

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Procedura esecutiva immobiliare n°rge 154/2024

**promossa dalla società unipersonale PRISMA SPV s.r.l. e per
essa doValue s.p.A., quale mandataria di PRISMA SPV s.r.l.**

contro

***** e *****

premessso

➤ che con Provvedimento del 15/09/2025 comunicato con pec del 16/09/2025, l'Ilmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa *** ha nominato il sottoscritto Ing. ***, C.T.U. alla procedura indicata in epigrafe, incaricandoli di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

- che con il Provvedimento del 15/09/2025 l'Illmo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa *** ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata per il 30/01/2026;

ciò premesso

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

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

- 1) risposta ai quesiti pag. 6
- 1.a risposta al quesito preliminare: “controllo
preliminare: verificare la completezza della
documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.” pag. 6
- 1.b risposta al primo quesito: “identificare i diritti
reali ed i beni oggetto del pignoramento”
..... pag. 13
- 1.c risposta al secondo quesito: “elencare ed
individuare i beni componenti ciascun lotto e
procedere alla descrizione materiale di ciascun
lotto” pag. 20

1.d risposta al terzo quesito: “ <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i> ”	pag. 23
1.e risposta al quarto quesito: “ <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto</i> ”	pag. 28
1.f risposta al quinto quesito: “ <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato</i> ”	pag. 29
1.g risposta al sesto quesito: “ <i>verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i> ”	pag. 35
1.h risposta al settimo quesito “ <i>indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile</i> ”	pag. 42
1.i risposta all’ottavo quesito: “ <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i> ”	pag. 44
1.l risposta al nono quesito “ <i>verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale</i> ”	pag. 46
1.m risposta al decimo quesito: “ <i>verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i> ”	pag. 47
1.n risposta all’undicesimo quesito: “ <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso</i> ”	pag. 49
1.o risposta al dodicesimo quesito: “ <i>procedere alla</i>	

<i>valutazione dei beni</i> ”	pag. 49
1.p risposta al tredicesimo quesito: “ <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i> ”	pag. 53
1.q risposta al quattordicesimo quesito: “ <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell’ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i> ”	pag. 54
2) appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387	pag. 57
2.a provenienza	pag. 57
2.b gravami	pag. 63
2.c elementi descrittivi	pag. 66
2.d consistenza	pag. 77
2.e dati catastali	pag. 78
2.f confini	pag. 82
2.g stato di possesso	pag. 82
2.h destinazione urbanistica	pag. 83
2.i verifica della regolarità edilizia	pag. 84
2.l stima del valore dell’immobile	pag. 96
2.m stima del valore di locazione dell’immobile	pag. 100
3.n spese condominiali	pag. 103
3) quadro sintetico riepilogativo	pag. 103

Allegati:

Allegato “A”: elaborati grafici;

Allegato “B”: elaborato fotografico;

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

Allegato “D”: atto notarile;

Allegato “E”: stralcio di mappa catastale;

Allegato “F”: visure catastali;

Allegato “G”: planimetria catastale;

Allegato “H”: certificato di destinazione urbanistica;

Allegato “I”: certificati di stato civile, di famiglia e di
residenza dell'esecutato e estratto per riassunto
dai registri degli atti di matrimonio;

Allegato “L”: dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio e della F.I.M.A.A.;

Allegato “M”: verbali di sopralluoghi e accesso agli atti;

Allegato “N”: relazione priva di nominativi;

Allegato “O”: ricevuta trasmissione relazione alle parti.

1) RISPOSTA AI QUESITI

1.A RISPOSTA AL QUESITO PRELIMINARE

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

L'Ill.mo G.E. nel primo punto del quesito preliminare chiede
che *“l'esperto deve precisare in primo luogo: - se il creditore*

procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; • se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: • se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”.

Il C.T.U. con riferimento al sopra riportato primo punto del quesito preliminare specifica, innanzitutto, che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°154/2024 di R.G.E.

del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa dalla società unipersonale PRISMA SPV s.r.l. e per essa doValue s.p.A., quale mandataria di PRISMA SPV s.r.l., nei confronti del sig. *** nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, e della sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977, sono descritti nel seguente modo nella nota di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11/12/2024 al Numero di Registro Generale 52036 Numero di Registro Particolare 42503 a favore della PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma e contro il sig. ***, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile e contro sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977 per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile:

- sulla piena proprietà dell'Unità negoziale 1.1: Comune di Pagani, catasto fabbricati, foglio 9, particella n°1387, Natura: A/5 – abitazione di tipo ultrapolare, consistenza: 2 vani, indirizzo: vicolo Tronato n°4 piano T.
- Quindi, in risposta alle sopra riportata prima richiesta del quesito preliminare, il C.T.U. specifica che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In particolare nella produzione del creditore procedente presente nella facicolo telematico della procedura in questione è presente la certificazione del notaio *** datata 17/12/2024.

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

Infatti, in tale certificazione notarile oltre a richiamare l'atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007 (data non antecedente di oltre venti anni la data dell'11/12/2024, della sopra riportata trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva immobiliare), repertorio 137972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 15/03/2007 ai nn.14329/8822, 14330/8823 e 14331/8824 con cui i signori:

➤ *** nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969;

➤ *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977;

hanno acquistato dai sig.ri:

➤ *** [REDACTED]

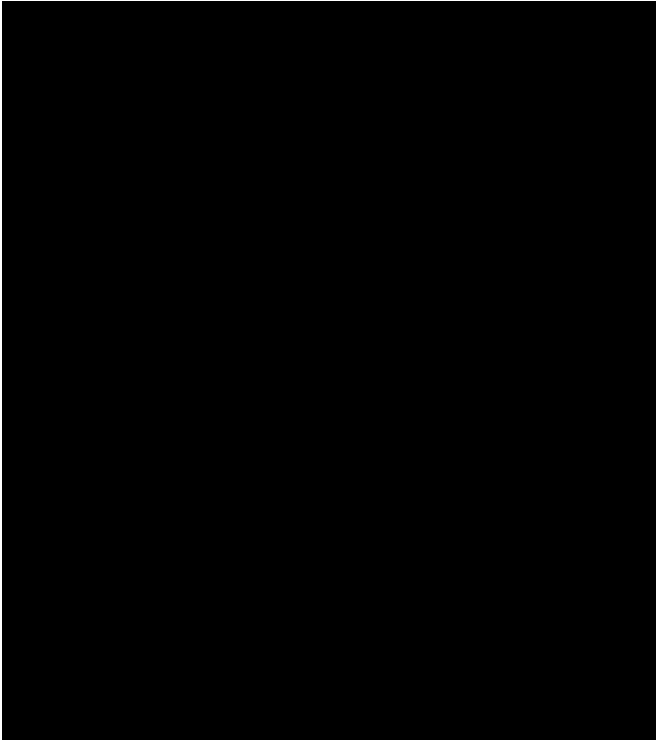
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **



➤ *** nato a Pagani (SA) il 01/02/1970;

la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura indicato in tale atto come *“consistenza immobiliare sita in Pagani al vocoletto Pepe n.civ.4 e precisamente casa indipendente ad uso civile abitazione, da cielo a terra, articolata su due livelli, e cioè piano terra con una stanza e piano primo con un'altra stanza, collegati, detti piani, da scala interna, con annesso, quale pertinenza esclusiva, lastrico solare di estrema conpertura”* con indicato sempre in tale atto come censita nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387, vengono anche riportate le successioni con l'immobile in questione è pervenuto ai su indicati venditori, di data antecedente di oltre venti anni la data dell'11/12/2024, della sopra riportata trascrizione del

pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Il C.T.U. ha proceduto ad acquisire l'atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007, repertorio 137972, con cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pervento agli esecutati richiamato nella certificazione notarile in atti, ma non presente nel fascicolo d'ufficio, alla data della sua accettazione dell'incarico, che si allega alla presente relazione.

In tale atto è richiamato l'atto *“di compravendita per Notar *** di Pagani del 19.6.1911, reg.to a Pagani 11.7.1911 n.1 - vol.62, trascritto ai RR.II. di Salerno il 21.6.1911 al n.6535 di particolare”* con l'immobile in question è pervenuto *“*** fu ***, nato a Pagani il 21 novembre 1875 per averlo acquistato dalla signora ***”* e le successioni con cui da quest'ultimo sono pervenute ai su riportati venditori indicati in tale atto.

