

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Maria Troisi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 75/2020

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.**

contro: **OMISSIS**

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **04/01/2024**;
- la nota di trascrizione del **23/01/2024**;
- l'istanza di vendita del **18/01/2024**;

il **Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Troisi,**

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Mercato San Severino (SA) alla via Rimembranza n.3/2, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. **6/2024** promossa dalla **PENELOPE SPV S.R.L.**, rappresentata da **INTRUM ITALY S.p.A.**, contro la sig.ra **OMISSIS**.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G.E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **21 ottobre 2024**, inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Il primo accesso sui luoghi in oggetto di causa in Cava de' Tirreni alla via XXIV Maggio n.39, si è tenuto in data 10/06/2025 unitamente al custode giudiziario, avv. Teresa D'Alessandro, mentre i successivi in data 28/08/2025 e 16/09/2025, unitamente dal sottoscritto.

Si sono quindi compiuti per il cespite i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alla planimetria catastale e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente (***Allegato n. 1***).



Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l’Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Cava de’ Tirreni (SA). Pertanto, dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

Premesso che l’art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l’altro) di depositare in allegato all’istanza di vendita del bene pignorato l’estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notar Luca dell’Aquila di Orta di Atella (CE) (*Allegato n. 2*).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione all’immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell’immobile pignorato.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa il certificato di stato civile degli esecutati, l’Esperto ha proceduto all’acquisizione degli stessi (cfr risposta al quesito n.14).

- QUESITO n. 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento



Identificazione dei diritti reali

Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati in forza del seguente atto:

- Piena proprietà per 1000/1000 in relazione all'abitazione pignorata mediante Atto di donazione stipulato dal Notar Pasquale Cammarano di Salerno in data 30/12/1998 trascritto a Salerno il 25/01/1999 ai numeri 2361/1954.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dalla visura catastale effettuata al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2, cl. 3°, cons. 5,5 vani, sup. cat. 122 mq, sup. escl. aree scoperte 114 mq, rendita € 441,87 (***Allegato n. 3***)

Il bene pignorato sulla particella 587 del foglio 24 appartiene ad un edificio di nuova costruzione realizzato tra il 1968 ed il 1970 che si erge lungo una traversa di via XXIV Maggio e dalla quale gli immobili hanno accesso pedonale mediante androne condominiale.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Stimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Cava de' Tirreni (SA) Foglio n. 24, particella 587 (***Allegato n.4***) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappa catastale riferite a Cava de' Tirreni al foglio n. 24, particella 587 (***Allegato n.5***).



Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso in base alla specifica legittima destinazione d'uso, all'Esperto non appare possibile suddividere il bene pignorato in più lotti. Si procede, pertanto, alla sua individuazione così come di seguito indicato:

Lotto Unico

Appartamento sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n. 39, piano quinto confinante a nord con traversa di via XXIV Maggio, ad est con vano scala e ballatoio condominiale ed atro subalterno stesso mappale, a sud con atro subalterno stesso mappale e area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale ed a ovest sempre con area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale.

Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2, cl. 3°, cons. 5,5 vani, sup. cat. 122 mq, sup. escl. aree scoperte 114 mq, rendita € 441,87.

- QUESITO n. 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto

Il bene pignorato fa parte di un edificio di nuova costruzione realizzato tra il 1968 ed il 1970 che si erge tra via XXIV Maggio ed una traversa e l'immobile pignorato ha accesso pedonale mediante l'androne condominiale al civ. 39. L'accesso all'appartamento al quinto piano avviene mediante ballatoio di piano (su cui affaccia la porta di caposcala anche di altro appartamento estraneo alla procedura).

Il fabbricato in questione con struttura portante in cls armato e solai in laterocemento con coperture piane è composto da due corpi di fabbrica distinti (con portoni ed androni indipendenti ai civ. 39 e 41) dal secondo piano al sesto piano, mentre è un unico al piano terra e piano primo. Il bene pignorato occupa la porzione ad ovest del piano quinto dell'edificio, contrassegnato come scala A del Condominio (al civ. 39).





I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire la planimetria dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utile ad identificare e descrivere il bene pignorato, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

