

TIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Magistrato: *Dott. Pasquale VELLECA*

1^ SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura esecutiva promossa da:

- R.G.E. n.148/2023

L'Esperto Stimatore

ing. Giovanni D'Orio



INCARICO

Con Decreto del **26 febbraio 2024** emesso dal Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore, l'Ill.mo dott. **Pasquale VELLECA**, il sottoscritto **dott. ing. Giovanni D'ORIO** veniva nominato *esperto per la stima dei beni immobiliari* nel procedimento esecutivo promosso dalla _____ danno di _____
- R.G.E. n.148/2023.

Nello stesso provvedimento l'Ill.mo Giudicante disponeva che, entro quindici giorni dalla data di ricezione dell'incarico, il nominato consulente depositasse per via telematica il modulo di accettazione e di giuramento scaricabile dal sito www.astegiudiziarie.it.

Ebbene, in ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., il giorno **26.02.2024** il consulente provvedeva ad inoltrare l'accettazione di incarico alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari che, successivamente, veniva regolarmente accettato dai controlli telematici di rito.

Nel medesimo provvedimento del 26 febbraio il CTU veniva edotto dei quesiti necessari per l'espletamento della relazione estimativa a cui era stato chiamato a svolgere e, contestualmente, prendeva atto di consegnare l'elaborato peritale entro il termine perentorio del **30° giorno antecedente** la data dell'udienza per la comparizione delle parti fissata al **01 ottobre 2024**. In particolare, si raccomandava al CTU di inviare la relazione estimativa al creditore procedente, agli intervenuti, oltre che al debitore, anche se non costituito, raccomandando loro di depositare alla citata udienza del primo ottobre le note all'elaborato peritale purché provvedessero, almeno quindici giorni prima, ad inviarle all'esperto che, in sede di udienza, dovrà fornire i dovuti chiarimenti.

Successivamente, il **01.08.2024** il CTU provvedeva a depositare istanza di **proroga di 60 giorni** per la consegna del proprio elaborato peritale che veniva accettata ed autorizzata dal G.E. il successivo 11 agosto, sicché la **prossima udienza di comparizione slittava al 28.01.2025** e, contestualmente, venivano fissati nuovi termini per il deposito della CTU (entro il 28.12.2024) mentre le note alla relazione entro 15 gg. prima dell'udienza di comparizione.

OPERAZIONI PERITALI

1° accesso ai luoghi (26.03.2024)

Il giorno **26.03.2024**, alle ore **16:15**, previa comunicazione alla parte debitrice inviata dal custode giudiziario **dott.ssa Gerarda TESSITORE**, il sottoscritto CTU si recava in **Cava de' Tirreni**, alla **Via Francesco Ferrara n.13**, dove, unitamente al citato custode, si portava presso l'appartamento ubicato al piano Secondo dello stabile, censito in Catasto Fabbricati del



Comune di Cava de' Tirreni al **Fg.13 - p.lla 519 – sub.10 – cat. A/4**, per dare inizio alle operazioni peritali del caso.

In detta circostanza di tempo e di luogo gli ausiliari del G.E. prendevano atto che sia l'appartamento anzi descritto che la **cantina** censita in Catasto Fabbricati al **Fg.13 – p.lla 519 – sub.13 – cat. C/2** erano in possesso della sig.ra _____ in virtù del verbale cron. N.1724/2016 (R.G. n. 4746/2015) col quale veniva attribuito il godimento della casa coniugale alla moglie e alla figlia dell'esecutato _____ nonché della successiva sentenza di divorzio n.205/2023 pubblicata il 01.02.2023 (R.G. n.4900/2017).

(Si veda l'allegato 12 – verbale di assegnazione cassa coniugale + sentenza Tribunale di Nocera Inferiore)

Contestualmente il CTU provvedeva ad eseguire il rilievo dell'appartamento pignorato e, data la complessità esecutiva dello stesso, sospendeva le attività peritali riservandosi di comunicare all'occupante un'ulteriore data di accesso per il completamento del rilievo degli immobili pignorati.

