

**Arch. Paola Della Monica**

Piazza G. Avigliano n.2 - 84013 Cava de' Tirreni (Sa)

Tel/Fax 089/342969 – Cell. 338/5254932

Email [arch.paoladellamonica@gmail.com](mailto:arch.paoladellamonica@gmail.com)

PEC. [paola.dellamonica@architettisalernopec.it](mailto:paola.dellamonica@architettisalernopec.it)

Cod. Fisc.: DLL PLA 68H69 C 361T - Part. IVA: 03475410654



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

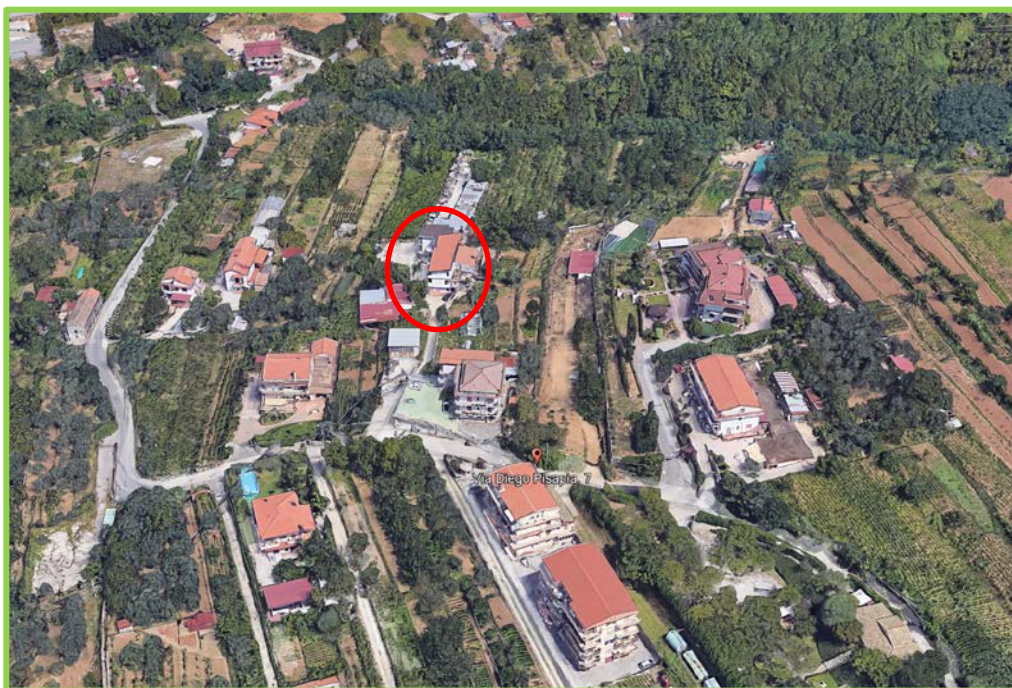
**G.E. Dott.ssa Maria Troisi**

**OGGETTO: Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 93/2024**

**Creditore Procedente:** \*\*\*\*\*

**Debitore:** \*\*\*\*\*

**Custode Giudiziario:** Avv. \*\*\*\*\*



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Esperto

*Arch. Paola Della Monica*

<b>INDICE</b>	<b>pag.1;</b>
1) Premessa e quesiti corredati da indicazioni del G.E.	pag.3;
2) Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.17;
3) Controllo preliminare	pag.18;
4) Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	pag.19:
quesito 1	pag.19;
quesito 2	pag.20;
quesito 3	pag.30;
quesito 4	pag.32;
quesito 5	pag.34;
quesito 6	pag.35;
quesiti 7 e 8	pag.40;
quesiti 9, 10 e 11	pag.41;
quesito 12	pag.42;
quesiti 13 e 14	pag.44;
5) SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO	pag.45;
6) Congedo CTU	pag.46;
<b>ALLEGATI</b>	<b>pag.47</b>

<b>ALLEGATO 1:</b>	<b>Documentazione prodotta dalla parte creditrice;</b>
ALLEGATO 1.1:	Atto di pignoramento;
ALLEGATO 1.2:	Certificazione notarile;
ALLEGATO 1.3:	Istanza di vendita;
<b>ALLEGATO 2:</b>	<b>Documentazione catastale;</b>
ALLEGATO 2.1:	Estratto di mappa;
ALLEGATO 2.2:	Planimetria e visura storica C.F. fg.4 p.lla 34 sub 1;
ALLEGATO 2.3:	Visura per soggetto *****;
ALLEGATO 2.4:	Sovrapposizione planimetria catastale con rilievo planimetrico;
ALLEGATO 2.5:	Sovrapposizione estratto di mappa catastale con ortofoto;
ALLEGATO 2.6:	Visura storica C.T. fg.4 p.lla 34;
ALLEGATO 2.7:	Ricerca catastale sulle proprietà confinanti;
<b>ALLEGATO 3:</b>	<b>Rilievo grafico;</b>
	LOTTO UNICO Fabbricato C.F. fg.4 p.lla 34 sub 1, cat. A/3, PT-P1-P2;

- ALLEGATO 4: Rilievo fotografico;**
- ALLEGATO 4.1: Inquadramento satellitare del compendio immobiliare pignorato;
- ALLEGATO 4.2: Documentazione fotografica del compendio immobiliare pignorato;
- ALLEGATO 5: Documentazione ipotecaria;**
- ALLEGATO 5.1: Ispezione ipotecaria per soggetto \*\*\*\*\*  
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 5.2: Ispezioni ipotecarie per immobile C.F. fg.4 p.lla 34 sub1  
relativa all'ultimo ventennio;
- ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica;**
- ALLEGATO 6.1: Stralcio del PUC ed NTA;
- ALLEGATO 6.2: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 6.3: DIA prot. 23378 del 15.04.2009;
- ALLEGATO 6.4: Sovrapposizione grafici allegati alla DIA prot.n.23378/9  
con rilievo planimetrico stato di fatto;
- ALLEGATO 6.5: Quantificazione dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi;
- ALLEGATO 7: Titoli di provenienza;**
- Atto di Donazione del 04/10/2005 per Notaio Dott. \*\*\*\*\*;
- ALLEGATO 8: Certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe;**
- ALLEGATO 8.1: Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza  
dell'esecutato (\*\*\*\*\*);
- ALLEGATO 8.2: Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (\*\*\*\*\*);
- ALLEGATO 9: Verbale di sopralluogo del 22/09/2025;**
- ALLEGATO 10: Riscontri alla stima;**
- ALLEGATO 10.1: Quotazioni del Borsino Immobiliare;
- ALLEGATO 10.2: OMI;
- ALLEGATO 11: Prova avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 93/2024**

\*\*\*\*\* c/

\*\*\*\*\*

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Nocera Inferiore Dott.ssa Maria Troisi

**Premessa**

Con Decreto emesso in data 21.08.2025, la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Paola Della Monica, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n. 1189, con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA), alla Piazza G. Avigliano n.2, tel. e fax 089/342969, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 25.08.2025 la scrivente prestava giuramento ed accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati, entro il termine di giorni 30 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 11.11.2025, dell'immobile staggito.

Si riportano di seguito i quesiti corredati dalle indicazioni del G.E.:

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

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

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.*

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

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

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ed esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 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 (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Al riguardo:

- a) 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;

b) Nell'ipotesi di **“differmità sostanziali”** dei dati di identificazione catastale (**differmità 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 differmità 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.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

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

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

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

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

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

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

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero

civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata 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. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

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**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

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

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto di 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 identificato.

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 del prosieguito;
  - se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento 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**, 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 quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO n.1 (oppure LOTTO UNICO):** - piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_ int. \_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno);

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n.2:** ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al

***primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.***

A questo riguardo, l'esperto:

- *deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*
- *può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.*

*In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.*

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i 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).*

*Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.*

*Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso 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 di 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 di 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 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 contenzioni in atto).*
- 4) **Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**  
*Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.*
- 5) **Situazioni di comproprietà.**  
*L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.*
- 6) **Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**  
*Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.*

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

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del*

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato1.”