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

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

In riferimento alla sopra riportata seconda richiesta del quesito preliminare il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 17/12/2024 sono riportati i dati catastali dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

L'Ill.mo G.E. nel terzo punto del quesito preliminare chiede che *"In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire SEMPRE il certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento*

non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”.

In riferimento alla sopra riportata terza richiesta del quesito preliminare il C.T.U. specifica che nella produzione del creditore procedente presente nel fascicolo telematico alla data di nomina del C.T.U. non era presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

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

Da tale certificato risulta che i sig.ri:

➤ ***

➤ ***

all'epoca dell'atto con cui l'immobile oggetto della presente procedura è loro pervenuto erano coniugi in comunione legale dei beni.

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

L'Ill.mo G.E. nel primo punto del primo quesito chiede che *“L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

Al riguardo: - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento. Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene

con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); • nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente

nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima; - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi,

le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione”.

Relativamente alla sopra riportata prima parte del primo quesito, il C.T.U. specifica che, come già esposto con riferimento al quesito preliminare, che i beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°154/2024 di R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore, promossa dalla società unipersonale PRISMA SPV s.r.l. e per essa doValue s.p.A., quale mandataria di PRISMA SPV s.r.l., nei confronti del sig. *** nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, e della sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977, sono descritti nel seguente modo nella nota di trascrizione del pignoramento eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11/12/2024 al Numero di Registro Generale 52036 Numero di Registro Particolare 42503 a favore della PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma e contro il sig. ***, n [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà dell’immobile e contro sig.ra *** [REDACTED] r la quota di ½ della piena proprietà dell’immobile:

- sulla piena proprietà dell’Unità negoziale 1.1: Comune di Pagani, catasto fabbricati, foglio 9, particella n°1387, Natura: A/5 – abitazione di tipo ultrapopolare, consistenza: 2 vani, indirizzo: vicolo Tronato n°4 piano T.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che, il benr oggetto della procedura esecutiva immobiliare n°154/2024 di R.G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Sarno nel seguente modo:

➤ Foglio 9, particella n°1387, categoria: A/5, classe: 4, consistenza: 2 vani, superficie catastale: totale: 55mq, totale escluse aree scoperte: 55mq., rendita: €.103,29, indirizzo: via Tronato n°4, piano T, in testa a:

⇒ ***, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, proprietario per 1512/3024 in regime di comunione dei beni con *** ;

⇒ * [REDACTED] prietario per 1512/3024 in regime di comunione dei beni con ***.

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

L'Ill.mo G.E. nella seconda parte del primo quesito chiede che
“Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni

interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione)”.

Relativamente alla sopra riportata seconda parte del primo quesito, il C.T.U. specifica che in base alla certificazione del notaio *** datata 17/12/2024 e alle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sul nominativo dell'esecutato per il periodo successivo a tale certificazione notarile risulta che l'immobile oggetto della preente procedura esecutiva immobiliare non è interessato in tutto o in parte da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'Ill.mo G.E. nella terza ed ultima parte del primo quesito chiede che *“In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio*

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

Il C.T.U. in risposta alla sopra riportata terza ed ultima parte del primo quesito specifica che oggetto della presente procedura è un unico immobile e pertanto si considera un unico lotto.

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

L'Ill.mo G.E. nel secondo quesito chiede che “*l'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori,*

degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"). Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso. Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello

stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato. Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi”.

Il C.T.U. in risposta al secondo quesito specifica che per l'immobile oggetto della presente procedura, costituente un unico lotto, ha proceduto a effettuarne la descrizione, con l'inserimento di fotografie, con gli accessi e le pertinenze e a riportare la planimetria rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati. Inoltre, ha specificato che il fabbricato in cui è ubicato non è dotato di condominio, esistente e che ritiene che l'appartamento non sia dotato di ape (attestato di prestazione energetica), stimandone il costo in €.200,00.

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

L'Ill.mo G.E. nel terzo quesito chiede che “L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto: - deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto). In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione; - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto); - deve precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno); - deve indicare le

variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando: • se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo; • se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe). In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Al riguardo, l'esperto: - in primo luogo, deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale; - in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità; • deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità”

Il C.T.U. in risposta al terzo quesito specifica che nel relativo paragrafo ha proceduto a riportare i dati catastali.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi presentava le seguenti difformità rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939:

- aveva un locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva il solaio antistante l'apertura di accesso al locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- non aveva la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva la botola nel solaio di calpestio del primo piano di forma e dimensioni differenti rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile

- oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- il locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano aveva una piccola finestra, situata nella muratura portante perimetrale che prospetta su vicololetto Pepe, non rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
 - aveva l'apertura di comunicazione con il cortile posteriore meno larga della sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939 e in posizione un poco differente, chiusa con un pannello metallico non rappresentato in tale planimetria catastale;
 - aveva la finestra al primo piano in posizione spostata rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
 - aveva un balcone al primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939, in cui al posto dell'apertura di accesso al balcone è rappresentata una finestra;

- aveva l'altezza del piano terra di 4,00m inferiore di 50cm rispetto al valore dell'altezza di tale livello riportata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939. Ciò indica che il solaio di calpestio del primo piano è stato rifatto ad una quota di 50cm inferiore rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale;
- aveva un'altezza dell'immobile tra il calpestio del piano terra ed il soffitto del primo piano pari a 8,41m., valore inferiore di 9cm al valore di 8,50m., dato dalla somma dell'altezza di 4,00m e 4,50m., riportate rispettivamente in tale planimetria catastale per il piano terra ed il primo piano pari a 8,50m., a cui va aggiunto lo spessore del solaio tra tali due livelli non ricavabile da tale planimetria catastale.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che non ha potuto accedere all'interno del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura per la mancanza della scala di accesso, come già più volte esposto in precedenza, e, pertanto, non può sapere se a tale livello sono presenti altre difformità del suddetto immobile rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale recante la data del 22/11/1939, in aggiunta a quelle sopra elencate.

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

L'Ill.mo G.E. nel quarto quesito chiede che “L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona

_____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____

; LOTTO n. 2 : ecc. Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe”

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

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

L'Ill.mo G.E. nel quinto quesito chiede che “L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. A questo riguardo, l'esperto: - deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio:

compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione; - può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione. In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà. In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale

originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata). Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto. L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari: 1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione),

l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione. In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari. 2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo. Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). 3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità. Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di

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

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

procedendo ad acquisire l'atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007 (data non antecedente di oltre venti anni la data dell'11/12/2024, della sopra riportata trascrizione del pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva immobiliare), repertorio 137972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 15/03/2007 ai nn.14329/8822, 14330/8823 e 14331/8824, che si allega alla presente relazione, con cui i signori:

➤ **

➤ **

hanno acquistato dai sig.ri:

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

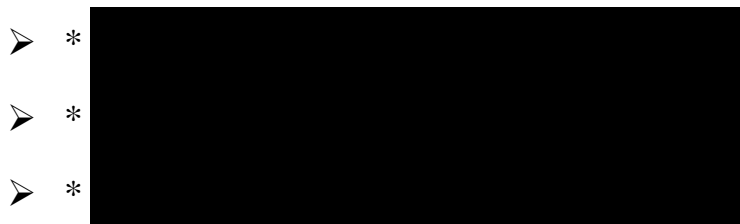
➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ *



la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

In tale atto è richiamato l'atto *“di compravendita per Notar *** di Pagani del 19.6.1911, reg.to a Pagani 11.7.1911 n.1 - vol.62, trascritto ai RR.II. di Salerno il 21.6.1911 al n.6535 di particolare”* con l'immobile in questione è pervenuto *“*** fu ***,* nato a Pagani il 21 novembre 1875 per averlo acquistato dalla signora ***” e le successioni con cui da quest'ultimo sono pervenute ai su riportati venditori indicati in tale atto

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

L'Ill.mo G.E. nel sesto quesito chiede che *“L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. att. c.p.c., che di seguito si riportano: “7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in*

forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato¹.” Indicherà altresì: - l'epoca di realizzazione dell'immobile; - - gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo. Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo,

nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in

prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: • deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; • deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via

subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: • il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003); • lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.); • i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi; • la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: • determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate; • chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito

indicate: i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate); ii. iii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate); • verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura; • concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria. In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Infine,

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

Il C.T.U. in risposta al sesto quesito specifica che nel sotto paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia, esponendo che non ha reperito presso l'U.T.C. di Pagani pratiche edilizie relativamente all'immobile oggetto di causa, anche in relazione ai lavori iniziati ed interrotti che allo stato attuale rendono non abitabile l'immobile e neanche certificati di abitabilità di tale immobile. Pertanto il C.T.U. ritiene che in mancanza di pratiche edilizie si debba fare riferimento come stato originario dell'immobile a quello rappresentato nella sua planimetria catastale datata 22/11/1939, con le suddette, quindi, difformità edilizie che non ritiene sanabile, e per le quali deve essere, pertanto, ripristinato lo stato rappresentato in tale planimetria catastale e, poi, eseguiti i lavori per renderlo abitabile

Il C.T.U. ha inoltre proceduto ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica di cui si sono riportati i dati salienti in relazione.