2° accesso ai luoghi (04.06.2024)

Previo accordo telefonico avvenuto per vie brevi con la sig.ra _____ quale occupante degli immobili oggetto di pignoramento, le operazioni peritali proseguivano in data **04.06.2024 - ore 15:30** - sempre sui luoghi di causa, dove, alla presenza della citata occupante, col supporto dell'ing. Emilio Campitelli, il CTU continuava le attività di rilievo metrico dell'**appartamento e della cantina** censiti in Catasto Fabbricato del Comune di Cava de' Tirreni al **Fg.3 – p.lla 519**, rispettivamente, **sub.10 e sub.13**, eseguendone, altresì, anche un esaustivo rilievo fotografico.

Alle ore 16:50, esaurite le attività di rilievo, il CTU riteneva poter chiudere il verbale e continuare l'attività peritale presso gli uffici tecnici/amministrativi per ulteriori accertamenti del caso.

Altri accessi venivano eseguiti presso il Comune di Cava dei Tirreni - la Conserv. RR.II., Agenzia delle Entrate di Salerno (Uff. catasto) e l'Archivio Notarile di Salerno, dove veniva visionata ed estratta copia di tutta la documentazione ritenuta imprescindibile per rispondere ai quesiti richiesti dall'Ill.mo G.E., che sarà allegata a tergo della relazione estimativa.

(Si veda l'allegato 1 – verbale di sopralluogo)



R E L A Z I O N E

Preliminarmente ci si esprime sulla sussistenza delle condizioni di cui alla “sezione A” dei quesiti richiesti (*verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc*) precisando quanto segue:

- il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva (*relazione notarile ventennale a firma del Notaio _____ i – distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere*);
- per entrambi gli immobili pignorati (censiti in Catasto fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni al Fg.13, p.lla 519, sub.10 (A/4) e sub.13 (C/2), la certificazione notarile è stata estesa fino alla ricerca dei titoli di provenienza derivativi trascritti in data antecedente al ventennio rispetto la data del pignoramento, che di seguito vengono nuovamente specificati:
 - **atto di compravendita del 19.04.2011 – rep. n.49669/26174** – per Notar _____
– trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 21.04.2011 ai nn.15779/11907 Reg. gen./part., **a favore di** _____ nato a _____
il _____ per **diritti 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni**, contro _____, nata a _____ il _____
(*Si veda l'allegato 3.1 – atto di compravendita _____*);
 - **donazione del 19.04.2011 – rep. n.49669/26174** – per Notar _____
trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 21.04.2011 ai nn.15778/11906 Reg. gen./part., **a favore di** _____, nata a _____
il _____, **contro** _____ nato a _____ il _____
er i **diritti pari a 1/1 di nuda proprietà**. Si precisa che tale donazione è stata redatta in rettifica a quella del 24.02.1984 in appresso riportata, avente formalità trascritta in Salerno in data 26.06.1984 ai nn.8232/6934 Reg. gen./part., laddove era stato indicato erroneamente come sub.11 in luogo di quello esatto che è sub.10.
 - **donazione del 24.02.1984 – rep. n.1837** – per Notar _____
trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 26.03.1984 ai nn.8232/6934 Reg. gen./part., **a favore di** _____ nata a _____
il _____ l, **contro** _____ nato a _____ il _____
r i **diritti pari ad 1/1 di nuda proprietà**.
(*Si veda l'allegato 3.2 – donazione del 04.02.1984 a favore di _____*).



Inoltre, durante le attività di indagine finalizzate alla verifica delle discordanze catastali e urbanistiche che si descriveranno in appresso, andando a ritroso nel tempo, lo scrivente CTU ha provveduto a rinvenire **ulteriori titoli derivativi** rispetto a quelli riportati nella certificazione notarile che di seguito si riportano:

- **donazione del 08.04.1960 – rep. n.13406** – per Notar _____ **a favore dei figliuoli** _____ nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____, **contro** _____, nato a _____ il _____. In dettaglio, a _____ veniva donata, tra le varie, *“la restante parte del sotterraneo ad uso di stalla e cantina, il piccolo vano terraneo ad uso cucina, ed infine i due vani in secondo piano con il corrispondente soprastante suppenno”* **con espressa riserva dell’usufrutto vitalizio in suo favore**, in catasto al **Fg.1 3– p.lla 520/1**

(Si veda l'allegato 3.3 – donazione del 08.04.1960 a favore di _____)

- **atto di compravendita del 12.12.1928 – rep. n.6076** – per Notar _____ **– a favore di** _____ (fu _____, **contro** _____ (di ignoti), relativamente ad una *“casetta nella fraz. Annunziata di questo Comune consistente in due vani terranei, e in un vano al primo piano, con relativo tetto, nonché un sotterraneo ad uso cantina, con altri accessori.... in catasto al Fg.13, mappale 520/1 per terranei due, primo piano vano uno”*