Indicherà altresì:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;**
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi** (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato;

provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art.2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine della adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto

acquisirà – con l’ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l’adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l’esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell’acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l’esperto indicherà:**

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n.3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d’asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

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

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

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

L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es. laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall’atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistono 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 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 dalla relativa documentazione.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

- 1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

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

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del **DL 83/2015** convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell'immobile). "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici"

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati.**

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

- Indicare 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 ALLA 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 metro quadro e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e 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 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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

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

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

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

**QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.*

*L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni.*

***L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.***

*In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.*

*Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.*

## **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Con Decreto di Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati, in data 21.08.2025, il G.E. ha designato la sottoscritta nella prefata qualità. In data 25.08.2025 la scrivente ha accettato l'incarico, prestando giuramento di rito, il tutto tramite l'accesso al portale "Procedure.it", ove ha acquisito copie della documentazione in atti.

La CTU ha eseguito accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Cava de' Tirreni, ove, in seguito a rituali istanze, ha reperito dati e documentazioni inerenti la situazione urbanistica, anche in merito ad eventuali pratiche di condono in istruttoria, oppure già definite (cfr. Allegato 6.3).

Ha recuperato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cava de' Tirreni, Certificato di Residenza e contestuale Stato di Famiglia e presso l'Ufficio di Stato Civile l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, allo scopo di indagare sull'esistenza di vincoli patrimoniali, quali la comunione, la separazione dei beni o il divorzio (cfr. Allegato 8).

Ha eseguito accessi telematici presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) per estrapolare visure catastali e ipotecarie, estratti di mappa e planimetrie (cfr. Allegati 2 e 5).

Ha reperito l'Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Fabrizio Amato del 04.10.2005, rep. n.61509 (cfr. Allegato 7).

Dell'inizio delle operazioni peritali il Custode Giudiziario nominato, nella persona dell'Avv. \*\*\*\*\*, ha dato rituale preavviso al debitore esecutato, nelle forme di legge, specificando che sarebbe stato accompagnato dalla sottoscritta nella qualità di CTU.

La scrivente ha eseguito sopralluogo tecnico presso il bene immobile oggetto di pignoramento in data 22.09.2025 (cfr. Allegato 9) ed ha potuto realizzare un dettagliato rilievo metrico e fotografico, sia all'interno che all'esterno, al fine di illustrare ogni particolare utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche

estrinseche, dell'esposizione luminosa, decoro ed accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene immobile da valutare (cfr. Allegati 3 e 4).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti Enti ed uffici pubblici, la sottoscritta CTU, redige il seguente elaborato peritale.

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

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo, si rileva la completezza degli stessi, ex art.567, 2° comma c.p.c. e più precisamente risulta allegata una **certificazione notarile sostitutiva – ex art.567 comma 2° c.p.c.**

In essa è riportato l'atto di provenienza, ovvero l'Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Fabrizio \*\*\*\*\* del 04.10.2005, rep. n.61509, trascritto a Salerno in data 21.10.2005 ai nn.50009/32938, nonché iscrizioni e trascrizioni ipotecarie risalenti ad oltre 20 anni prima della trascrizione del pignoramento (cfr. Allegato 1.2).

La scrivente, per completezza di indagine, oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto riportato nella documentazione suddetta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali alla data del 08/10/2025, allegando poi sia le visure che le planimetrie del Catasto, sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato (cfr. Allegati 2 e 5).

## RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

### Quesito 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il bene immobile pignorato di proprietà di parte esecutata è sito nel Comune di Cava de' Tirreni alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16) ed è costituito dal seguente bene:

1. **Appartamento su n.3 piani censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni**, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, di proprietà esclusiva \*\*\*\*\* (cfr. Allegati 2.2, 2.3 e 7).



Sovrapposizione di foto satellitare con mappa catastale (cfr. Allegato 2.7)

**Il bene per cui è pignoramento (cfr. Allegato 1.1) corrisponde al bene sopra indicato di proprietà di parte esecutata (cfr. Allegato 7 - Atto di Donazione).**

### **FORMAZIONE DEL LOTTO ALLA VENDITA**

#### **PREMESSA**

Da un'indagine visiva, il bene immobile si presterebbe all'individuazione di almeno n.4 lotti. A livello amministrativo tuttavia, il fabbricato risulta compromesso da molteplici abusi che coinvolgono tutti i piani. Detti abusi riguardano sia l'assetto strutturale, sia la creazione di vani abusivi con incremento volumetrico, sia cambi di destinazione d'uso. A parere della scrivente CTU, l'incidenza di spesa per l'eliminazione degli abusi ed il ripristino dello stato dei luoghi inciderebbe in maniera esponenziale su lotti singoli. Con il ripristino dello stato dei luoghi inoltre, l'aspetto attuale del fabbricato

cambiarebbe notevolmente rispetto allo stato attuale, per cui è auspicabile mantenere la proprietà (o ciò che ne resta) tutta insieme.

Per i su elencati motivi si opta per

**LOTTO UNICO: *appartamento su n.3 piani*** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2, confinante

- a Nord, al piano terra con altra proprietà censita alla p.lla 30 (sempre in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento) ed ai restanti piani con proprietà \*\*\*\*\* , CF part.34 sub 2;
- a Sud con slargo comune;
- a Ovest con p.lle 563, 1283 di proprietà \*\*\*\*\* (padre dell'esecutato) e part.1284 di proprietà dell'esecutato, ma non facente parte del pignoramento;
- a Est con p.lle 565 e 566, di proprietà \*\*\*\*\*.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Cava de' Tirreni, alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16), inquadrato nel PUC come Ambito di paesaggio n.16: Versanti terrazzati dei Monti Picentini ed anche nel Sistema ambientale e insediativo: Matrici di paesaggio agrario / Zone Agricole – Rete ecologica secondaria – Corridoi ecologici locali (cfr. Allegati 6.1 e 6.2).

Il bene oggetto di indagine è sito in un punto periferico del Comune, alla Frazione Sant'Anna, in una zona con case sparse (soprattutto villette mono e bifamiliari) e vaste zone di terreno vocate all'uso agricolo.

Rispetto al centro della città, esso è fortemente delocalizzato, in quanto non solo è sito in periferia, ma anche il collegamento viario risulta essere complicato, tenuto conto che dalla viabilità principale di Via D. Pisapia, occorre percorrere una stradina di dimensioni limitate e dal fondo stradale sconnesso.

Il bene, inoltre, abbastanza isolato rispetto alla frazione di appartenenza, è sito in una zona collinare ad una quota altimetrica notevole (cfr. Allegato 4.1).



*Estratto da vista satellitare*

Il fabbricato, ristrutturato negli anni 2000, presenta esternamente un ottimo stato manutentivo, dipanandosi in n.3 piani a partire dal piano terra.

Esteticamente esso si configura come un classico esempio di edilizia corrente, con scansione regolare di balconi per ogni piano e finiture di tipo standard.

Strutturalmente presenta una commistione tra diverse tipologie di materiali, infatti risultano presenti parti in muratura portante, ma anche solai, travi e pilastri in cemento armato, frutto della ristrutturazione sopra nominata (DIA prot.23378/2009).

Il piano terra, sempre da indagine visuale, ospita n.2 unità immobiliari di limitate dimensioni con accessi indipendenti, il primo piano contiene un appartamento ed il secondo piano, che dovrebbe avere funzione di sottotetto tecnico, in realtà contiene un ulteriore appartamento. Il primo ed il secondo piano sono collegati al piano terra e tra loro da una scala indipendente, collocata di fianco ad una delle unità immobiliari al piano terra.

**NB** Per comodità nella disamina, si definiscono le unità rinvenute con il numero progressivo da 1 a 4.

*Estratto da rilievo fotografico (cfr. Allegati 4.1 e 4.2)*



*Facciata principale dell'immobile pignorato, in evidenza l'accesso all'unità immobiliare 2 del piano terra*



*Accesso al piano terra dell'unità immobiliare 1 ed a seguire l'ingresso alla scala di accesso al primo e secondo piano (unità 3 e 4)*

Com'è stato già spiegato nella premessa alla formazione del lotto e come verrà ampiamente documentato in risposta al quesito 6 sulla liceità urbanistica, il fabbricato è coinvolto da abusi di vario tipo, per i quali si dovrà ipotizzare un ripristino dello stato dei luoghi, con indicazione e quantificazione sull'abbattimento delle parti abusive, per rendere l'immobile conforme ai grafici ed alle fotografie allegati alla DIA prot.23378/2009, titolo urbanistico valido (cfr. Allegato 6.3).

