispondente al 16,80% rispetto al valore di 5,18m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia;
 - Il balcone della stanza da letto1 ha una profondità massima pari a 1,70m, valore inferiore di 0,42m., corrispondente al 19,81% rispetto al valore di 2,12m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia;
 - Il balcone dello studio ha una larghezza massima pari a 4,82m, valore superiore di 0,82m., corrispondente al 20,50% rispetto al valore di 4,00m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia. Il C.T.U. specifica che tale larghezza massima è relativa solo ai 0,60m più esterni. Per la restante parte la larghezza del balcone è pari a 3,95m, valore inferiore di 0,05m., corrispondente all'1,25% rispetto al valore di 4,00m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia. Il C.T.U. sottolinea che tale percentuale del 3,26% è inferiore al valore del 4% indicato

dall'art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq.;

- Il balcone dello studio ha una profondità massima pari a 2,53m, valore superiore di 0,53m., corrispondente al 26,50% rispetto al valore di 2,00m ricavato da una lettura in scala per tale dimensione dai grafici delle piante della suddetta concessione edilizia Il C.T.U. sottolinea che tale percentuale del 3,26% è superiore al valore del 4% indicato dall'art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l'incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq.;

- Aveva una differente distribuzione degli spazi interni, connessa ad una relativa differente realizzazione dei tramezzi;

Il C.T.U. specifica che, pertanto, in base a quanto sopra riportato, la modifica delle murature perimetrali del fabbricato ha comportato una variazione in pianta dell'appartamento, una modifica della sagoma e dei prospetti del fabbricato che ha comportato un complessivo decremento della superficie interna dell'appartamento al lordo della muratura pari a 0,87mq. (8,13mq. + 1,12mq. - 8,38mq.)

Il suddetto appartamento al primo piano rialzato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica, “*in zona tecnica omogenea “B residenziale”*” del P.R.G. vigente per il Comune di Pagani, per la quale è prevista anche la nuova edificazione nel rispetto dei parametri riportati nel paragrafo relativo alla destinazione urbanistica e, quindi, anche quelli minori quali la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che alla lettera b) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 è riportato “*interventi di ristrutturazione edilizia*”, *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che*

possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana ...”

Il C.T.U. specifica, inoltre, che nel comma 2bis dell'art.34 bis “tolleranze costruttive” del D-P-R- n°380 del 06/06/2001 è riportato che “Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione

ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”

Nel comma 3 dell’art.34 bis “*tolleranze costruttive*” del D-P-R- n°380 del 06/06/2001 è riportato che “*Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali*”

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, a parere dello scrivente, le sopra riportate difformità dell’appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, rispetto alla sua rappresentazione nella tavola n°3 “*piante*” relativa alla suddetta Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 possono essere sanate presentando l’opportuna pratica presso gli Enti competenti, a meno del balcone a cui si accede dallo studio che ha una larghezza e soprattutto una profondità che superano il valore del 4% indicato dall’art.34 bis del D.P.R. n°380 del 06/06/2001, quale limite al di sotto del quale l’incremento della dimensione del parametro edilizio della singola unità immobiliare non costituisce violazione edilizia

per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati, come è quella in questione che ha superficie abitabile al lordo della muratura 181,53mq. Ciò in conseguenza dell'arretramento della muratura perimetrale del fabbricato in tale zona, come più dettagliatamente esposto in precedenza.

Il C.T.U. sottolinea che a suo parere è possibile sanare anche la maggior profondità di tale balcone dello studio in considerazione che essa non è dovuta ad una maggior sporgenza rispetto a quanto previsto nei grafici della suddetta concessione edilizia, ma ad un'arretramento della muratura perimetrale in tale zona che, per i motivi esposti in precedenza è sanabile, ed in considerazione che tale balcone è allineato a quello del sovrastante livello del fabbricato e che, quindi la sua sanabilità non altera il decoro del fabbricato, ma anzi il suo arretramento, in mancanza di arretramento anche del balcone del livello superiore altererebbe tale decoro.

Il C.T.U. stima in €4.750,00 oltre Iva e Cassa professionale gli oneri per le spese amministrative e tecniche di progettazione e presentazione presso i vari enti delle pratiche necessarie per sanare le suddette difformità

2.L STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del

Territorio riporta per il secondo semestre dell'anno 2024 per la zona B1, in cui ricade l'appartamento al primo piano del fabbricato A del parco delle Magnole sito nel comune di Pagani, con accesso dal civico n°8 di via A De Gasperi e dal civico n°135 di via Andrea Tortora, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore unitario minimo pari a €1.200,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €1.350,00 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2024 riporta per un fabbricato sito in Pagani alla via Alcide De Gasperi, per le abitazioni civili, mediamente ristrutturate, un valore unitario di €1.250,00 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore unitario di €1.250,00 al mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, il C.T.U. considera:

- Per gli oneri di reolarizzazione urbanistica un coefficiente di abbattimento del 2,50%;
- Per lo stato d'uso un coefficiente di abbattimento del 7,50%;

Pertanto, il C.T.U. considera un abbattimento totale del sopra riportato valore del 10,00% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, un valore unitario di €1.125,00 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, è pari a [181,53mq (superficie abitabile al lordo della muratura) + 25,00mq (primi 25mq di superficie dei balconi) x 0,30 (coefficiente di differenziazione) + 10,36mq (superficie dei balconi eccedente i primi 25mq) x 0,10 (coefficiente di differenziazione)] = 190,07mq..