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

L'Ill.mo G.E. nel settimo quesito chiede che “L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi. Nel caso di immobile

occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto

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

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

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

L'Ill.mo G.E. nel nono quesito chiede che “L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve: a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse

(assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione; b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione; c) acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari. In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro

(nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima. In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. In particolare, l'esperto indicherà: SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente. Tra questi si segnalano in linea di principio: 1) Domande giudiziali; 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo”.

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

In particolare il C.T.U. specifica che in riferimento all'immobile oggetto di causa grava:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 28/05/2010 al Numero di Registro Generale 22411 Numero di Registro Particolare 16285 a favore della *** con sede in Pagani e

contro il sig. ***, [REDACTED]
29/03/1969, per la quota di ½ della piena proprietà
dell'immobile e contro sig. [REDACTED]
10/08/1977 per la quota di ½ della piena proprietà
dell'immobile;

per la quale, in base a quanto comunicatogli telefonicamente
in data 23/12/2025 dalla Cancelleria delle Esecuzioni
immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore si è instaurata
nei confronti degli esecutati della presente procedura quella
n°91/2010 sempre del Tribunale di Nocera Inferiore estinta in
data 09/03/2021.

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

L'Ill.mo G.E. nel decimo quesito chiede che “*L'esperto deve
procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo
demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di
declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso*”

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

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

L’Ill.mo G.E. nel decimo quesito chiede che “*L’esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. All’uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l’esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l’originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l’immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall’atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l’esperto verificherà se il soggetto concedente sia un’amministrazione statale od un’azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed*

assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione”

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

**1.N RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO:
“FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI
GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO”**

L'Ill.mo G.E. nell'undicesimo quesito chiede che “L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data della perizia; 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato”

Il C.T.U. in risposta all’undicesimo quesito specifica che l’immobile oggetto della presente produra e l’intero fabbricato da terra a cielo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 e, pertanto non c’è un condominio e, quindi spese condominiali.

1.O RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO:

“PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI”

L’Ill.mo G.E. nel dodicesimo quesito chiede che *“L’esperto deve indicare il valore di mercato dell’immobile nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015, il cui testo novellato qui si riporta: (Determinazione del valore dell’immobile). “Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma. Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando*

tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici" A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati. Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato;*
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);*
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).*

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC." Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore

al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi). Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue: nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive; nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene. Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di

mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - - - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara”

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

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

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

Il C.T.U. in risposta al tredicesimo quesito specifica che l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 ricade per la piena proprietà nella presente procedura esecutiva immobiliare ed in tal modo è riportato nella trascrizione del pignoramento.

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

L'Ill.mo G.E. nel quattordicesimo ed ultimo quesito chiede che *“In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo*

e depositando certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE certificato di stato civile dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì certificato della Camera di Commercio”.

Il C.T.U. in risposta al quattoridicesimo quesito specifica che nella produzione del creditore procedente presente nel fascicolo telematico alla data di nomina del C.T.U. non erano

presenti il certificato di stato civile, di famiglia e di residenza dell'esecutato.

Tali certificati sono stati acquisito dal C.T.U. che li allega alla presente relazione.

Il C.T.U. specifica che nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pagani in data 09/12/2025 è riportato che *“dai registri degli atti di matrimonio di questo Comune, anno-parte – serie e numero sopra indicati, risulta che il 05/04/2001 contrassero matrimonio in*

*certifica che a margine dell'atto stesso risulta l'annotazione che segue: Non esistono annotazioni relative al regime patrimoniale o convenzioni matrimoniali. Con atto n. rep. 146830 del 06/09/2011, a rogito del notaio *** del distretto notarile di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni”* e, pertanto all'epoca dell'atto con cui l'immobile oggetto della presente procedura è pervenuta ai suddetti nominati essi erano coniugi in comunione legale dei beni

Nel certificato contestuale anagrafico di nascita, di cittadinanza, di residenza di stato civile di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pagani protocollo ANPR: 357695551 del 09/12/2025 viene certificato che il sig ***, nato a

conjugato con

la sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977, e risulta iscritto all'indirizzo via Malet n°58 scala A interno 26 del comune di Pagani.

2) APPARTAMENTO CENSITO NEL CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI PAGANI SUL
FOGLIO 9, PARTICELLA N°1387

2.A PROVENIENZA

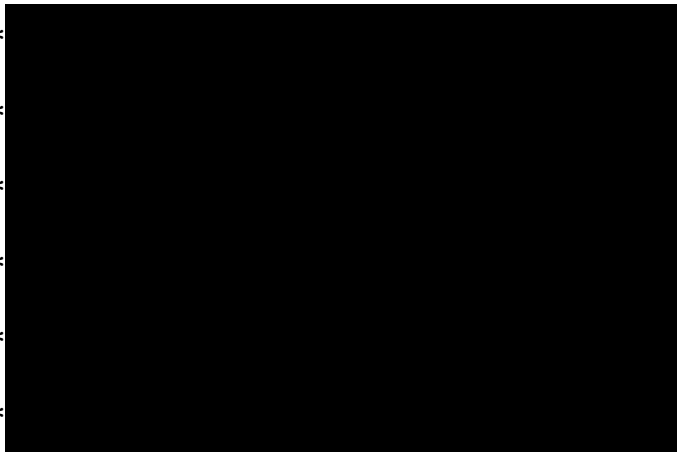
Con atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007, repertorio 137972, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 15/03/2007 ai nn.14329/8822, 14330/8823 e 14331/8824:

➤ ** [REDACTED]
[REDACTED]

hanno acquistato dai sig.ri:

➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ ** [REDACTED]
➤ * [REDACTED]

➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **
➤ **



la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura indicato in tale atto come *“consistenza immobiliare sita in Pagani al vocoletto Pepe n.civ.4 e precisamente casa indipendente ad uso civile abitazione, da cielo a terra, articolata su due livelli, e cioè piano terra con una stanza e piano primo con un'altra stanza, collegati, detti piani, da scala interna, con annesso, quale pertinenza esclusiva, lastrico solare di estrema copertura”* con indicato sempre in tale atto come censita nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387.

Il C.T.U. ha proceduto ad acquisire l'atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007, repertorio 137972, con cui l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pervento agli esecutati richiamato nella certificazione notarile in atti, ma non presente nel fascicolo d'ufficio, alla data della sua accettazione dell'incarico, che si allega alla presente relazione.

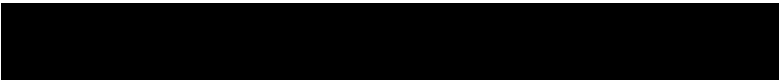
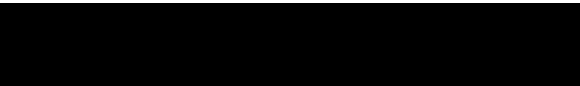
In tale atto con riferimento alla provenienza dell'immobile oggetto della presente procedura è riportato che “*per quanto concerne la provenienza dichiarano e garantiscono i venditori quanto segue: Originariamente l'immobile in oggetto era di proprietà del signor *** fu ***, nato a Pagani il 21 novembre 1875 per averlo acquistato dalla signora ***, con atto di compravendita per Notar *** di Pagani del 19.6.1911, reg.to a Pagani 11.7.1911 n.1 - vol.62, trascritto ai RR.II. di Salerno il 21.6.1911 al n.6535 di particolare. In data 14.11.1961 è deceduto, ab intestato, in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, e nello stato di vedovo, il signor *** suddetto, (den. di succ.n.74 - vol.1941 reg.ta a Pagani, trascritta ai di Salerno il 10.5.1962 ai n.ri 11280/9889) e la relativa eredità è andata devoluta ai *** nato a Pagani il 2 dicembre 1905, *** nata a Pagani il 13 gennaio 1909 e *** nata a Pagani il 29 ottobre 1912 In data 12.6.1970 è deceduto, ab intestato, in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, il signor *** suddetto, e la relativa eredità è andata devoluta ai sette figli ***, qui costituito, *** nato a Pagani il 25 settembre 1939, ***, ***, *** e ***, tutti qui costituiti, nonché al coniuge superstite *** nata a Pagani il 31 luglio 1915 per l'usufrutto uxorio, questo consolidatosi alla nuda proprietà per il decesso della medesima avvenuto in Pagani il 14.12.1996 In data 14.4.1982 è deceduta, ab intestato, in La Spezia, suo ultimo domicilio e residenza, e nello stato di vedova, la*