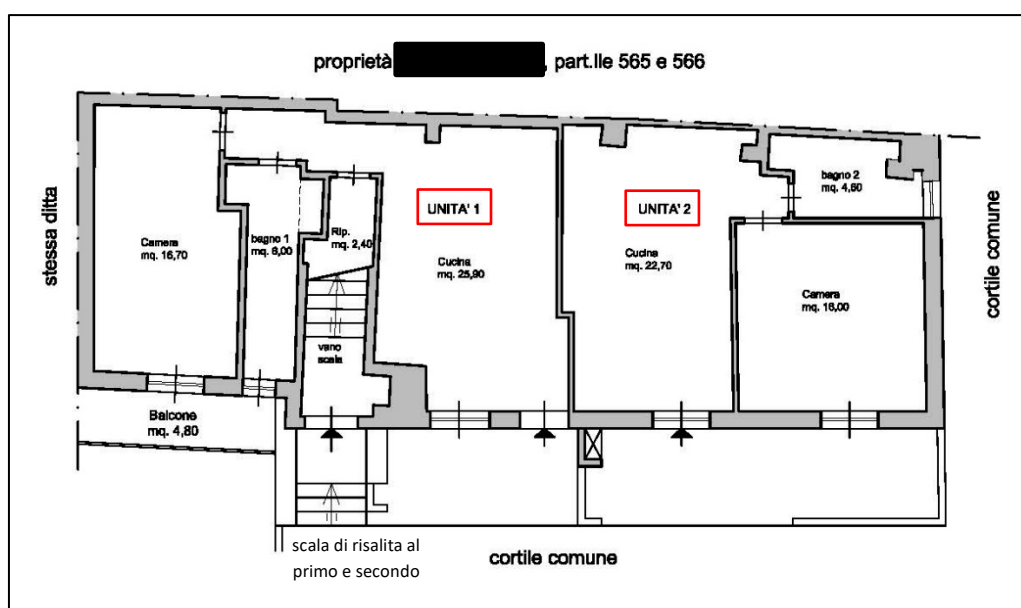
Si passa ora alla descrizione dettagliata per piani degli ambienti rinvenuti:

### **Piano Terra**

Ospita n.2 unità immobiliari con accesso indipendente (UI 1 e 2) dal cortile comune e la scala di risalita al primo ed al secondo livello (UI 3 e 4).

**UI 1:** composta da un vano cucina, una camera con balcone, un vano bagno ed un ripostiglio per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.52,20** ed una Superficie Lorda **SL di mq.57,30**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85.

**UI 2:** composta da un vano cucina, una camera ed un vano bagno per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.43,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.47,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85.



*Planimetria di rilievo piano terra (cfr. Allegato 3)*

In merito allo stato manutentivo interno alle due unità immobiliari, si riscontra una sostanziale uniformità, in quanto entrambe versano in buone condizioni, per quanto attiene i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni in alluminio a taglio termico, gli infissi esterni, di tipo alla romana in ferro con serratura di sicurezza, le bussole interne in legno tamburato di tipo commerciale, gli igienici dei bagni di tipo standard.

In merito agli impianti si è riscontrato che l'impianto elettrico, ad un'indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza, ma non è stata reperita alcuna certificazione in merito. Gli impianti idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti. Il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e i fuochi delle cucine sono garantiti da

n.2 caldaie collegate al serbatoio di gas GPL posto nell'area esterna all'immobile  
(cfr. Allegato 4.2 - Foto da 1 a 12).



*Cucina (unità 1)*



*Camera (unità 1)*



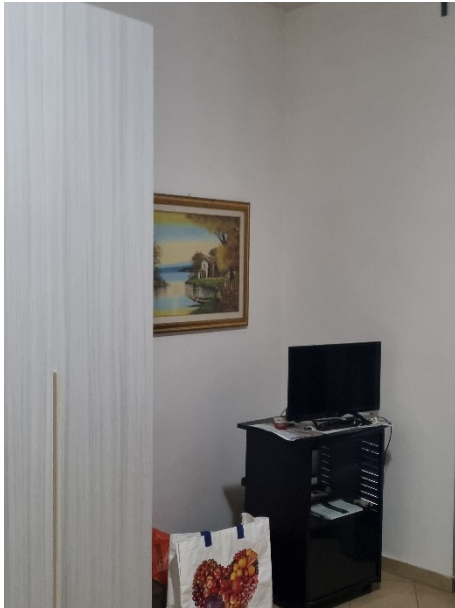
*Bagno (unità 1)*



*Cucina (unità 2)*



*Bagno (unità 2)*



*Camera (unità 2)*



*Particolare impianto di riscaldamento*



*Particolare caldaia*

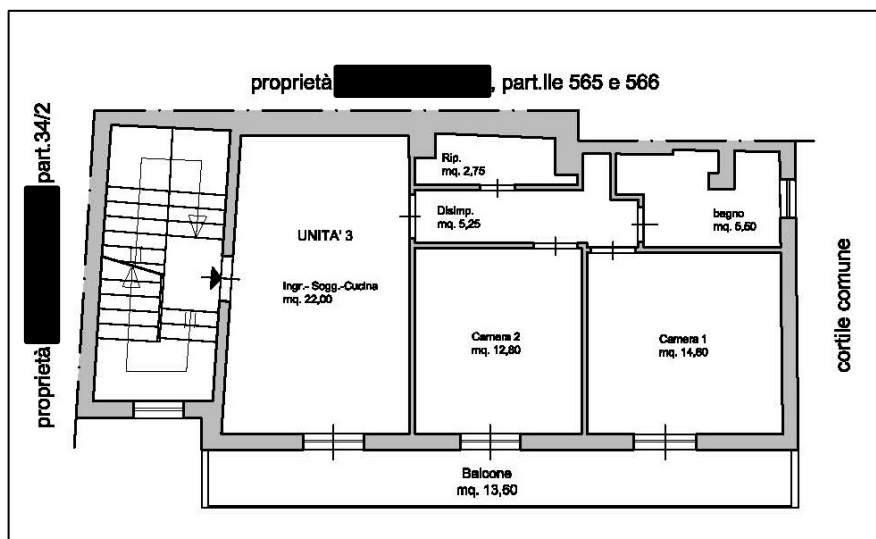


*Particolare infissi*

### ***Primo Piano***

Ospita l'unità immobiliare **UI 3**, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 3**: composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, un vano bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.66,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.72,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,90.



*Planimetria di rilievo primo piano (cfr. Allegato 3)*

In merito allo stato manutentivo interno all'unità immobiliare, si riscontra un ottimo grado di vivibilità e una scelta moderna e ponderata degli elementi di finitura e tecnici, per quanto attiene i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni in alluminio a taglio termico, gli infissi esterni, di tipo alla romana in ferro con serratura di sicurezza, le bussole interne in legno tamburato di tipo commerciale, gli igienici del bagno di tipo standard.

In merito agli impianti si è riscontrato che l'impianto elettrico, ad un'indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza, ma non è stata reperita alcuna certificazione in merito. Gli impianti idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti. Il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e i fuochi della cucina sono garantiti da caldaia collegata al serbatoio di gas GPL posto nell'area esterna all'immobile (cfr. Allegato 4.2 - Foto da 13 a 21).