Da cui la quotazione complessiva dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, sarà pertanto pari a:

$$€./mq. 1.125,00 \times 190,07mq. (\text{sup. totale}) = €213.828,75$$

Il valore della piena proprietà dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 è, quindi, pari a €.213.828,75.

Il C.T.U. in risposta alla parte del docicesimo quesito in cui è riportato *“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” propone un prezzo base d’asta di tale immobile ridotto del 10% rispetto al valore sopra determinato e, quindi, pari a €.192.445,88.

2.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL’IMMOBILE

L’Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell’Agenzia del Territorio riporta per il secondo semestre dell’anno 2024 per la zona B1, in cui ricade l’appartamento al primo piano del fabbricato A del parco delle Magnole sito nel comune di Pagani, con accesso dal civico n°8 di via A De Gasperi e dal civico n°135 di via Andrea Tortora, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore locatario mensile unitario minimo pari a €3,00 al mq al lordo della muratura ed un valore locatario mensile unitario massimo di €4,20 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2024 riporta per un fabbricato sito in

Pagani alla via Alcide De Gasperi, per le abitazioni civili, mediamente ristrutturate, un valore locatario mensile unitario di €4,50 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore locatario mensile unitario di €3,53 al mq di superficie al lordo della muratura

Inoltre, il C.T.U. ai fini locativi considera:

- Per lo stato d'uso un coefficiente di abbattimento dell'8,00%;

Pertanto, il C.T.U. ai fini locativi considera un abbattimento totale del sopra riportato valore dell'8,00% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, un valore locatario mensile unitario di €3,25 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, è pari a [181,53mq (superficie abitabile al lordo della muratura) +

25,00mq (primi 25mq di superficie dei balconi) x 0,30 (coefficiente di differenziazione) + 10,36mq (superficie dei balconi eccedente i primi 25mq) x 0,10 (coefficiente di differenziazione)] = 190,07mq..

Da cui il valore locativo mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} \text{€./mq. } 3,25 \text{ al mese} \times 190,07\text{mq. (sup. totale)} &= \\ &= \text{€.617,73 al mese} \end{aligned}$$

Il valore locativo mensile dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 è, quindi, pari a €.617,73.

2.N SPESE CONDOMINIALI

Il C.T.U. specifica che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7 non ha un condominio costituito, però, esiste un condominio del Parco delle Magnolie, in cui è ubicato tale fabbricato. Nel verbale del custode in data 11/12/2024 il sig. *** ha dichiarato che l'importo mensile delle spese condominiali del parco è pari a circa €.10,15 al mese e che è in regola con tali spese alla data di tale accesso.

3) QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Lotto unico: Piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto

fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, con la categoria catastale A/2, ubicato al primo piano, con accesso dalla porta di caposcala più a sinistra salendo sul pianerottolo delle scale, del fabbricato più vicino alla via Olivella dei fabbricati del parco delle Magnole sito nel comune di Pagani, con accesso dal civico n°8 di via A De Gasperi e dal civico n°135 di via Andrea Tortora. L'immobile confina con altro appartamento del fabbricato con il vano scala condominiale, con l'area esterna al fabbricato censita in catasto sul foglio 9 con le particelle n°5394 e n°5395. L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a 2,85m ed è composto da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, comunicante con la cucina, uno studio, tre stanze da letto, due bagni, un ripostiglio e quattro balconi. L'appartamento rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale era conforme, mentre, invece, rispetto alla sua rappresentazione nei grafici della Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 aveva differenza nell'altezza utile, nella muratura perimetrale, nella sagoma, prospetto e nella distribuzione degli spazi interni. A parere del C.T.U. le difformità dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°5393, subalterno n°7, rispetto alla sua rappresentazione nei grafici della suddetta grafici della Concessione Edilizia n°437 in data 15/06/1983 possono essere sanate presentando l'opportuna pratica presso gli Enti competenti. L'immobile ricade in zona tecnica omogenea "B residenziale" del P.R.G. vigente per il Comune di Pagani. L'appartamento ha una superficie utile abitabile di

158,86mq., oltre a 35,36mq di balconi

Valore stimato..... €213.828,75

Valore stimato con abbattimento

del 10% per asta €192.445,88

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.88 pagine dattiloscritte e n.12 allegati, di aver assolto l'incarico rivuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento.

IL C.T.U

Ing. ***