signora *** suddetta, e la relativa eredità è andata devoluta ai tre figli *** nata a Pagani il 24 marzo 1939, ***, ***, qui costituiti. **In data 22.9.1987** è deceduta, ab intestato, in La Spezia, suo •ultimo domicilio e residenza, la signora *** suddetta, e la relativa eredità è andata devoluta al coniuge superstite *** ed ai quattro figli ***, ***, *** e ***, tutti qui costituiti. **In data 4.9.1993** è deceduto, ab intestato, in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, il signor *** suddetto, e la relativa eredità è andata devoluta per 1/3 al coniuge superstite ***, qui costituita, e per i restanti 2/3 ai due figli, qui costituiti, *** e ***, in parti eguali fra loro. **In data 3.3.2006** è deceduta, ab intestato, in Pagani, suo ultimo domicilio e residenza, e nello stato di nubile, la signora *** suddetta, (den. di succ.n.70 - fol.51, reg.ta a Pagani il 16.10.2006, trascritta ai RR.II. di Salerno il 20.11.2006 ai n.ri 62353/37830), e la relativa eredità è andata devoluta ai nipoti, tutti qui costituiti: ***, ***, ***, ***, *** e ***, qui costituiti (figli del premorto germano *** deceduto il 12.6-1970), *** e *** (figli della premorta sorella *** deceduta il 14.4.1982); ***ai pronipoti**, tutti qui costituiti: *** e *** (figli del premorto nipote ***, quest'ultimo figlio del premorto fratello *** suddetto); ***, ***, *** e **** (figli della premorta nipote ***, questa ultima figlia della premorta sorella *** suddetta), In conseguenza di tutto quanto innanzi l'immobile in oggetto prima della presente vendita si apparteneva ai venditori nel modo che segue: ***, ***, ***, ***, *** e ***, per diritti

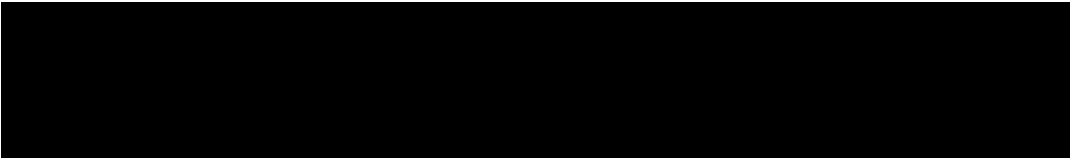
di. comproprietà pari a **216/3024** ciascuno; *** per i diritti di comproprietà pari a **48/3024**; *** e *** per i diritti di comproprietà pari a **84/3024** ciascuno; *** e ***, per i diritti di comproprietà **pari a 504/3024** ciascuno; ***, per i diritti di comproprietà pari a **112/3024**; ***, ***, *** e *** per i diritti di comproprietà pari a **98/3024** ciascuno”

Nell’art.2 di tale atto è riportato che “la consistenza immobiliare suddescritta s'intende trasferita ai seguenti patti e condizioni: a) nonostante la fatta descrizione, nella sua intera totalità e consistenza, da cielo a sottosuolo, nulla escluso o eccettuato; b) con tutti i diritti, accessioni, pertinenze, comunioni, servitu attive e passive legalmente esistenti, esclusioni e limitazioni, come risultanti dallo stato dei luoghi, possesso, titoli ed atti di provenienza ai quali espressamente si rinvia, in particolare nel citato atto Notar *** di Pagani leggesi, tralaltro, quanto segue: ...avente il condominio al cortile locale, al pozzo, alla pietra bucata ed alle altre comodità”; c) garantisce la parte venditrice la piena, esclusiva legittima proprietà e giuridica disponibilità, nonché la libertà da ipoteche e da trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, da pendenze tributarie per imposte sia dirette che indirette, da pendenze legali e/o amministrative; d) la parte acquirente viene da oggi immessa nel possesso legale e materiale con la diretta materiale detenzione”

Il C.T.U. specifica che nella certificazione del notaio *** datata 17/12/2024, presente nel fascicolo d'ufficio, è indicato che il suddetto immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387 è di proprietà:

- Per la quota di 1/2 della piena proprietà del sig ***, nato a  regime di comunione dei beni;
- Per la quota di 1/2 della piena proprietà della sig.ra ***  regime di comunione dei beni.

Il C.T.U. specifica che nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Pagani in data 09/12/2025 è riportato che *“dai registri degli atti di matrimonio di questo Comune, anno-parte – serie e numero sopra indicati, risulta che il 05/04/2001 contrassero matrimonio in*


*certifica che a margine dell'atto stesso risulta l'annotazione che segue: Non esistono annotazioni relative al regime patrimoniale o convenzioni matrimoniali. Con atto n. rep. 146830 del 06/09/2011, a rogito del notaio *** del distretto notarile di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni” e, pertanto all'epoca dell'atto con cui l'immobile oggetto della presente*

procedura è pervenuta ai suddetti nominati essi erano coniugi in comunione legale dei beni, e che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui suddetti nominativi successive alla data di tal certificazione notarile risulta che tale immobile non è stato da loro venduto o donato, successivamente a tale certificazione del notaio *** datata 17/12/2024 in cui, come già esposto e certificato che l'immobile in questione è di proprietà degli esecutati, che, pertanto, resta nella loro piena proprietà.

2.B GRAVAMI

Il C.T.U. specifica che in base alla certificazione del notaio *** datata 17/12/2024, presente nel fascicolo d'ufficio, e alle visure effettuate dal C.T.U. presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sui seguenti nominativi:

➤ sig. ***, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

successive alla data di tal certificazione notarile, risulta che i gravami esistenti sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387 sono i seguenti:

➤ ipoteca volontaria per €.160.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di €.80.000,00 rogato dal notaio *** in data 09/03/2007, repertorio

n°137973/28626, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 15/03/2007 al Numero di Registro Generale 14334 e al Numero di Registro Particolare 3487 a favore della Banca per la Casa S.p.A. S.p.A. con sede in Milano, e contro il sig. ***, nato [REDACTED]

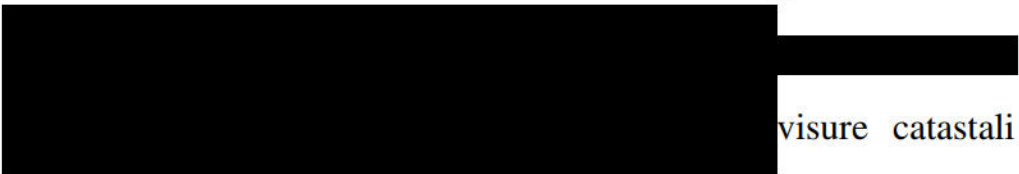
[REDACTED] la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile e contro sig.ra *** n° [REDACTED]
[REDACTED] a quota di ½ della piena proprietà dell'immobile;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 28/05/2010 al Numero di Registro Generale 22411 Numero di Registro Particolare 16285 a favore della *** con sede in Pagani e contro il sig. ***, [REDACTED]
[REDACTED] r la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile e contro sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977 per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11/12/2024 al Numero di Registro Generale 52036 Numero di Registro Particolare 42503 a favore della PRISMA SPV s.r.l. con [REDACTED], nato a Castellammare di [REDACTED] a quota di ½ della piena

proprietà dell'immobile e contro sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977 per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile.