*Soggiorno/cucina (unità 3)*



*Camera 1 (unità 3)*



*Camera 2 (unità 3)*



*Bagno (unità 3)*

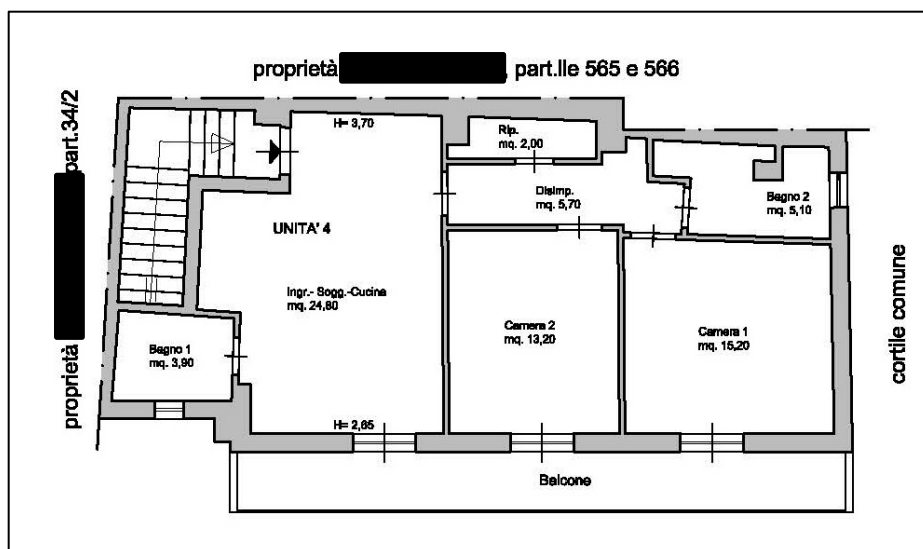


*Ripostiglio (unità 3)*

### **Secondo Piano sottotetto**

Ospita l'unità immobiliare **UI 4**, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 4**: composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, n.2 vani bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.73,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.80,30**. L'altezza interna di piano è variabile da un minimo di ml.2,65 ad un massimo di ml.3,70, poiché asseconda la pendenza del sovrastante tetto in legno lamellare ad una falda, con travatura lignea e soprastante manto di tegole.



*Planimetria di rilievo secondo piano sottotetto (cfr. Allegato 3)*

In merito allo stato manutentivo interno all'unità immobiliare, si riscontra un ottimo grado di vivibilità e una scelta moderna e ponderata degli elementi di finitura e tecnici, per quanto attiene i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi interni in alluminio a taglio termico, gli infissi esterni, di tipo alla romana in ferro con serratura di sicurezza, le bussole interne in legno tamburato di tipo commerciale, gli igienici del bagno di tipo standard.

In merito agli impianti si è riscontrato che l'impianto elettrico, ad un'indagine visuale, risulta adeguato alla vigente normativa in materia di sicurezza, ma non è stata reperita alcuna certificazione in merito. Gli impianti idrico e di scarico sono ritualmente funzionanti e collegati alle reti. Il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria e i fuochi della cucina sono garantiti da caldaia collegata al serbatoio di gas GPL posto nell'area esterna all'immobile (cfr. Allegato 4.2 - Foto da 22 a 34).



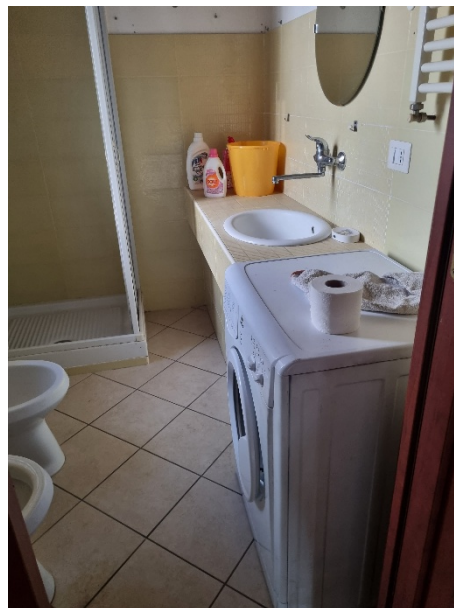
*Soggiorno cucina (unità 4)*



*Camera 2 (unità 4)*



*Camera 1 (unità 4)*



*Bagno 1 (unità 4)*



Bagno 2 (unità 4)



Balcone (unità 4)

### CONSIDERAZIONE TECNICA SUL PIANO SOTTOTETTO

Questo piano, dai grafici relativi al titolo urbanistico rinvenuto (DIA prot.n.23378/09), dovrebbe essere destinato a sottotetto tecnico, anche se nella realtà dei fatti ospita un'unità immobiliare in perfette condizioni manutentive. In risposta al quesito 6 si definirà la reale destinazione dell'immobile e i costi relativi al ripristino dello stato ante abuso.

### SULL' APE DEL BENE PIGNORATO

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), esso non è stato reperito e si quantifica in Euro 300,00 la redazione dello stesso.

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

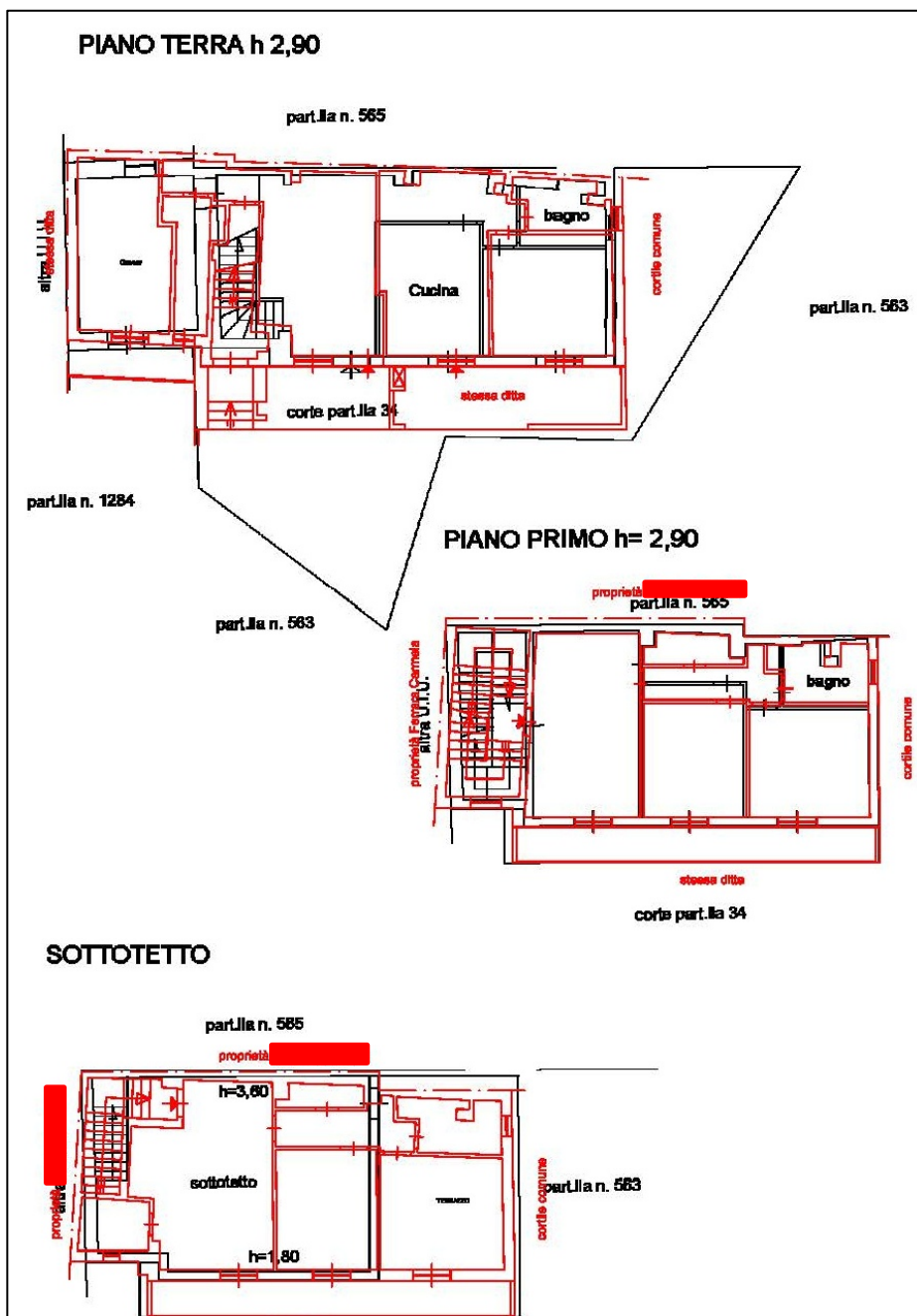
Dal raffronto tra la visura catastale storica, l'Atto di Donazione e l'Atto di Pignoramento, in merito alla particella pignorata, si confermano sostanzialmente i **dati catastali** riportati, a meno dell'indirizzo. Dalla visura catastale risulta infatti "Via Breccelle n.16", mentre si è riscontrato che l'indirizzo esatto è "Via Diego Pisapia n.9". Per il resto si conferma quanto segue (cfr. Allegati 1.1, 2.2 e 7):

**Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4 part 34 sub 1 cat. A/3, PT-P1-P2.**

In merito alla **storia catastale** del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato, dall'Atto di Donazione del 04.10.2005, viene specificato dal donante

che esso è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, in assenza di titolo edilizio ed anche l'analisi esperita sulla visura storia catastale, non evidenzia nulla di più. La visione del rilievo fotografico allegato alla DIA del 2009, la composizione del fabbricato in parte in muratura portante e l'esperienza professionale della scrivente, fanno arguire che si tratta di un immobile di antico impianto, risalente probabilmente agli inizi del secolo scorso, in buona sostanza un'antica casa colonica edificata sulla particella 34 (cfr. Allegati 2.6 e 6.3).