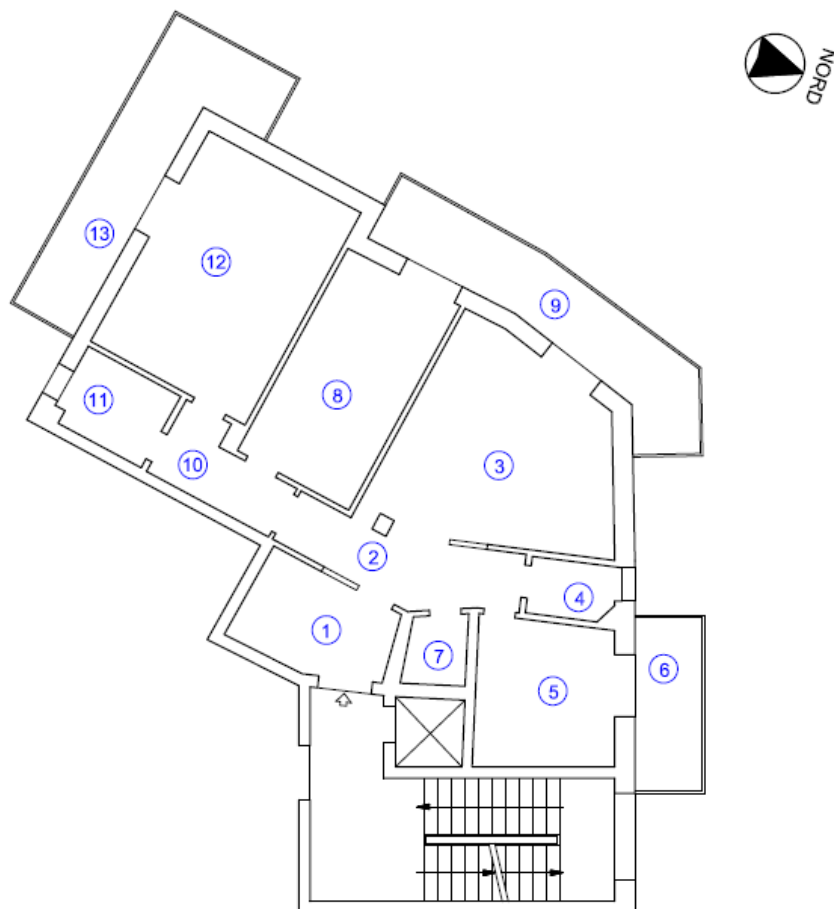
L'edificio in Cava de' Tirreni alla XXIV Maggio è situato in una zona definita centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza recente, a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città.

Descrizione del Lotto Unico

Appartamento sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n. 39, piano quinto confinante a nord con traversa di via XXIV Maggio, ad est con vano scala e ballatoio condominiale ed atro subalterno stesso mappale, a sud con atro subalterno stesso mappale ed area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale ed a ovest sempre con area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale. Riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2, cl. 3°, cons. 5,5 vani, sup. cat. 122 mq, sup. escl. aree scoperte 114 mq, rendita € 441,87.



Planimetria stato attuale



L'accesso avviene al piano quinto mediante porta di caposcala su ballatoio di piano. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che lo compone si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici abitabili al piano primo sono ripartite in:

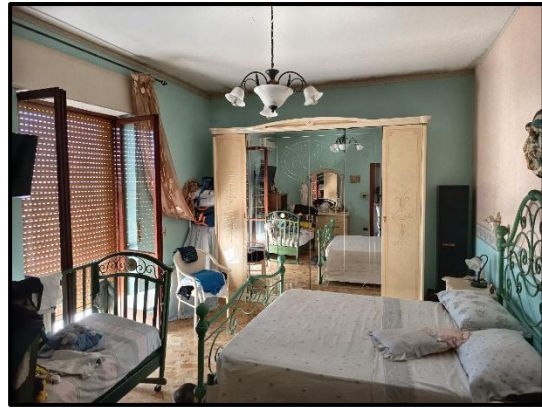
- 1) Vano ingresso ampio $7,09 \text{ m}^2$, privo di aperture verso l'esterno ma collegato senza infissi interni al disimpegno centrale e, tramite questo, al soggiorno;
- 2) Disimpegno centrale di $7,41 \text{ m}^2$ che serve gli altri ambienti dell'appartamento privo di aperture verso l'esterno ma collegato senza infissi interni all'ingresso ed al soggiorno;
- 3) Ambiente soggiorno-pranzo ampio $20,83 \text{ m}^2$, dotato di balcone a doppio battente orientato ad ovest, che consente l'accesso al terrazzo a sbalzo di cui al punto 9;
- 4) Servizio igienico/lavanderia di $2,46 \text{ m}^2$, dotato di finestrella a singolo battente esposta a nord;