Il C.T.U. specifica che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno sul sig. ***, nato a

 visure catastali storiche, dalla certificazione notarile in atti e dall'atto di provenienza riportato nel precedente sotto paragrafo non risulta che sull'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387 gravino:

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

In particolare il C.T.U. specifica che in riferimento all'immobile oggetto di causa grava:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 28/05/2010 al Numero di Registro Generale 22411 Numero di Registro Particolare 16285 a favore della *** con sede in Pagani e contro il sig. ***, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile e contro sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977 per la quota di ½ della piena proprietà

dell'immobile;

per la quale, in base a quanto comunicatogli telefonicamente in data 23/12/2025 dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore si è instaurata nei confronti degli esecutati della presente procedura quella n°91/2010 sempre del Tribunale di Nocera Inferiore estinta in data 09/03/2021.

2.C ELEMENTI DESCRITTIVI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è un appartamento sito nel comune di Pagani al vicolo Pepe n°4, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387.

All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato il sopralluogo tale immobile si sviluppava su un piano terra, un primo piano ed un locale ad un livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano.

Inoltre, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi l'immobile in questione era privo di scala con cui poter accedere al primo piano ed al locale ubicato al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano e, pertanto il C.T.U. non ha potuto ispezionare tale locale al livello intermedio ed il primo piano dell'immobile in questione.

A tal proposito il C.T.U. specifica che nell'atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2017,

repertorio n°137972, con cui tale immobile è pervenuto agli esecutati *** e ***, l'immobile oggetto della presente procedura è descritto come “*casa indipendente ad uso civile abitazione, da cielo a terra, articolata su due livelli, e cioè piano terra con una stanza e piano primo con un'altra stanza, collegati, detti piani, da scala interna, con annesso, quale pertinenza esclusiva, lastrico solare di estrema conpertura*”.

Pertanto, in base a quanto riportato in tale rogato dal notaio *** in data 09/03/2017, repertorio n°137972:

- il locale al livello intermedio, non rappresentato nella planimetria catastale recante la data del 22/11/1939, è stato realizzato successivamente al suddetto atto notarile;
- la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, rappresentata nella planimetria catastale recante la data del 22/11/1939, è stata rimossa successivamente al suddetto atto notarile

Il C.T.U. specifica che non potendo accedere durante il sopralluogo al primo piano non ha potuto verificare se sul soffitto di tale locale c'è una botola o un'altra apertura che consenta di accedere dal primo piano al lastrico solare all'ultimo livello del fabbricato a cui si fa riferimento nel suddetto atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2017, repertorio n°137972, non risultante dalla foto aerea del fabbricato.

Il C.T.U. specifica che in base a quanto esaminato nel corso dei sopralluoghi ed in base a quanto riportato nel suddetto atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2017, repertorio n°137972, l'immobile oggetto della presente produra e l'intero fabbricato da terra a cielo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, con accesso autonomo dal civico n°4 del vicolo, mediante un'apertura delimitata da un portone in legno a due ante, chiuso all'epoca dei sopralluoghi con un lucchetto metallico.



Tale fabbricato è in muratura portante con una forma in pianta di quadrilatero delimitato:

- per un primo lato dal fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387;
- per un secondo lato dal vicolo Pepe, da cui avviene il sopra indicato accesso dal civico 4 di tale strada. Su tale

lato del fabbricato oggetto della presente procedura c'è un balcone del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi tale balcone presentava nella parte inferiore e nei frontalini zone in cui si erano staccate parti dell'intonaco ed altre in cui esse erano prossime a staccarsi e, pertanto, da spicconare, in quanto pericolose per cose e persone passanti nella sottostante strada pubblica denominata vicoletto Pepe. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi, per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno del fabbricato, l'apertura di accesso a tale balcone sembrava priva di infissi, consentendo, in tal modo alla pioggia di infiltrarsi all'interno del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura, con i conseguenziali danni danni connessi a ciò. Inoltre su tale facciata c'è una piccola finestra del locale a livello intermedio priva di infissi;

- per un terzo lato opposto al suddetto primo da un'area scoperta, compresa tra tale fabbricato e quello censito con la particella n°1403, comunicante con il vicoletto Pepe, da cui avviene l'accesso dal civico numero 2 di tale strada, censita con la particella n°1393, insieme alla retrostante area costituente un cortile interno a più fabbricati. In tale area tra i fabbricati censiti con le particelle n° n°1387 e

n°1393 n°1393 c'è un cancello metallico ortogonale al tale lato del fabbricato oggetto della preente procedura e all'incirca paralleo all'asse longitudinale del vicoletto Pepe, che delimita l'accesso al suddetto cortile censito anche esso con la particella n°1393;

- per un quarto lato opposto al suddetto secondo dal suddetto cortile censito con la particella n°1393, con accesso dal civico numero 2 vicoletto Pepe, con la presenza nella parte più vicina al suddetto primo lato di un corpo di fabbrica in aderenza a tale parte del quarto lato del fabbricato oggetto della presente procedura. Su tale lato c'è una seconda apertura di accesso al piano terra dell'immobile oggetto della presente procedura, rappresentato nella planimetria catastale recante la data del 22/11/1939. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i soralluoghi tale apertura era chiusa da un pannella metallico infisso alla muratura che non consentiva l'accesso da tale aprtura all'interno dell'immobile oggetto della presente procedura. Il C.T.U. sulla base del fatto che tale apertura è rappresentata nella planimetria catastale recante la data del 22/11/1939 ritiene che l'immobile oggetto di causa abbia diritto all'accesso da tale apertura tramite il suddetto cortile censito con la particella n°1393, con accesso dal civico numero 2 vicoletto Pepe. Su tale

lato del fabbricato oggetto della presente procedura esiste una finestra del primo piano di tale immobile. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi, per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno del fabbricato, tale finestra sembrerebbe priva di infissi, consentendo, in tal modo alla pioggia di infiltrarsi all'interno del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura, con i conseguenziali danni danni connessi a ciò



Le facciate del fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono prive di intonaco per gran parte del piano terra con la restante parte del livello del piano terra staccatesi o ammalarate.



Le facciate a livello del primo piano presentano zone allo stato grezzo in corrispondenza della ringhiera del balcone su vicoletto Pepe e zone in cui la pittura si è scolorita e zone con rigonfiamento dell'intonaco e della pittura, con la presenza di segni lasciati dallo scorrere dell'acqua piovana sulla facciata prospettante sul cortile in corrispondenza della finestra. La muratura del fabbricato in corrispondenza del balcone su vicoletto Pepe presenta due fori, con quello più vicino al fabbricato censito con la particella n°1387 che ha un tubo in pvc che fuoriesce da tale foro. Sulle facciate del fabbricato che prospetta su vicoletto Pepe, a sinistra del balcone, guardandolo da tale strada, c'è una pluviale in pvc che riversa l'acqua piovana raccolta su tale strada in corrispondenza di una cadiotoia stradale. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi tale pluviale presentava una rottura da urti nella parte più vicina al calpestio della suddetta strada. La muratura del fabbricato in corrispondenza del cardine sinistro,

guardando dal vicoletto Pepe, del portone a due ante in legno che delimita l'apertura di accesso al piano terra da tale strada aveva un pezzo che si era distaccato. Sulle facciate del fabbricato sono appoggiati fili elettrici che forniscono l'energia elettrica ai fabbricati della zona con quello situato in corrispondenza dell'apertura di accesso al piano terra dal vicoletto Pepe, sceso, ostacolando in tal modo parzialmente l'apertura degli infissi che delimitano l'apertura di accesso al piano terra da tale strada.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente con un'altezza utile interna pari a 4,00m. nel solaio che costituisce la copertura del piano terra ed il calpestio del primo piano è presente una botola, cioè un'ampio foro rettangolare per la scala di accesso al primo piano, mancante all'epoca del sopralluogo del C.T.U. all'interno di tale immobile. In corrispondenza di tale foro l'altezza dell'immobile oggetto dalla presente procedura dal calpestio del piano terra al soffitto del primo piano è pari 8,41m..



All'interno dell'originaria volumetria del piano terra è stata realizzata la volumetria del suddetto locale a livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano.

Il piano terra nella zona sottostante a tale locale a livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano ha un'altezza utile interna pari a 2,05m. Tale locale è un parallelepipedo con base rettangolare di lati 3,40m e 1,73m, al lordo dei tramezzi di divisione con il piano terra ed al netto della muratura portante perimetrale dell'immobile oggetto della presente procedura.

Nel tramezzo lungo di tale locale è presente una piccola finestra, priva di infissi.

Nel tramezzo opposto alla muratura portante che lo delimita su vicoletto Pepe è presente l'apertura di accesso al locale, priva di infissi a cui si accede da un solaio alla stessa quota di quello di calpestio di tale locale, situato tra quest'ultimo e la muratura portante perimetrale dell'immobile che prospetta su

suddetto cortile, in parte sottostante ad una parte della suddetta botola nel solaio di calpestio del primo.