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRICA TRA PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI (catastale in nero e da rilievo in rosso)**



*Sovrapposizione planimetria catastale con rilievo planimetrico dell'appartamento (cfr. Allegato 2.4)*

Dalla sovrapposizione planimetrica emerge che il piano terra ed il primo piano sostanzialmente coincidono a meno dello spessore e della posizione delle murature e dei primi gradini della scala di risalita al piano terra (posti esternamente).

Al piano sottotetto, invece, buona parte del terrazzo di copertura è stato sfruttato per un ampliamento volumetrico abusivo.

L'accatastamento eseguito per l'immobile pignorato risale al 2009, anno nel quale è stata eseguita la ristrutturazione con DIA. I grafici catastali in parte rispecchiano il titolo urbanistico assentito ed in parte riportano il reale stato dei luoghi con gli abusi.

Tutte le planimetrie dei vari livelli sono riportate su un'unica scheda catastale, in quanto si tratta di un'unica particella e di un unico subalterno.

Per la corretta stima dell'immobile, occorre ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione di tutte le difformità e degli abusi. Di seguito, a livello catastale, si deve procedere ad un aggiornamento della planimetria con procedura **DOCFA di variazione**. Si prevede per l'iter burocratico al Catasto e per la parcella del tecnico un importo di **€700,00**.

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

**LOTTO UNICO:** immobile in Cava de' Tirreni, alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16) di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*. Da un'indagine visiva, il bene immobile si presterebbe all'individuazione di almeno n.4 lotti. A livello amministrativo tuttavia, esso risulta **compromesso da molteplici abusi** che coinvolgono tutti i piani. Con il ripristino dello stato dei luoghi, l'aspetto attuale del fabbricato cambierebbe notevolmente rispetto allo stato attuale, per cui è auspicabile mantenere la proprietà tutta insieme. Per questi motivi si opta per un lotto unico;

▪ **consistenza del bene:** l'intero immobile si presenta in ottime condizioni manutentive. Nel dettaglio:

- **Piano Terra:** Ospita n.2 unità immobiliari con accesso indipendente (UI 1 e 2) dal cortile comune e la scala di risalita al primo ed al secondo livello (UI 3 e 4).

**UI 1:** composta da un vano cucina, una camera con balcone, un vano bagno ed un ripostiglio per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.52,20** ed una Superficie Lorda **SL di mq.57,30**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85.

**UI 2:** composta da un vano cucina, una camera ed un vano bagno per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.43,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.47,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85;

- **Primo Piano:** Ospita l'unità immobiliare UI 3, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 3:** composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, un vano bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.66,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.72,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,90;

- **Secondo Piano sottotetto:** Ospita l'unità immobiliare UI 4 **abusiva**, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 4:** composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, n.2 vani bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.73,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.80,30**. L'altezza interna di piano è variabile da un minimo di ml.2,65 ad un massimo di ml.3,70, poiché asseconda la pendenza del sovrastante tetto in legno lamellare ad una falda, con travatura lignea e soprastante manto di tegole;

- **confini:** a Nord, al piano terra con altra proprietà censita alla p.lla 30 (sempre in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento) ed ai restanti piani con proprietà \*\*\*\*\* censita alla part.34 sub 2. A Sud con slargo comune. A Ovest con p.lle 563, 1283 di proprietà \*\*\*\*\* e part.1284 in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento. A Est con p.lle 565 e 566, di proprietà \*\*\*\*\*;

- **dati catastali:** CF del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2;

- **corrispondenza catastale:** I grafici catastali in parte rispecchiano il titolo urbanistico assentito ed in parte riportano il reale stato dei luoghi con gli abusi. Per la corretta stima dell'immobile occorre ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione di tutte le difformità e degli abusi. Di seguito, a livello catastale, si deve procedere ad un aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA di variazione. Si prevede per l'iter burocratico al Catasto e per la parcella del tecnico un importo di **€ 700,00**;

- **corrispondenza urbanistica:** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cava de' Tirreni, è stato reperito il seguente titolo edilizio: DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 con oggetto "lavori per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi al fabbricato sito in Via Breccelle n.16" e rispetto ad esso sono emerse **macroscopiche difformità**, che di seguito si elencano:

*Piano Terra:* le aperture sono state modificate, è stato eliminato un portico ed al suo posto è stato realizzato un vano abusivo. L'accesso al vano scala, che avveniva internamente, è stato spostato con portoncino apposto in facciata.

Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

*Primo Piano:* le aperture sono state modificate. Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che prosegue la realizzata struttura del piano terra e che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

*Secondo Piano sottotetto:* questo livello è sicuramente quello che ha subito più abusi, sia per quanto attiene l'incremento volumetrico, sia per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, oltre la già citata manomissione strutturale.

I vani sottotetto, secondo la normativa comunale, hanno una destinazione tecnica e di protezione per i piani inferiori, di certo non possono essere abitati. Attualmente, in luogo del sottotetto tecnico assentito, vi è un'unità immobiliare in ottime condizioni manutentive, completamente abusiva. Si segnala inoltre un incremento nell'altezza del tetto, soprattutto per quanto riguarda l'altezza alla gronda.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in relazione agli abusi **non sanabili**, al fine di rendere l'immobile conforme ai grafici assentiti alla DIA prot.23378/09 ammontano ad **€90.199,76 IVA 10% esclusa**.

I costi per le procedure di sanatoria per gli abusi sanabili ammontano **€2.082,00**;

- **stato di possesso:** l'immobile risulta nel possesso del Sig. \*\*\*\*, nella qualità di proprietario esclusivo e nessuna delle rinvenute UI risulta locata a terzi;

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. \*\*\*\*\* in virtù di Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. Fabrizio \*\*\*\*\* del 04.10.2005, rep. n.61509, trascritto a Salerno in data 21.10.2005 ai nn.50009/32938;

**PREZZO BASE EURO €207.830,00**

(diconsi Duecentosette milaottocentotrenta/00 Euro)

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

Nell'Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. \*\*\*\*\* del 04.10.2005, rep. n.61509, trascritto a Salerno in data 21.10.2005 ai nn.50009/32938, il Sig. \*\*\*\*\* donava al figlio \*\*\*\*\* , l'immobile censito al CF del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio 4 part.34 sub 1, PT-P1-P2 (cfr. Allegato 7).

La scrivente CTU ha altresì eseguito ispezioni ipotecarie sull'esecutato e sul bene pignorato, dalla data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento fino alla data odierna (cfr. Allegato 5):

\*\*\*\*\*

1. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2005 - Registro Particolare 32938 Registro Generale 50009 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 61509 del 04/10/2005*  
*ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*
2. *ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2006 - Registro Particolare 3401 Registro Generale 10366 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 62530/18150 del 13/02/2006*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*
3. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2009 - Registro Particolare 4833 Registro Generale 6150 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66720/20791 del 27/01/2009*  
*ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*
4. *ISCRIZIONE CONTRO del 11/11/2009 - Registro Particolare 6141 Registro Generale 51078 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 67525/21396 del 10/11/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*  
*Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n.88 del 11/01/2010 (EROGAZIONE A SALDO)*
5. *ISCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 3590 Registro Generale 34026 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 6696/10024 del 29/07/2024*  
*IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACC. ESECUTIVO*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*
6. *TRASCRIZIONE CONTRO del 30/08/2024 - Registro Particolare 30813 Registro Generale 37451 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 2464 del 21/08/2024*  
*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
*Immobili siti in CAVA DE' TIRRENI (SA)*

**C.F. Foglio 4 part.34 sub 1**

1. *TRASCRIZIONE del 21/10/2005 - Registro Particolare 32938 Registro Generale 50009 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 61509 del 04/10/2005*  
*ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA*
2. *ISCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 3401 Registro Generale 10366 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 62530/18150 del 13/02/2006*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*
3. *ISCRIZIONE del 11/11/2009 - Registro Particolare 6141 Registro Generale 51078 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 67525/21396 del 10/11/2009*  
*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*  
*Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n.88 del 11/01/2010 (EROGAZIONE A SALDO)*

4. TRASCRIZIONE del 30/08/2024 - Registro Particolare 30813 Registro Generale 37451  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE NOCERA INFERIORE Repertorio 2464 del 21/08/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

In merito alla regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio/urbanistico, la scrivente ha eseguito accurate indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cava de' Tirreni, ove ha reperito il seguente titolo edilizio:

- **DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 con oggetto: lavori per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi al fabbricato sito in Via Breccelle n.16** (cfr. Allegato 6.3).