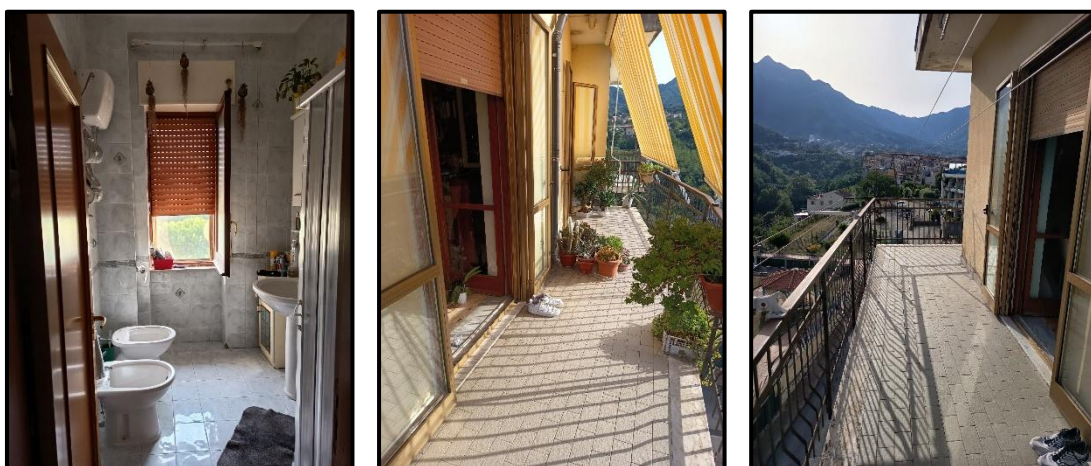


- 5) Cucina-tinello ampia 9,91 m² con balcone a doppio battente orientato a nord, che consente l'accesso al terrazzino di cui al punto 6;
- 6) Terrazzino sporgente ampio 5,78 m², accessibile mediante il balcone di cui sopra, che affaccia sulla traversa di via XXIV Maggio.
- 7) Ripostiglio di 2,05 m², privo di aperture verso l'esterno;
- 8) Camera ampia 14,38 m² con balcone a doppio battente orientato ad ovest che consente l'accesso al terrazzo di cui al punto successivo;
- 9) Terrazzo sporgente ampio 13,34 m², accessibile mediante i balconi degli ambienti al punto 3 ed 8, che affaccia parzialmente sulla traversa di via XXIV Maggio;
- 10) Disimpegno e di 4,48 m² che serve le camere della zona notte dell'appartamento privo di aperture verso l'esterno;
- 11) Servizio igienico di 4,18 m², dotato di finestrella esposta a sud;
- 12) Camera, ampia 20,68 m² con balcone a doppio battente orientato a sud che consente l'accesso al terrazzo sporgente di cui al punto successivo;
- 13) Terrazzo sporgente ampio 13,63 m², che affaccia su via Corradino Schreiber.

Rilievo fotografico







La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto Unico				
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. esterne
quinto	1	ingresso	7,09	
quinto	2	disimpegno	7,41	
quinto	3	soggiorno-pranzo	20,83	
quinto	4	W.C.	2,46	
quinto	5	cucina-tilello	9,91	
quinto	6	terrazzo		5,78
quinto	7	ripostiglio	2,05	
quinto	8	camera	14,38	
quinto	9	terrazzo		13,34
quinto	10	disimpegno	4,48	
quinto	11	W.C.	4,18	
quinto	12	camera	20,68	
quinto	13	terrazzo		13,63
Totale			93,47	32,75

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive; pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "normale".

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione con piastrelle in segati di marmo di vari colori e medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, i servizi igienici sono rivestiti in piastrelle; le porte interne



sono in legno tipo noce mentre gli infissi esterni in legno Douglas con vetri monostrato e le persiane avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare è allacciata alla rete di distribuzione del gas di città; ha un impianto di riscaldamento predisposto per caldaia a gas e terminali in alluminio ma è presente anche una stufa a pellet in soggiorno e impianti di aria condizionata a split in soggiorno e camera matrimoniale.

L'appartamento è caratterizzato da una forma compatta e trisposizionata per cui gode di una buona illuminazione e areazione naturale, anche se dalle aperture non si intravedono scorci panoramici particolarmente pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile/calpestabile interna pari a mq 93,47 con un'altezza di circa 2,90 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **112,5 mq** abitabili interne e **32,75 mq** di superfici non residenziali esterne.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;
- 25% del relativo valore per le superficie esterne quali terrazze e balconi.

Per l'immobile viene determinata una **Superficie Commerciale SC** = 120,69 mq, di seguito calcolata e specificata

$$SC = SL + 0,25 S.N.R.E. = 112,5 + 0,25 \times 32,75 = \mathbf{120,69 \text{ mq}}$$

L'appartamento dovrà essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica e quindi bisognerà prevederne la sua redazione, stimabile in € 200,00 circa.

- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 09/06/2025, della Certificazione Notarile e dell'atto di donazione da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale del cespite costituente il lotto unico. Analogamente grazie alla



planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 09/06/2025, è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di questa con lo stato dei luoghi.

Lotto Unico

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che l'appartamento pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Cava de' Tirreni (SA), alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2, cl. 3°, cons. 5,5 vani, sup. cat. 122 mq, sup. escl. aree scoperte 114 mq, rendita € 441,87, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, per proprietà a 1000/1000.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Precedentemente vi era stato il FRAZIONAMENTO del 16/11/1998 in atti dal 16/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 11039.1/1998).