All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato il sopralluogo all'interno di tale immobile mancava la scala di accesso a tale solaio, da cui si accede all'interno di locale a livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano, pertanto, il C.T.U. non potendo accedere all'interno di esso, non ha potuto verificare lo stato in cui esso si trovava.

Sulle pareti e sul soffitto del piano terra erano visibili le tracce delle tubazioni dei fili dell'impianto elettrico, in parte non chiuse o chiuse allo stato grezzo, con tali tubazioni in parte appese alle pareti e al soffitto e l'impianto elettrico realizzato solo parzialmente. Le pareti ed il soffitto non sono coletato nell'intonaco e non sono tinteggiate. Mancano le mattonelle del pavimento, il cui calpestio all'epoca del sopralluogo del C.T.U. era un massetto allo stato grezzo.



Il C.T.U. specifica che non potendo accedere al primo piano per la mancanza della scala di accesso non ha potuto verificare lo stato di tale livello ed in particolare se ci fossero gli infissi del balcone e della finestra che sembravano mancare da una visuale dall'esterno e se ci fossero sul soffitto di tale livello infiltrazioni di acqua dal sovrastante lastrico solare che dalla foto aerea sembra impermeabilizzato con una guina impermeabilizzante, il cui effettivo stato non è stato possibile verificarlo direttamente, in mancanza di un'accesso a tale lastrico dall'interno dell'immobile oggetto della presente procedura in base a quanto visionabile all'epoca dei sopralluoghi e visibile dalla foto aerea della zona.

All'interno del locale al piano terra erano depositati materiali vari, tra cui cassette di legno, tavole di legno sedie di legno, infissi, mobili e barottoli vari.

Pertanto da quanto sopra esposto l'immobile oggetto della presente procedura è stato oggetto di lavori interrotti in epoca

non precisabile dall'esame visivo dei luoghi e non in corso all'epoca del sopralluogo del C.T.U. all'interno di esso.

Peranto, all'epoca di tale sopralluogo l'appartamento non era abitabile, non poteva essere dotata di certificato di baitabitabilità, non poteva essere dotato di ape (attestato di prestazione energetica) e pertanto ne stima il costo per dotarlo in €.200,00, una volta completati i lavori con le relative pratiche presso i vari enti compreso la segnazione certificata di abitabilità.

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

2.D CONSISTENZA

Il piano terra è costituito da un unico ambiente con una superficie interna al netto della muratura perimetrale pari a 22,09mq., e al lordo della muratura perimetrale portante non confinante con altri fabbricati e della metà di quella confinante con altro fabbricato pari a 31,55mq.

Il locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano ricavato all'interno della volumetria originaria del piano terra ha una superficie interna al netto della muratura pari a 5,38mq ed al lordo dei tramezzi di divisione con il piano terra e della metà della muratura confinante con altro fabbricato pari a 7,19mq.

Il C.T.U. non ha potuto ispezionare il primo piano, in quanto, come già esposto in precedenza, l'immobile oggetto della presente procedura, all'epoca in cui ha effettuato il sopralluogo all'interno di esso, era privo della scala di accesso dal piano terra al primo piano e, pertanto, non ha potuto rilevare le misure interne di tale livello e neanche quelle del balcone del primo piano, né verificare lo stato in cui si trovava tale primo piano. Il C.T.U. specifica che, però, in base alla sua planimetria catastale il primo piano dell'immobile in questione ha la stessa superficie al lordo della muratura perimetrale portante non confinante con altri fabbricati e della metà di quella confinante con altro fabbricato di quella del piano terra determinata in 31,55mq.

2.E DATI CATASTALI

L'appartamento oggetto della presente procedura è attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani nel seguente modo:

- Foglio 9, particella n°1387, categoria: A/5, classe: 4, consistenza: 2 vani, superficie catastale: totale: 55mq, totale escluse aree scoperte: 55mq., rendita: €.103,29, indirizzo: via Tronato n°4, piano T, in testa a:

⇒ ***, n° [REDACTED] 1
29/03/1969, proprietario per 1512/3024 in regime di comunione dei beni con *** ;

⇒ ** [REDACTED] ietario per

1512/3024 in regime di comunione dei beni con ***.

La planimetria catastale di tale immobile reca la data del 22/11/1939.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi presentava le seguenti difformità rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939:

- aveva un locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva il solaio antistante l'apertura di accesso al locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- non aveva la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva la botola nel solaio di calpestio del primo piano di forma e dimensioni differenti rispetto a quella

rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;

- il locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano aveva una piccola finestra, situata nella muratura portante perimetrale che prospetta su vicoletto Pepe, non rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva l'apertura di comunicazione con il cortile posteriore meno larga della sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939 e in posizione un poco differente, chiusa con un pannello metallico non rappresentato in tale planimetria catastale;
- aveva la finestra al primo piano in posizione spostata rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva un balcone al primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939, in cui al posto dell'apertura di accesso al balcone è rappresentata una finestra;

- aveva l'altezza del piano terra di 4,00m inferiore di 50cm rispetto al valore dell'altezza di tale livello riportata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939. Ciò indica che il solaio di calpestio del primo piano è stato rifatto ad una quota di 50cm inferiore rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale;
- aveva un'altezza dell'immobile tra il calpestio del piano terra ed il soffitto del primo piano pari a 8,41m., valore inferiore di 9cm al valore di 8,50m., dato dalla somma dell'altezza di 4,00m e 4,50m., riportate rispettivamente in tale planimetria catastale per il piano terra ed il primo piano pari a 8,50m., a cui va aggiunto lo spessore del solaio tra tali due livelli non ricavabile da tale planimetria catastale.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che non ha potuto accedere all'interno del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura per la mancanza della scala di accesso, come già più volte esposto in precedenza, e, pertanto, non può sapere se a tale livello sono presenti altre difformità del suddetto immobile rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale recante la data del 22/11/1939, in aggiunta a quelle sopra elencate.

2.F CONFINI

L'immobile oggetto della presente procedura confina con il fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1386, con vicoletto Pepe e con un'area scoperta, compresa tra il fabbricato oggetto della presente procedura e quello censito con la particella n°1403, comunicante con il vicoletto Pepe, da cui avviene l'accesso dal civico numero 2 di tale strada, censita con la particella n°1393, insieme alla retrostante area costituente un cortile interno a più fabbricati, anche esso confinante con il fabbricato oggetto della presente procedura, con la presenza nella parte più vicina al fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, di un corpo di fabbrica in aderenza ad una parte del fabbricato oggetto della presente procedura

2.G STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto della presente procedura è stato oggetto di lavori interrotti in epoca non precisabile dall'esame visivo dei luoghi e non in corso all'epoca del sopralluogo del C.T.U. all'interno di esso, in cui l'appartamento non era abitabile per lo stato in cui si trovavano tali lavori, dettagliatamente descritti in precedenza.

All'interno del locale al piano terra erano depositati materiali vari, tra cui cassette di legno, tavole di legno sedie di legno, infissi, mobili e barottoli vari.

L'immobile oggetto della presente procedura ha un accesso autonomo dal civico n°4 del vicoletto Pepe, mediante un'apertura delimitata da un portone in legno a due ante, chiuso all'epoca dei sopralluoghi con un lucchetto metallico, aperto dalla sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977, nel corso del sopralluogo in cui il C.T.U. è entrato all'interno dell'immobile oggetto della presente procedura.

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, il C.T.U. deduce che l'immobile oggetto della presente procedura è nel possesso dalla sig.ra *** nata a Pagani (SA) il 10/08/1977, e, presumibilmente, del sig. ***, nato a Castellammare di Stabia (NA) il 29/03/1969, in quanto comproprietario dell'immobile.

2.H DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel certificato di destinazione urbanistica del Comune di Pagani datato 27/10/2025 è riportato che *“ricade in zona omogenea “A2 vecchi insediamenti di recupero”, la stessa particella ricade in zona normata dal Piano di Recupero”*

Dalla tavola del piano di recupero consegnata al C.T.U. dal Comune di Pagani risulta che l'immobile in questione ricade in zona di risanamento conservativo.