La prima considerazione riguarda il reperimento di un unico titolo edilizio su un fabbricato di antico impianto (risalente forse agli inizi del 1900) e ciò perché sino alla ristrutturazione del 2009 non vi erano stati cambiamenti, essendo l'immobile destinato a casa colonica (rurale).

Allegati alla DIA risultano una relazione tecnica descrittiva, i grafici di stato di fatto e di progetto dell'immobile e il rilievo fotografico ante opera.

Il regime autorizzativo della DIA prevede opere che non vadano ad incidere sulla statica del fabbricato, sulla riconfigurazione delle murature portanti, sulle variazioni prospettiche e su eventuali incrementi volumetrici. La DIA infatti prevede opere di manutenzione ordinaria/straordinaria con mantenimento degli immobili nel loro assetto generale, a meno di variazioni contenute e relative ad esigenze di adeguamento abitativo (DPR n.380/2001). Per tale motivo con tale titolo urbanistico, può essere evitato il passaggio in Soprintendenza ABAP, anche se il bene ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico (come in questo caso).

**CONFRONTO TRA DIA prot.n.23378/09 E STATO DEI LUOGHI**

Tenuto conto che il bene staggito ricade in zona vincolata, eseguendo un'attenta lettura della relazione tecnica presentata, facendo una comparazione tra i grafici di cui al titolo edilizio ed il reale stato dei luoghi, confrontando le foto allegate alla DIA e quelle realizzate dalla scrivente, sono emerse **macroscopiche difformità**, che di seguito si elencano:

- **Piano Terra:** sia nel prospetto principale, che nel prospetto laterale, le aperture sono state modificate, in primis perché è stato eliminato un portico ed al suo posto realizzato un vano abusivo ed inoltre l'accesso al vano scala che avveniva internamente è stato spostato, con portoncino apposito in facciata.

Internamente sono state eliminate quasi tutte le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica. Il suddetto vano abusivo realizzato in luogo del portico, ovviamente ha consentito di ampliare ulteriormente la superficie;

- **Primo Piano:** sia nel prospetto principale, che nel prospetto laterale, le aperture sono state modificate.

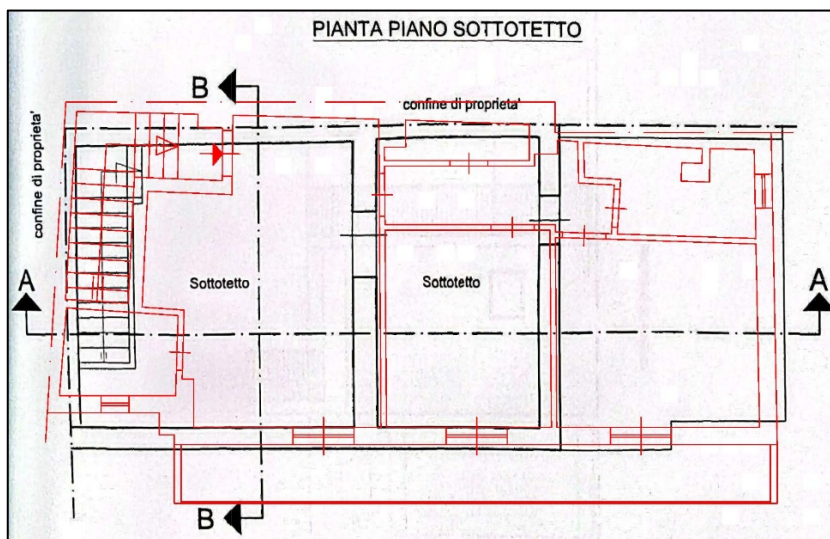
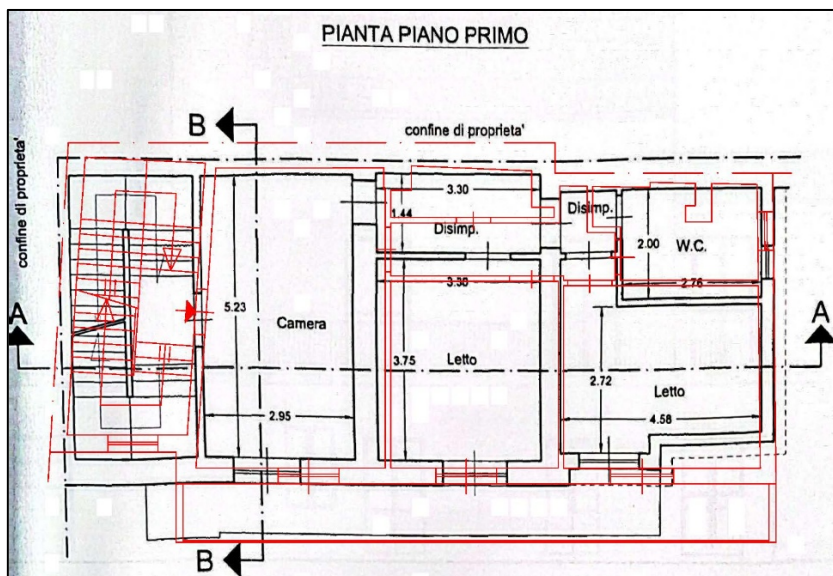
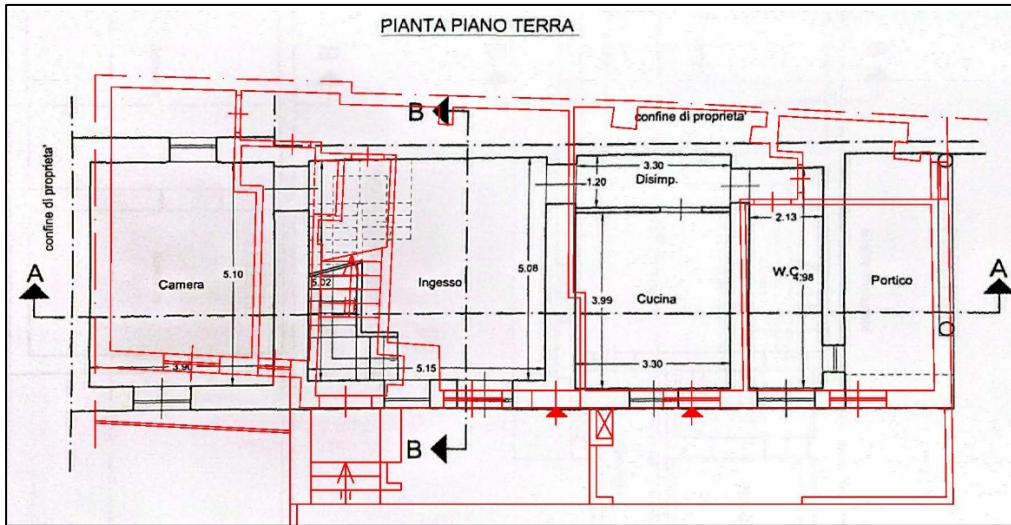
Internamente sono state eliminate quasi tutte le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che prosegue la realizzata struttura del piano terra e che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

- **Secondo Piano sottotetto:** questo livello è sicuramente quello che ha subito più abusi, sia per quanto attiene **l'incremento volumetrico**, sia per quanto attiene il **cambio di destinazione d'uso**, oltre la già citata **manomissione strutturale**.