La situazione attuale dell'unità immobiliare è generata dalla soppressione del cespite in via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 23, Categoria A/2, cl. 3°, cons. 6,5 vani, che non era sostanzialmente mai mutato dalla Costituzione in atti avvenuta il 30/06/1987, a parte la VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.

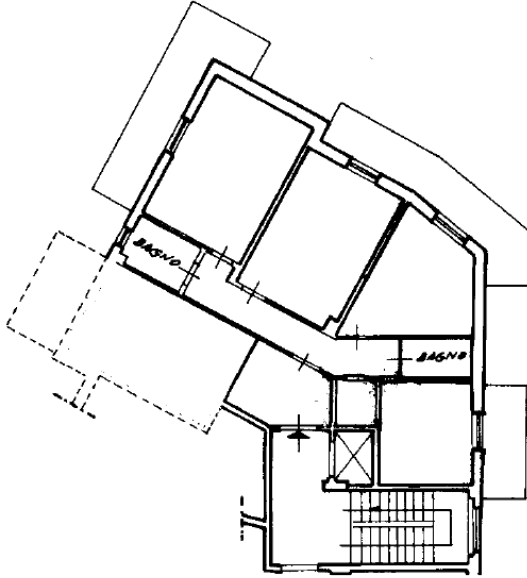
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra la planimetria estratta dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 09/06/2025 (*Allegato n. 8*) e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non corrispondenza all'interno dello stesso involucro edilizio (al di là dell'approssimazione tipica dei grafici catastali) a causa dello

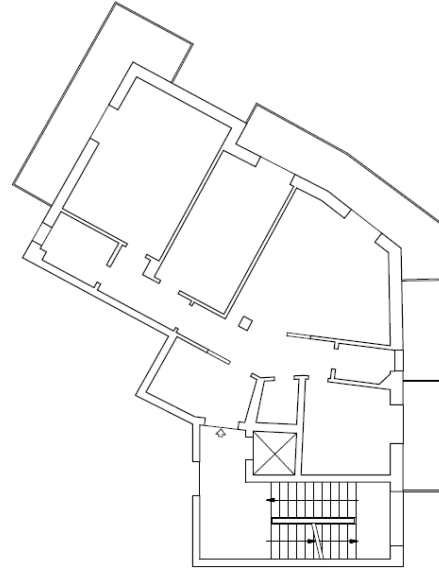


spostamento di un tramezzo divisorio interno per ampliare il soggiorno e l'eliminazione degli infissi interni e di tratti di tramezzatura tra ingresso, disimpegno e ambiente soggiorno.

PLANIMETRIA CATASTALE

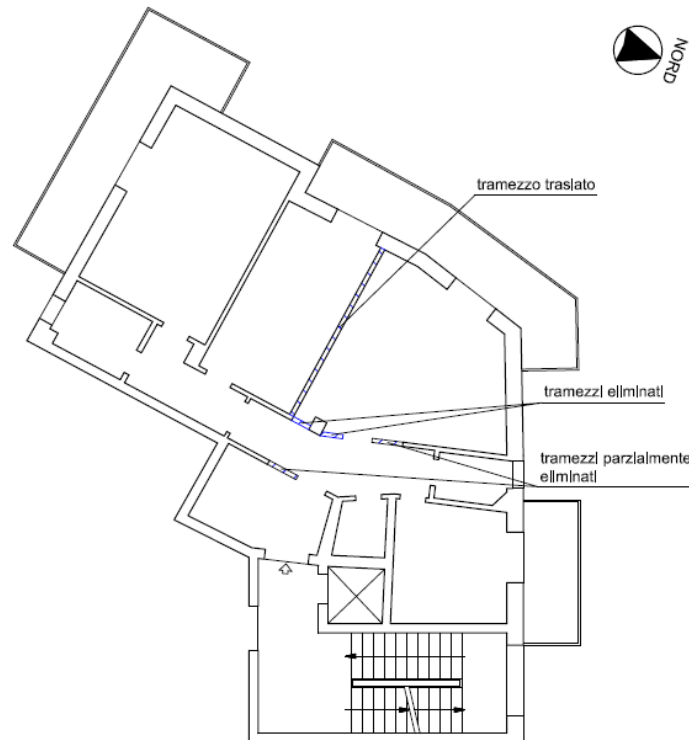


STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*).

PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' CATASTALI



In merito alle difformità indicate, il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle suddette difformità attraverso *variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ammontano ad € 350,00.

- QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto Unico

Piena proprietà di Appartamento sito in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n. 39, piano quinto con accesso da traversa di via XXIV Maggio; è composto da ingresso, disimpegni centrali, soggiorno-pranzo, cucina-tinello, due camere da letto, corredati da doppio servizio igienico, tre terrazzini; confina a nord con traversa di via XXIV Maggio, ad est con vano scala e ballatoio condominiale ed atro subalterno stesso mappale, a sud con atro subalterno stesso mappale ed area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale e ad ovest sempre con area pertinenziale esterna annessa allo stesso mappale; è riportato al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale a causa di una lieve modifica nella distribuzione interna nello stesso involucro edilizio.

Lo stato attuale dei luoghi risulta non conforme ai grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 434 del 24/06/1968 ma sostanzialmente conforme a quanto riportato nei grafici della proposta Variante di progetto depositata nell'ottobre del 1968, che però non concluse il proprio iter approvativo. Tale situazione potrà essere sanata mediante apposita pratica comunale.

PREZZO BASE € 202.800,00 (duecentoduemilaottocento/00 euro)

- QUESITO n. 5 -



Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, dei titoli di provenienza, della visura storica e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

Lotto Unico

L'appartamento che si sviluppa al piano quinto, riportato in Catasto Fabbricati di Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n.25, piano 5, al foglio 24, particella 587, sub 53, Categoria A/2, fu acquisito dalla sig.ra OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, all'epoca nubile (poi coniugata in regime di separazione dei beni), mediante l'Atto di donazione per notar Pasquale Cammarano di Salerno del 30/12/1998 repertorio n. 59712, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 25/01/1999 ai nn. 2361 registro generale e 1954 registro particolare (*Allegato n. 10*) dalla madre OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, mediante il quale la stessa riceveva *facente parte del fabbricato Di Marino in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n.25 l'appartamento distinto col numero interno 14, scala A al quinto piano, composto da tre vani ed accessori, confinante con pianerottolo e gabbia scale, con altro vano di proprietà ed è prospiciente su zone di rispetto del fabbricato e su traversa privata di accesso all'edificio* censito al Catasto Fabbricati Comune di Cava de' Tirreni (SA) al foglio 24, particella 587, sub 53.

A sua volta alla sig.ra OMISSIS l'immobile era pervenuto per successione dalla madre OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, vedova OMISSIS, giusta Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Salerno il 02/06/1998 e registrata al n. 31 del vol. 1076.

- QUESITO n. 6 -

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico



Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Cava de' Tirreni (SA), inoltrando apposita domanda di accesso agli atti in data 24/07/2025, solo il giorno 28/08/2025 è riuscito ad avere accesso presso il S.U.E. al fine di estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata.

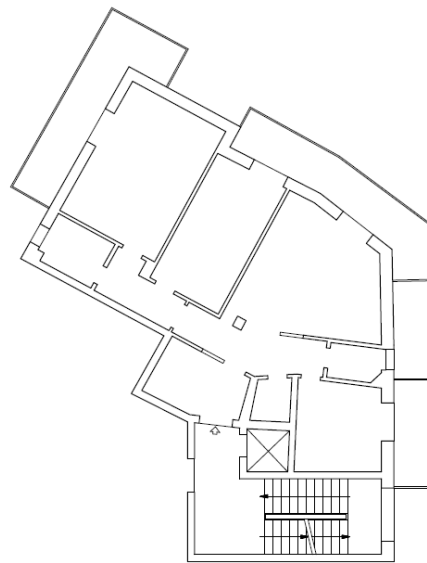
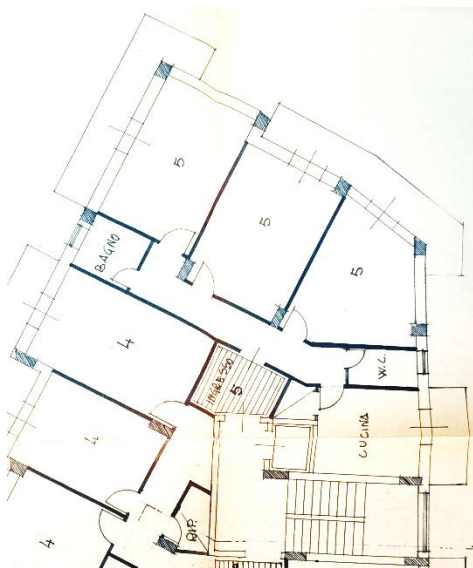
Dalla documentazione rinvenuta e visionata si sono acquisiti e stralciati gli atti, anche in possesso dell'amministrazione condominiale, dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica del bene costituente il lotto unico.