2.I VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Con atto di compravendita rogato dal notaio *** in data 09/03/2007, repertorio 137972, trascritto presso la

Conservatoria di Salerno il 15/03/2007 ai nn.14329/8822,
14330/8823 e 14331/8824:

➤ **

➤ **

hanno acquistato dal sig.rr:

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

➤ **

la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente
procedura indicato in tale atto come “*consistenza immobiliare
sita in Pagani al vochetto Pepe n.civ.4 e precisamente casa*

indipendente ad uso civile abitazione, da cielo a terra, articolata su due livelli, e cioè piano terra con una stanza e piano primo con un'altra stanza, collegati, detti piani, da scala interna, con annesso, quale pertinenza esclusiva, lastrico solare di estrema conpertura” con indicato sempre in tale atto come censita nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, con la particella n°1387.

In atto è riportato che “ai sensi degli articoli 40 e 41 della legge n.47 del 28/2/85 (norme in materia dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) la parte alienante, relativamente alla consistenza alienata - rendendo dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi degli artt.46 e segg. del D.P.R. 28.12.2000 n..445₁, conscia delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate – dichiara: - che la costruzione dell'immobile in oggetto e' stata iniziata in data anteriore all'1/9/1967 e che successivamente l'immobile non e' stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione o autorizzazione; -che a tutt'oggi non e' stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi dell'art. 41 della legge 17/8/1942 n.1150 modificato dall'art. 13 della legge 6/8/1967 n.765 (legge Ponte) e del IX comma dell'art. 15 della legge 28/1/1977 n.10 (legge Bucalossi)”

In data 22/10/2025 il C.T.U. ha trasmesso tramite pec al Comune di Pagani istanza, protocollo generale dell'Ente n°48143 in pari data, con cui ha chiesto certificato di destinazione urbanistica dell'immobile censito nel catasto del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 e copia integrale:

- Di tutti gli eventuali provvedimenti repressivi, sanzionatori di ripristino dello stato dei luoghi emessi dal Comune di Pagani in riferimento all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via alla via Vicoletto Tronato n.4 già Vicolo Papo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387;
- dei certificati di abitabilità e/o agibilità relativi all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via alla via Vicoletto Tronato n.4 già Vicolo Papo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387;
- di tutte le pratiche edilizie e/o condoni presentate e/o rilasciate in riferimento relative all'appartamento sito nel comune di Pagani alla via alla via Vicoletto Tronato n.4 già Vicolo Papo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, a partire dalla pratica edilizia relativa alla realizzazione del fabbricato in

cui è ubicato tale immobile, i cui proprietari e locatari
succedutesi nel tempo di cui si ha conoscenza sono:

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ *

⇒ *

⇒ *

⇒ *

⇒ *

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ **

⇒ ***

⇒ ***

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nel verbale di accesso agli atti del giorno 09/12/2025 è riportato che *“il giorno 09/12/2025 alle ore 09:45 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagani, presso l'Ufficio dell'Arch. ***. Oltre al sottoscritto C.T.U. Ing. *** sono presenti il mio collaboratore geom. *** e l'Arch. ***, dipendente del Comune di Pagani. L'arch. *** comunica al C.t.U. che non sono state reperite pratiche edilizie o altri documenti inerenti la suddetta richiesta del C.T.U. con riferimento anche ai nominativi riportati dal C.T.U. in tale istanza. Viene consegnato al C.T.U. il C.d.U. richiesto. Inoltre, l'Arch. *** comunica al C.T.U. che nel caso fossero reperiti documenti inerenti tale istanza, compreso ordinanze e provvedimenti repressivi saranno trasmessi via pec al C.T.U. entro il 16/12/2025. Alle ore 11:25 si chiude il presente verbale. Del che è verbale. L.C.S.”.*

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

Il C.T.U. sottolinea che in mancanza di documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pagani si può fare riferimento solo alla planimetria catastale dell'immobile datata 22/11/1939 per l'individuazione dello stato originario dell'immobile oggetto della presente procedura.

L'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi presentava le seguenti difformità rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939, come già esposto nel paragrafo relativo ai dati catastali:

- aveva un locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva il solaio antistante l'apertura di accesso al locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- non aveva la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo piano rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva la botola nel solaio di calpestio del primo piano di forma e dimensioni differenti rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;

- il locale al livello intermedio tra il piano terra ed il primo piano aveva una piccola finestra, situata nella muratura portante perimetrale che prospetta su vicioletto Pepe, non rappresentata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva l'apertura di comunicazione con il cortile posteriore meno larga della sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939 e in posizione un poco differente, chiusa con un pannello metallico non rappresentato in tale planimetria catastale;
- aveva la finestra al primo piano in posizione spostata rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939;
- aveva un balcone al primo piano non rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939, in cui al posto dell'apertura di accesso al balcone è rappresentata una finestra;
- aveva l'altezza del piano terra di 4,00m inferiore di 50cm rispetto al valore dell'altezza di tale livello riportata nella planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente

procedura recante la data del 22/11/1939. Ciò indica che il solaio di calpestio del primo piano è stato rifatto ad una quota di 50cm inferiore rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale;

- aveva un'altezza dell'immobile tra il calpestio del piano terra ed il soffitto del primo piano pari a 8,41m., valore inferiore di 9cm al valore di 8,50m., dato dalla somma dell'altezza di 4,00m e 4,50m., riportate rispettivamente in tale planimetria catastale per il piano terra ed il primo piano pari a 8,50m., a cui va aggiunto lo spessore del solaio tra tali due livelli non ricavabile da tale planimetria catastale.

Il C.T.U. specifica, inoltre, che non ha potuto accedere all'interno del primo piano dell'immobile oggetto della presente procedura per la mancanza della scala di accesso, come già più volte esposto in precedenza, e, pertanto, non può sapere se a tale livello sono presenti altre difformità del suddetto immobile rispetto alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale recante la data del 22/11/1939, in aggiunta a quelle sopra elencate.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, ricade, in base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al C.T.U. dal Comune di Pagani, come esposto nel relativo paragrafo, “in

zona omogenea “A2 vecchi insediamenti di recupero”, la stessa particella ricade in zona normata dal Piano di Recupero”

Dalla tavola del piano di recupero consegnata al C.T.U. dal Comune di Pagani risulta che l’immobile in questione ricade in zona di risanamento conservativo.

A tal proposito il C.T.U. fa presente che alla lettera c) del comma1 dell’art. 3 del DPR 380/2001 è riportato *“interventi di restauro e di risanamento conservativo”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*.

Nell’art.4 delle norme tecnoche di attuazione del piano di recupero del Comune di Pagani, consegnate al C.T.U. dall’Ufficio tecnico di tale Ente, è riportato *“restauro e risanamento conservativo: riguarda quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità*

mediante un sistema sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni di uso con esso compatibile. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; Sono consentiti le variazioni nella destinazione d'uso e nell'impianto distributivo interno, purché compatibili con la tipologia edilizia e con i caratteri architettonici e formali di particolari spazi interni. È prevista l'ottimizzazione abitativa di soffitti e sottotetti purché non comportino l'alterazione del profilo altimetrico originarie e sempre che l'altezza media non sia inferiore a ml.2,50".

Nella lettera d dell'art.50 del Regolamento Edilizio del del Comune di Pagani, consegnate al C.T.U. dall'Ufficio tecnico di tale Ente, è riportato *“interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni di uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”*.

Nell'art.151 del Regolamento Edilizio del del Comune di Pagani, consegnate al C.T.U. dall'Ufficio tecnico di tale Ente, è riportato, tra l'altro, che *“I locali del piano terreno, a qualunque uso destinati, non potranno avere altezza netta minore di metri 3,20. L'altezza netta dei piani abitati dovrà essere non inferiore a metri 3,20 ... I soppalchi saranno permessi solo in locali aventi area e luce dalla via o dal cortile ad una altezza non inferiore a 5,00m”*.

Nell'Art.1 del Decreto ministeriale Sanità 1975 è riportato che *“l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55. Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al*

numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria”.

Il C.T.U. in base a quanto sopra riportato ritiene che le sopra riportate difformità riscontrate nell'appartamento in questione, all'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato i sopralluoghi, alla sua rappresentazione nella suddetta planimetria catastale dell'immobile oggetto della presente procedura recante la data del 22/11/1939 e che, pertanto, ritiene che l'immobile in questione vada riportato nello stato rappresentato in tale planimetria catastale, mediante i relativi lavori e le connesse pratiche da presentare presso gli Enti competenti, compreso quella relativa al Genio Civile, con i relativi oneri per le spese amministrative e tecniche che si aggiungono a quelle dei lavori.