I vani sottotetto, secondo la normativa comunale, hanno una destinazione tecnica e di protezione per i piani inferiori, di certo non possono essere abitati. Nella fattispecie, come già illustrato in risposta al quesito 2, attualmente vi è un'unità immobiliare (UI 4) in ottime condizioni manutentive, completamente abusiva. Si segnala inoltre un **incremento nell'altezza del tetto**, soprattutto per quanto riguarda l'altezza alla gronda.

Per una maggiore comprensione di quanto sopra descritto, si riportano le sovrapposizioni tra i grafici di cui alla DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 (cfr. Allegato 6.4) e il rilievo eseguito dalla scrivente, nonché il confronto tra le foto allegate al medesimo titolo e quelle realizzate in sede di sopralluogo.

*Sovrapposizione grafici allegati alla DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 (nero)  
con rilievo planimetrico dell'appartamento (rosso)*



*Confronto tra documentazione fotografica allegata alla DIA prot.n.23378 del  
15.04.2009 con foto realizzate in sede di sopralluogo*

DIA prot.23378/09



Sopralluogo  
22.09.2025



DIA prot.23378/09



Sopralluogo  
22.09.2025



Alla luce dei gravi illeciti urbanistici rinvenuti, la scrivente procede

PUNTO 1 alla **quantificazione dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi**, in relazione agli abusi non sanabili, al fine di rendere l'immobile conforme ai grafici assentiti alla DIA prot.23378/09;

PUNTO 2 alla **quantificazione dei costi per le procedure di sanatoria** per gli abusi sanabili.

#### PUNTO 1

Si elencano di seguito, ai fini della computazione, le lavorazioni necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi:

- demolizione del vano al piano terra per ripristino del porticato;
- ricostruzione della muratura portante demolita (anche internamente), con conseguente abbattimento delle tramezzature realizzate, su tutti i piani;
- demolizione di una parte di balcone al primo piano;
- demolizione totale del balcone al piano sottotetto;
- demolizione totale del tetto;
- demolizione delle murature perimetrali del realizzato vano abusivo sul terrazzo;
- realizzazione di tetto, nel rispetto delle altezze e con le caratteristiche elencate nella relazione tecnica della DIA prot.23378/09;
- impermeabilizzazione del terrazzo di copertura;
- opere esterne secondarie che si quantificano in percentuale sull'importo dei lavori;
- opere interne consistenti nel ripristino di tutti gli impianti, rifacimento dei vani bagno, lavori da pittore e opere di rifinitura in relazione al solo piano terra. Per tale quantificazione si è deciso di adoperare i prezzi del Decreto Dirigenziale n.473 del 26.06.2023 (BURC n.49 del 03.07.2023) della Regione Campania, con il costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) per interventi di manutenzione straordinaria pari a €/mq. 385,00.

Al primo piano, tenuto conto che si vanno solo a ringrossare le murature in corrispondenza di tramezzi realizzati e che i lavori a farsi non manomettono sostanzialmente l'assetto dell'appartamento, tale quantificazione non va eseguita.

Al piano sottotetto, inteso come vano tecnico, non vanno considerate le opere di ripristino interno.

Alla luce di quanto sopra si è redatto computo metrico estimativo con Listino Prezzi Regione Campania anno 2025 e da esso è scaturito un importo per i costi di ripristino pari ad **€90.199,76** (IVA al 10% esclusa – cfr. Allegato 6.5).

## PUNTO 2

Le opere per le quali è possibile richiedere la sanatoria riguardano lo spostamento delle aperture e lo spostamento dell'accesso al vano scala in facciata.

Si prevede un costo relativo alla presentazione della pratica da parte di un tecnico (€800,00), con il pagamento dei diritti e dell'oblazione al Comune (€250,00 + €1.032,00) per un importo complessivo di **€2.082,00**.

## **NB SULLA CONFORMITA'**

Risulta importante sottolineare che, nonostante i gravi abusi riscontrati, sul fabbricato non risulta alcun tipo di denuncia amministrativa e/o penale, per cui non è stata rinvenuta nessuna Ordinanza a livello amministrativo e nessuna Procedura penale di abbattimento. **L'immobile allo stato è libero da qualsiasi tipo di giudizio.**

In merito alla destinazione urbanistica, si allega alla presente stralcio del **PUC** con le relative Norme Tecniche di Attuazione per la Zona ove insiste l'immobile. Si allega anche il **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Cava de' Tirreni (cfr. Allegato 6.1 e 6.2).

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

L'immobile risulta nel possesso del Sig. \*\*\*\*\* nella qualità di proprietario esclusivo e nessuna delle rinvenute UI risulta locata a terzi (cfr. Allegato 9).

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

Per il bene immobile in stima si evidenzia che:

- non vi sono altre procedure esecutive pendenti;

- non vi sono procedimenti giudiziari relativi;
- vi sono vincoli paesaggistici, in quanto la zona in esame è sottoposta al D. Lgs. 42/2004 e smi;
- non vi è regolamento condominiale;
- non vi sono atti impositivi di servitù;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

1. Non vi sono domande giudiziali;
2. Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. Non vi sono pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
5. Vi sono provvedimenti d'imposizione di vincoli paesaggistici.

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

- A) Sul bene immobiliare vi sono n.2 ipoteche e n.1 pignoramento (cfr. Allegato 5.2);
- B) Non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli;
- C) Vi sono notevoli difformità urbanistico-edilizie (vedasi risposta al quesito 6);
- D) Vi sono difformità catastali (vedasi risposta al quesito 3).

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

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

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

I beni pignorati non sono gravati né da censo, né da livello o altro uso civico.

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

Non vi è nessun condominio.

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

Valutata la consistenza del bene immobile ed esaminato lo stato dei luoghi di Via Diego Pisapia, Località Breccelle, soprattutto tenuto conto dei **gravi abusi commessi sul fabbricato**, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive ed aderenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, si opta per i seguenti criteri:

- **Metodo del Confronto di Mercato - Market Approach**, attraverso confronti diretti con operatori immobiliari (Agenzia affiliata Frimm Quicasa, Viale Garibaldi n.21, Cava de' Tirreni);
- Per ulteriore verifica del valore ottenuto con il precedente criterio, si analizzano i dati **OMI e Borsino Immobiliare** da porre a confronto.

**ELEMENTI DI STIMA**

1. Località Breccelle della frazione Sant'Anna, zona periferica e collinare del territorio comunale, con globale assenza di servizi per il cittadino, attività commerciali e scuole;
2. Per accedere all'immobile staggito, una volta immessi su Via Pisapia (ex Via Breccelle), occorre inerpicarsi per una stradina stretta e sconnessa;
3. Fabbricato originario in muratura portante che, dopo la ristrutturazione del 2009, in buona parte è stato trasformato con struttura in cemento armato;
4. Ottime condizioni manutentive dell'immobile sia esternamente, che internamente: pregevoli le finiture, il tetto in legno lamellare, gli infissi a taglio termico;
5. Sotto l'aspetto urbanistico e rispetto al titolo assentito (DIA prot.n.23378/09), globale difformità dovuta a numerosi abusi perpetrati in relazione all'incremento volumetrico (sia al piano terra che al piano sottotetto), al cambiamento della destinazione d'uso e alla manomissione strutturale. Tali riscontrati abusi non sono sanabili a livello amministrativo, anche se ad oggi il fabbricato rimane indisturbato sul territorio, non essendovi alcuna denuncia amministrativa e/o penale su di esso e di conseguenza nessuna ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte dell'Ente comunale o della Procura;

6. In luogo di un solo appartamento, in sito, sono state rinvenute n.4 UI indipendenti tra di loro, tutte in ottimo stato manutentivo;
7. Ripristino dello stato dei luoghi, come da DIA prot.23378/09 con notevole quantificazione dei costi.

#### STIMA

Al fine di ottenere una stima oggettiva, la scrivente ha presentato all'agente immobiliare contattato il bene staggito con planimetrie e fotografie, senza raccontare gli abusi rinvenuti in sito. L'agente ha quindi eseguito una stima per un bene regolare, tenuto conto dei sopraccitati elementi. Reperito il valore, la sottoscritta ha poi eseguito la decurtazione di esso, in relazione ai costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi (vedasi risposta al quesito 6).

NB Si è ritenuto, trattandosi di un unico bene, di considerare sia la Superficie Netta che la Superficie Lorda totali, ovvero somma delle superfici di tutti i piani.