Lotto Unico

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio realizzato al seguito dei seguenti atti:

- Licenza Edilizia n. 434 del 24/06/1968 (*Allegato n. 11*), rilasciata dal sindaco del Comune di Cava de' Tirreni (SA) all'Impresa OMISSIS per la *costruzione di n.2 fabbricati per civili abitazioni, costituiti ognuno da p.t. e n.5 piani sovrastanti e per un'altezza massima di mt. 21, distribuiti in n.18 quartini di vani 3 ed accessori e n.16 quartini di vani 4 ed accessori, nonché n.10 locali a p.t.; a condizione che i fabbricati siano separati e posti ad una distanza di mt. 10 tra loro collegati da un corpo di fabbrica comprendente solo p.t.; siano costruiti i portici sulla nuova strada e salvo diritti di terzi*. La planimetria dell'appartamento al quinto piano (piano tipo) appare in questa fase progettuale notevolmente differente dallo stato attuale sia nella morfologia generale, che nella distribuzione interna, che nei terrazzamenti a sbalzo.
- In data 03/10/1968 con prot. n. 21447, fu presentata Variante in corso d'opera che, prevedeva un locale interrato costituito da un unico ampio locale, ed il collegamento tra i due fabbricati per l'intera altezza, anziché limitato al piano terra così come prescritto dalla licenza originaria. La planimetria dell'appartamento pignorato al quinto piano appare sostanzialmente corrispondente allo stato attuale.
- Successivamente tra il 1969 ed il 1970 venivano presentati nuovi Progetti in variante e di completamento (con grafici non rinvenuti) ai quali però non ha fatto seguito mai il rilascio di una licenza edilizia.
- In data 03/03/1970 viene comunque rilasciata la Licenza di abitabilità per n.31 quartini di cui un alloggio di n. 3 vani al quinto piano della scala A.





Restringendo il campo all'appartamento in oggetto si possono esperire le seguenti considerazioni sulle possibilità di ottenere la regolarità edilizia del bene. L'articolo 34-ter del DPR 380/2001, introdotto dal "Decreto Salva Casa", disciplina due casi particolari di difformità edilizie: la regolarizzazione delle varianti in corso d'opera realizzate su titoli rilasciati prima del 1977 tramite speciale S.C.I.A. in Sanatoria e la possibilità di considerare agibili opere con difformità accertate e non sanzionate in passato tramite agibilità sanante, che diventa un elemento di valore per l'immobile. Nel caso in questione sussistono entrambe le condizioni, pertanto la piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà comunque essere ottenuta mediante redazione di una pratica S.C.I.A. in Sanatoria per le modifiche morfologiche, distributive interne e dei prospetti, con parere della Sovrintendenza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, per un importo complessivo di € 15.000,00 tra diritti, sanzioni ed oblazioni, oltre alle competenze tecniche.

- QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso del bene pignorato costituente il Lotto Unico



Lotto Unico - L'appartamento in Cava de' Tirreni (SA), alla via XXIV Maggio n.39, piano quinto, è abitato dalla stessa proprietaria esecutata, sig.ra OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, ivi residente con il coniuge OMISSIS, nato a Vietri sul Mare (SA) il OMISSIS, ed i loro figli.

Si stima il canone di locazione di mercato in 112,50 mq x 5,00 €/mensili = 616,00 €/mensili.

- QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per il bene oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI
- e) ESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER IL BENE
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regolarizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali e si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie del quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali del quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.



Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, del titolo di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sull'immobile pignorato non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