Il C.T.U. stima in €.16.400,00 comprensivo di Iva e Cassa professionale gli oneri per i lavori per ripristinare lo stato dei luoghi per le suddette difformità non sanabili, per le spese amministrative per le pratiche da presentare agli Enti competenti e per le spese tecniche.

2.L STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2025 per la zona B1, in cui ricade l'appartamento sito nel comune di Pagani al vicoletto Pepe n°4, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, un valore unitario minimo pari a €910,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €1.200,00 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2025 riporta per un fabbricato sito in Pagani nella fascia centrale, in cui ricade l'appartamento sito al vicoletto Pepe n°4, per le abitazioni economiche, mediamente ristrutturate, un valore unitario di €800,00 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine, valore compreso tra il valore unitario minimo pari a €910,00 al mq al lordo della muratura ed un valore unitario massimo di €1.200,00 al mq. al lordo della muratura riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona B1, in cui ricade l'appartamento sito nel comune di Pagani al vicoletto Pepe n°4, censito nel catasto fabbricati del comune

di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore unitario di €.927,50 al mq di superficie al lordo della muratura. Inoltre, il C.T.U. considera:

- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica un coefficiente di abbattimento del 28,00%, in considerazione di quanto esposto nel paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile;
- Per lo stato d'uso dell'appartamento e delle parti del fabbricato che incidono sull'appartamento un coefficiente di abbattimento del 40,00%, in considerazione di quanto esposto nel paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile ed in particolare al suo stato in seguito ai lavori iniziati, interrotti e non in corso all'epoca del sopralluogo del C.T.U. all'interno dell'immobile;

Pertanto, il C.T.U. considera un abbattimento totale del sopra riportato valore del 68,00% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, un valore unitario di

€.296,80 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, è pari a [31,55mq (superficie abitabile al lordo della muratura del piano terra) x 1,00 (coefficiente di differenziazione) + 31,55mq (superficie abitabile al lordo della muratura del piano terra) x 1,00 (coefficiente di differenziazione)] = 63,10mq..

Da cui la quotazione complessiva dell'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, sarà pertanto pari a:

$$€/mq. 296,80 \times 63,10mq. (sup. totale) = €.18.728,08$$

Il valore della piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 è, quindi, pari a €.18.728,08.

Il C.T.U. in risposta alla parte del docicesimo quesito in cui è riportato *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20%*

del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi: - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; - - - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara” propone un prezzo base d’asta di tale immobile ridotto del 10% rispetto al valore sopra determinato e, quindi, pari a €16.855,27.

2.M STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL’IMMOBILE

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio riporta per il primo semestre dell'anno 2025 per la zona B1, in cui ricade l'appartamento sito nel comune di Pagani al vicoletto Pepe n°4, censito nel catasto fabbricati del

comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, un valore di locazione mensile unitario minimo pari a €2,70 al mq al lordo della muratura ed un valore di locazione mensile unitario massimo di €3,90 al mq. al lordo della muratura.

Il listino Ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia a cura della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali di Salerno (FIAIP) e della F.I.M.A.A. relativo al periodo gennaio-maggio del 2025 riporta per un fabbricato sito in Pagani nella fascia centrale, in cui ricade l'appartamento sito al vicoletto Pepe n°4, per le abitazioni economiche, mediamente ristrutturate, un valore di locazione mensile unitario di €5,00 al mq. al lordo dei tramezzi di divisione interni ed al lordo della metà delle superfici dei muri di confine, valore superiore al sopra riportato valore di locazione mensile unitario massimo di €3,90 al mq. al lordo della muratura riportato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona B1, in cui ricade l'appartamento sito nel comune di Pagani al vicoletto Pepe n°4, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche

dell'immobile stima per l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, in condizioni di normale stato manutentivo, un valore di locazione mensile unitario di €4,15 al mq di superficie al lordo della muratura

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

- Per gli oneri di regolarizzazione urbanistica un coefficiente di abbattimento del 20,00%, in considerazione di quanto esposto nel paragrafo relativo alla verifica della regolarità edilizia dell'immobile;
- Per lo stato d'uso dell'appartamento e delle parti del fabbricato che incidono sull'appartamento un coefficiente di abbattimento del 40,00%, in considerazione di quanto esposto nel paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile ed in particolare al suo stato in seguito ai lavori iniziati, interrotti e non in corso all'epoca del sopralluogo del C.T.U. all'interno dell'immobile;

Pertanto, il C.T.U. ai fini locativi considera un abbattimento totale del sopra riportato valore del 68,00% e pertanto, il C.T.U. in considerazione delle caratteristiche dell'immobile stima per l'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, un valore di locazione mensile unitario di €1,33 al mq di superficie al lordo della muratura.

La superficie convenzionale al lordo della muratura dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, è pari a [31,55mq (superficie abitabile al lordo della muratura del piano terra) x 1,00 (coefficiente di differenziazione) + 31,55mq (superficie abitabile al lordo della muratura del piano terra) x 1,00 (coefficiente di differenziazione)] = 63,10mq..

Da cui il valore di locazione mensile dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€./mq. 1,33 al mese} \times 63,10\text{mq. (sup. totale)} = \\ & = \text{€.83,92 al mese} \end{aligned}$$

Il valore di locazione mensile dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 è, quindi, pari a €83,92.

2.N SPESE CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente produra e l'intero fabbricato da terra a cielo, censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387 e, perntanto non c'è un condominio e, quindi spese condominiali.

3) QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Lotto unico: Piena proprietà dell'appartamento censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1387, con la categoria catastale A/5, ubicato al piano terra ed al primo ed ultimo

piano del fabbricato ricadente da terra a cielo nella procedura, con accesso autonomo dal civico n°4 del vicoletto Pepe, mediante un'apertura delimitata da un portone in legno a due ante, chiuso all'epoca dei sopralluoghi con un lucchetto metallico. L'immobile confina con il fabbricato censito nel catasto fabbricati del comune di Pagani sul foglio 9, particella n°1386, con vicoletto Pepe e con un'area scoperta censita con la particella n°1393, costituente il cortile posteriore interno a più fabbricati e l'area di accesso ad esso dal vicoletto Pepe. L'appartamento ha piano terra con un'altezza utile interna di 4m, costituito da un unico locale ed un primo piano con la stessa superficie lorda del piano terra, con realizzato all'interno della volumeria originaria del piano terra un locale. All'epoca in cui il C.T.U. ha effettuato in seguito a lavori iniziati e poi interrotti, l'immobile era privo della scala di accesso dal piano terra al primo piano ed al locale al livello intermedio tra piano terra e primo, privo di infissi dei balconi e delle finestre, con l'apertura di accesso dal cortile posteriore chiusa con un pannello metallico infisso nella muratura portante perimetrale non apribile ed in uno stato tale da non renderlo abitabile senza il completamento dei lavori. L'appartamento rispetto alla sua rappresentazione nella planimetria catastale era difforme per la mancanza di rappresentazione del locale al livello intermedio tra piano terra e primo, del solaio di accesso a tale locale, della finestra su vicoletto Pepe del locale a livello intermedio e del balcone al primo piano e per differente rappresentazione rispetto a tale planimetria della

botola nel solaio tra piano terra e primo piano, dell'apertura di accesso dal cortile, chiusa con un pannello metallico, della posizione della finestra al primo piano e delle altezze interne e per la mancanza della scala rappresentate in tale planimetria catastale. Il C.T.U. non ha reperito presso l'U.T.C. di Pagani pratiche edilizie relativamente all'immobile oggetto di causa, anche in relazione ai lavori iniziati ed interrotti che allo stato attuale rendono non abitabile l'immobile. Pertanto il C.T.U. ritiene che in mancanza di pratiche edilizie si debba fare riferimento come stato originario dell'immobile a quello rappresentato nella sua planimetria catastale datata 22/11/1939, con le suddette, quindi, difformità edilizie che non ritiene sanabile, e per le quali deve essere, pertanto, ripristinato lo stato rappresentato in tale planimetria catastale e, poi, eseguiti i lavori per renderlo abitabile.

L'immobile ha una superficie al lordo della muratura pari a 31,55mq sia al piano terra sia al primo piano.

Valore stimato..... €18.728,08

Valore stimato con abbattimento

del 10% per asta €16.855,27

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.105 pagine dattiloscritte e n.13 allegati, di aver assolto l'incarico rivuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

IL C.T.U

Ing. ***