I valori indicati da agenti di zona per immobili ad uso abitativo alla fraz. Sant'Anna, loc. Breccelle, oscillano tra €mq. 1.200,00 e €mq. 1.400,00 considerando S.N. (sup. netta).

MA:  $V_m = \text{€mq. } 1.300,00 \times \text{mq. } 235,10 = \text{€}305.630,00$

Si sono inoltre valutate le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, con i seguenti riscontri, considerando S.L. sup. lorda (cfr. Allegati 10.1 e 10.2):

OMI:  $V_m = \text{€mq. } 1.200,00 \times \text{mq. } 257,80 = \text{€}309.360,00$

BI:  $V_m = \text{€mq. } 1.220,00 \times \text{mq. } 257,80 = \text{€}314.516,00$

Tenuto conto dello scarto ammissibile nelle valutazioni, si ritiene di eseguire una media matematica dei tre valori ottenendo il seguente importo:

**LOTTO UNICO: appartamento su n.3 piani, alla Via Diego Pisapia n.9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2**

VALORE DI MERCATO  $V_m = \text{€}309.835,00$

**DETRAZIONI SUL VALORE:**

A tale importo vanno detratti i seguenti costi:

- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi (DIA prot.n.23378/09)	
€90.199,76 + IVA al 10%	€99.219,74;
- Costi per la regolarizzazione urbanistica	€2.082,00;
- Costi per la regolarizzazione catastale	€700,00;
<b>TOT</b>	<b>€102.001,74</b>

Al valore di mercato alla vendita trovato vanno applicate le detrazioni sopra indicate, per cui si ha

$$V_m = €309.835,00 - €102.001,74 = €207.833,00$$

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

**€207.830,00** (valore approssimato per difetto)

(diconsi Duecentosettemilaottocentotrenta/00 euro)

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

L'unico proprietario dell'immobile pignorato è l'esecutato \*\*\*\*\*.

**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.**

Presso il Comune di Cava de' Tirreni (SA), la sottoscritta ha acquisito l'estratto di matrimonio, ove si evince che il Sig. \*\*\*\*\* è divorziato (cfr. Allegati 8.2).

Ha altresì acquisito certificato di stato di famiglia e residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cava de' Tirreni, ove si è appurato che l'esecutato non risiede nel bene staggito, ma in stabile vicino. Attualmente l'immobile risulta disabitato (cfr. Allegati 8.1 e 9).

**SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO (vedasi pag.32)**

**LOTTO UNICO:** immobile in Cava de' Tirreni, alla Via Diego Pisapia n.9 (ex Via Breccelle n.16) di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*. Da un'indagine visiva, il bene immobile si presterebbe all'individuazione di almeno n.4 lotti. A livello amministrativo tuttavia, esso risulta **compromesso da molteplici abusi** che coinvolgono tutti i piani. Con il ripristino dello stato dei luoghi, l'aspetto attuale del fabbricato cambierebbe notevolmente rispetto allo stato attuale, per cui è auspicabile mantenere la proprietà tutta insieme. Per questi motivi si opta per un lotto unico;

- **consistenza del bene:** l'intero immobile si presenta in ottime condizioni manutentive. Nel dettaglio:
  - **Piano Terra:** Ospita n.2 unità immobiliari con accesso indipendente (UI 1 e 2) dal cortile comune e la scala di risalita al primo ed al secondo livello (UI 3 e 4).

**UI 1:** composta da un vano cucina, una camera con balcone, un vano bagno ed un ripostiglio per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.52,20** ed una Superficie Lorda **SL di mq.57,30**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85.

**UI 2:** composta da un vano cucina, una camera ed un vano bagno per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.43,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.47,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,85;

- **Primo Piano:** Ospita l'unità immobiliare UI 3, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 3:** composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, un vano bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.66,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.72,60**. L'altezza interna di piano è pari a ml.2,90;

- **Secondo Piano sottotetto:** Ospita l'unità immobiliare UI 4 **abusiva**, alla quale si accede da scala al piano terra posta di fianco all'unità UI 1.

**UI 4:** composta da un vano soggiorno/cucina, n.2 camere, n.2 vani bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone per una complessiva Superficie Netta **SN di mq.73,30** ed una Superficie Lorda **SL di mq.80,30**. L'altezza interna di piano è variabile da un minimo di ml.2,65 ad un massimo di ml.3,70, poiché asseconda la pendenza del sovrastante tetto in legno lamellare ad una falda, con travatura lignea e soprastante manto di tegole;

- **confini:** a Nord, al piano terra con altra proprietà censita alla p.lla 30 (sempre in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento) ed ai restanti piani con proprietà \*\*\*\*\* censita alla part.34 sub 2. A Sud con slargo comune. A Ovest con p.lle 563, 1283 di proprietà \*\*\*\*\* e part.1284 in testa all'esecutato, ma non facente parte del pignoramento. A Est con p.lle 565 e 566, di proprietà \*\*\*\*\*;

- **dati catastali:** CF del Comune di Cava de' Tirreni, Foglio 4, particella 34 sub 1, cat. A/3, vani 13, PT-P1-P2;

- **corrispondenza catastale:** I grafici catastali in parte rispecchiano il titolo urbanistico assentito ed in parte riportano il reale stato dei luoghi con gli abusi. Per la corretta stima dell'immobile occorre ipotizzare il ripristino dello stato dei luoghi, con l'eliminazione di tutte le difformità e degli abusi. Di seguito, a livello catastale, si deve procedere ad un aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA di variazione. Si prevede per l'iter burocratico al Catasto e per la parcella del tecnico un importo di **€700,00**;

- **corrispondenza urbanistica:** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cava de' Tirreni, è stato reperito il seguente titolo edilizio: DIA prot.n.23378 del 15.04.2009 con oggetto "lavori per opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi al fabbricato sito in Via Breccelle n.16" e rispetto ad esso sono emerse **macroscopiche difformità**, che di seguito si elencano:

*Piano Terra:* le aperture sono state modificate, è stato eliminato un portico ed al suo posto è stato realizzato un vano abusivo. L'accesso al vano scala, che avveniva internamente, è stato spostato con portoncino apposito in facciata.

Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

*Primo Piano:* le aperture sono state modificate. Internamente sono state eliminate le murature portanti ed al loro posto è stato realizzato un sistema di pilastri e travi in cemento armato che prosegue la realizzata struttura del piano terra e che ha consentito uno spostamento delle tramezzature ed una diversa distribuzione planimetrica;

*Secondo Piano sottotetto:* questo livello è sicuramente quello che ha subito più abusi, sia per quanto attiene l'incremento volumetrico, sia per quanto attiene il cambio di destinazione d'uso, oltre la già citata manomissione strutturale.

I vani sottotetto, secondo la normativa comunale, hanno una destinazione tecnica e di protezione per i piani inferiori, di certo non possono essere abitati. Attualmente, in luogo del sottotetto tecnico assentito, vi è un'unità immobiliare in ottime condizioni manutentive, completamente abusiva. Si segnala inoltre un incremento nell'altezza del tetto, soprattutto per quanto riguarda l'altezza alla gronda.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in relazione agli abusi **non sanabili**, al fine di rendere l'immobile conforme ai grafici assentiti alla DIA prot.23378/09 ammontano ad **€90.199,76 IVA 10% esclusa**.

I costi per le procedure di sanatoria per gli abusi sanabili ammontano **€2.082,00**;

- **stato di possesso:** l'immobile risulta nel possesso del Sig. \*\*\*\*\*, nella qualità di proprietario esclusivo e nessuna delle rinvenute UI risulta locata a terzi;

- **provenienza del bene:** pervenuto al Sig. \*\*\*\*\* in virtù di Atto di Donazione a rogito Notaio Dott. \*\*\*\*\* del 04.10.2005, rep. n.61509, trascritto a Salerno in data 21.10.2005 ai nn.50009/32938;

**PREZZO BASE EURO €207.830,00** (diconsi Duecentosette milaottocentotrenta/00 Euro)

## **Congedo CTU**

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto, la scrivente procede al deposito della presente relazione, corredata dagli allegati, ringraziandoLa per la fiducia accordatale e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Cava de' Tirreni, lì Ottobre 2025

*Con osservanza*  
*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Arch. Paola Della Monica*

# ALLEGATI