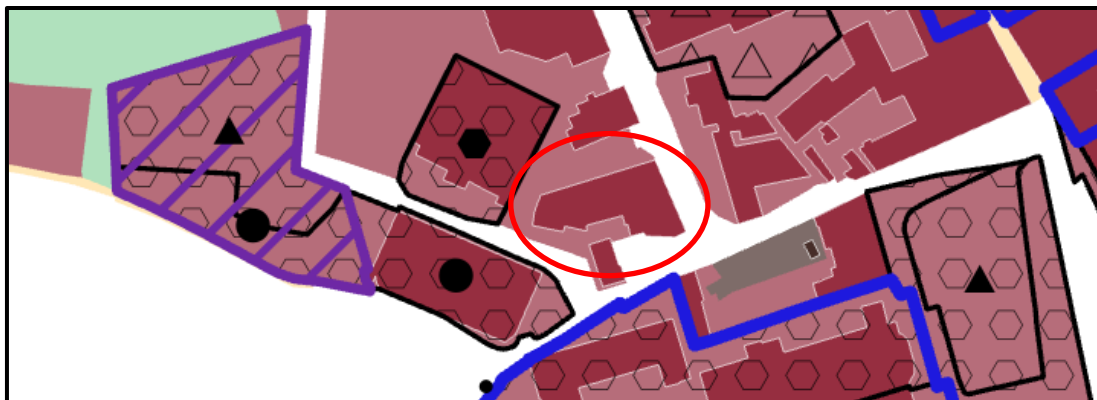
1. Trascrizione domanda giudiziale revocazione donazione reg. gen n. 56470 reg. part. n. 35531 del 22/11/2007 a favore OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, contro OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, e OMISSIS, nato l'OMISSIS a Cava de' Tirreni, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Salerno Sez. Distaccata di Cava de' Tirreni del 12/11/2007 repertorio n. 130 delle unità immobiliari in Cava de' Tirreni, alla Via XXIV Maggio n. 25, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24, part. 587, sub. 53 e part 587, sub. 55.
2. Trascrizione verbale di pignoramento immobili reg. gen. n. 25415 reg. part. n. 21179 del 25/07/2014 a favore Italfondario S.p.a. con sede in Roma, cod. fisc. 00880671003, contro OMISSIS in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore del 03/06/2014 repertorio n. 2827/2014 su intera proprietà dell'unità immobiliare in Cava de' Tirreni, alla Via XXIV Maggio n. 25, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 24, part. 587 sub. 53.
3. Iscrizione ipoteca in rinnovazione reg. gen. n. 28909 reg. part. n. 3326 del 05/07/2022 di € 170.000,00 a favore Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano, cod. fisc. 04934510266, contro OMISSIS ed in qualità di debitore non datore di ipoteca OMISSIS in virtù di atto per notar Matteo Fasano di Salerno del 31/07/2002 repertorio n. 25653 Formalità di riferimento del 03/08/2002 reg. part. n. 4483, mutuo di € 77.500,00 su intera proprietà dell'unità immobiliare in Cava de' Tirreni alla Via XXIV Maggio n.25, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 24, part. 587, sub. 53.
4. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 04/01/2024 rep. 4165 contro OMISSIS, nata a Cava de' Tirreni il OMISSIS, a favore di Penelope Spv con sede in Conegliano, c.f. 04934510266, trascritto in data 23/01/2024 reg. gen. n. 3237 reg. part. n. 2762.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nell'ambito di paesaggio definito *Borgo Grande e Pianesi* del Piano Urbanistico Comunale vigente nel comune di Cava



de' Tirreni con i vincoli ed i limiti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nelle Disposizioni Strutturali del Puc.

Di seguito si riporta planimetria estratta a stralcio dalla tavola del *Sistema insediativo* del P.U.C. comunale con individuazione dell'immobile in cui ricade l'unità pignorata, mentre per tutte le altre specifiche di inquadramento urbanistico si rimanda all'apposito allegato (*Allegato n. 12*).



- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che il bene oggetto della presente perizia, non è gravato da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- QUESITO n. 11 -



Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene costituente il lotto unico in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n. 39 fa parte di condominio per il quale si è provveduto a reperire informazioni circa il presente quesito, venendo a conoscenza mediante colloqui telefonici ed apposita mail ricevuta dall'amministratore p.t. (*Allegato n. 13*) all'uopo interpellato dal sottoscritto che:

- l'importo annuo delle spese di gestione ordinaria per l'appartamento ammonta ad € 726,73, giacché la spesa mensile ordinaria è di € 60,56;
- risultano pagate da parte dell'esecutata negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia le quote ordinarie e straordinarie;
- vi sono spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute con quota da corrispondere da parte dell'esecutata ammontante ad € 460,51;
- agli atti del condominio è presente il regolamento di condominio che risulta essere trascritto;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso relativi all'immobile pignorato.

- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima del bene determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

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

Determinazione del metodo di comparazione

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



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

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

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

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari del comune (Quicasa.net, Case@Cava, Frim, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Valori Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq



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

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (*Allegato n. 14*).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CAVA DE' TIRRENI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO:%20INCLUDE%20C.PAMEDEO,C.SO%20V.A.BALZICO,V.R.SENATORE,V.T.CUOMO,P.ZZA%20ROMA,%20MULINO

Codice zona: B2

Microzona: 0

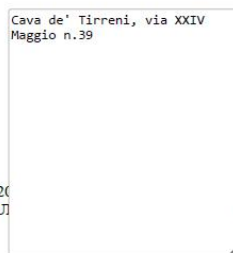
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	2500	L	4,5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2000	L	3,5	5,2	L

Stampa

Legenda



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Valori Metroquadro" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione



Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2025 (*Allegato n. 15*).

Cava de' Tirreni - Centrale - VIA BIBLIOTECA AVALLONE - VIA BALZICO - VIA XXIV MAGGIO - VIA SCHREIBER - PIAZZA NICOTERA, CAVA DE' TIRRENI

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1272>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2025	Abitazioni Civili	2500	7,5
2025	Abitazioni tipo economico	2200	5,5
2025	Abitazioni Signorili	2800	8
2025	Ville e Villini		
2025	Box	1800	5
2025	Magazzini Depositi		
2025	Negozi	2000	10
2025	Uffici	1800	6
2025	Laboratori		
2025	Capannoni industriali		

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il



coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.

- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).
- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior



parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Cava de' Tirreni è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona centrale o semicentrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza moderna ma a ridosso delle vie principali del centro storico e commerciale della città, si aggira tra 2.000,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 2.300,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio.

La discrepanza tra i valori massimi dell'Agenzia del Territorio e riportati nel borsino riportati da "Valori Metroquadro" e quelli rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa in Cava de' Tirreni può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata *centrale* ricade tuttavia una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una discreta variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni che affacciano su via XXIV Maggio non sono certamente le più quotate, proprio perché situate ai margini della zona centrale. Pertanto andranno tenuti in maggior considerazione i valori rilevati dal libero mercato.

Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative del bene costituente il lotto con la seguente tabella vengono calcolati i coefficienti correttivi globali, computati mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
Stato conservativo		
Nuovo o ristrutturato	1,10	
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00
Da ristrutturare	0,90	
Qualità delle finiture		
Ottima	1,05	
Media	1,00	1,00
Economica	0,95	
Livello di piano		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	
Piano terra (abitazioni) (p.int. box.)	0,90/0,95	
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	1,00
Attico	1,05/1,10	
Ascensore		
Presente	1,00	1,00
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)		
Bagni ed Complementi		
Doppio servizio	1,05	1,05
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		1,05
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Dotazione impianti		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	1,00
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	
Presenza parcheggio		
Posto auto privato	1,05	
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	1,00
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
Affaccio e panoramicità		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
Luminosità		
Buona	1,05/1,10	1,05
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,90/0,95	
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti		
Buona	1,02/1,08	1,02
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,92/0,98	
Stato al rogito		
Libero	1,00	
Locato od occupato	0,90	0,90



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
Taglio superficie utile		
Tra 45 mq e 70 mq	1,03/1,05	
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00	1,00
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97	
Coefficiente correttivo		1,06

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato “corretto” mediante la seguente tabella di sintesi si ricava il valore del lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati dall’O.M.I., dal borsino e dall’indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale.

Lotto Unico

Appartamento sito in Cava de’ Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n. 39, piano quinto.

Tipologia	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione civile	Min	Max	valore medio	Min	Max	1,06	2261,33
	1950	2500	2500	2000	2300		
valore assunto	2100		2200	2100			
valore medio	2133,333333						

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato dei beni eseguiti, moltiplicando il valore di mercato unitario a mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

$$V_m = S_c \times V_{mu}$$

che nel caso dell’unico lotto si esplicita:

Lotto Unico

Appartamento $120,69 \text{ m}^2 \times 2.261,33 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{€ } 272.919,92}}$

Determinazione del prezzo base d’asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d’asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all’asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:



- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) nell'ordine del 20%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile, come di seguito rielencato.

Valore a base d'asta Lotto Unico:

Valore di mercato	= €	272.919,92
Abbattimento per asta	= - €	54.583,98
Dotazione di A.P.E.	= - €	200,00
Regolarizzazione difformità catastali	= - €	350,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= - €	<u>15.000,00</u>
	€	202.785,94
arrotondabile a	€	202.800,00

- QUESITO n. 13 -



Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà della debitrice.

- QUESITO n. 14 -

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Cava de' Tirreni (SA) i seguenti certificati (*Allegato n. 16*) dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutata, sig.ra OMISSIS, è residente in Cava de' Tirreni (SA) alla via XXIV Maggio n.39.
- Certificato Anagrafico di Stato Civile dal quale si evince che l'esecutata è coniugata con matrimonio celebrato in Cava de' Tirreni (SA) il OMISSIS con OMISSIS, nato a Vietri sul Mare (SA) il OMISSIS.
- Estratto per riassunto dei Registri degli atti di matrimonio dal quale si evince che il sig. OMISSIS è la sig.ra OMISSIS hanno contratto il loro matrimonio scegliendo il *regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali*.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 19/09/2025

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico

Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati al bene pignorato
- Allegato n. 2 Certificazione Notarile



- Allegato n. 3 Visura storica Cava de' Tirreni immobile f.24 part.587 sub.53
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Cava de' Tirreni immobile f. 24, part.587
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale
- Allegato n. 6 Planimetria di rilievo del bene pignorato
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico
- Allegato n. 8 Plan. catastale Cava de' Tirreni immobile f.24 part.587 sub.53
- Allegato n. 9 Planimetria di rilievo con difformità catastali
- Allegato n. 10 Atto di donazione immobile in Cava de' Tirreni immobili f.24 part.587 sub.53
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobile in Cava de' Tirreni, via XXIV Maggio n.39
- Allegato n. 12 Inquadramento urbanistico
- Allegato n. 13 Consultazione Condominiale
- Allegato n. 14 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Cava de' Tirreni II sem. 2024
- Allegato n. 15 Estratto Valori Metroquadro al giugno 2025
- Allegato n. 16 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 17 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