(Si veda l'allegato 3.4 – atto di compravendita del 12.12.1928 a favore di _____)

- Il creditore precedente ha provveduto a depositare gli atti catastali storici i cui dati coincidono con i dati riportati nell’atto di acquisto derivativo anzi specificato.
- Il creditore precedente ha provveduto a depositare il certificato di matrimonio (atto n.37 p.2 s.A) da cui si evince che il sig. _____ nato a _____ il _____ (esecutato) e la sig.ra _____ nata a _____ il _____ hanno contratto matrimonio a _____ il _____ **in regime di separazione dei beni** nei loro rapporti patrimoniali.



RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta di quanto accertato dallo scrivente Esperto Stimatore, di seguito vengono rese le dovute risposte ai quesiti per il compimento dell'incarico conferitogli.

QUESITO n.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

1.1 Diritti reali e quota

- Il debitore esecutato possiede il **diritto di proprietà** nella **quota 1000/1000 – in regime di separazione dei beni** - dell'intera consistenza immobiliare pignorata;
- Nell'atto di pignoramento viene indicata la **piena proprietà** del debitore che coincide con quella riportata **nell'atto di compravendita rogato dal Notaio _____ del 19.04.2011, rep n.49699- racc. n.26174**, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Salerno il 21.04.2011 ai nn. 15779/11907 reg. gen./part..

Si precisa che sui beni pignorati esiste il **diritto di abitazione pari a 1/1** a favore della sig.ra _____, nata a _____ il _____, pervenuto per **atto giudiziario della casa familiare emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore il 29.02.2016 – rep. n.1724/2016** e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 30.03.2016 ai nn.12138/9488 reg. gen./part..
(cfr. allegato 12)

1.2 Bene pignorato

Nell'atto di pignoramento il compendio immobiliare pignorato è stato così descritto:

- **Appartamento** al secondo piano riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 13, particella 519, subalterno 10, cat. A/4, cl.2. R.C. € 177,14;
- **Locale cantina** al piano interrato riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Fg.13, particella 519, subalterno n.13, cat. C/2, cl1, R.C. € 27,84.

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro diritto.

A seguito di quanto rinvenuto in atti, si attesta che **non esistono difformità formali essendo i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidenti con quelli catastali** alla data del pignoramento stesso.

Tuttavia, nonostante la citata corrispondenza, da un attento esame dello stato dei luoghi, delle schede planimetriche e dell'estratto di mappa catastale è emerso **che entrambe le unità**



immobiliari pignorate **piuttosto che ricadere sulla p.lla 519** appartengono a tutt'altre particelle, più precisamente:

- **l'appartamento** identificato al **sub.10** ricade in parte sulla **p.lla 520** e in parte sulla p.lla 363.

In particolare, come si può evincere dal successivo grafico, ricade sulla **p.lla 520** la porzione di abitazione caratterizzata dalle due camere e l'intera superficie del sovrastante sottotetto (cfr. riquadratura colore rosso); mentre ricadono sulla **p.lla 363** il vano scala (in comune con altre u.i.), la cucina, il locale W.C. e il sovrastante lastrico solare in comune al sub.10 e 11 (cfr. riquadratura colore giallo)

- similmente, anche il **deposito** identificato quale **sub.13** è stato appurato che ricade, con molta probabilità (previa certezza che si andrà a definire con un accurato rilievo dello stato di consistenza dei luoghi), sulla **p.lla 1618** (ex 365 come si evince dalla mappa di impianto).

(Si veda l'allegato 2 – estratto di mappa, mappa d'impianto, visure storiche e schede planimetriche)



Scheda catastale Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 (abitazione)

Data: 12/03/2024 - n. T371215 - Richiedente: DROGNETSEI8F912B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno	Dichiarazione protocollata n. SA0184057 del 25/03/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cava De' Tirreni Via Francesco Ferrara civ. 13	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 519 Subalterno: 10	Compilata da: Calabrese Alfonso Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 4550

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
h. 3,50

NORD

porzione di abitazione
ricadente sulla p.lla 520 C.T.

porzione di abitazione
ricadente sulla p.lla 363C.T.

PIANO TERZO
(sottotetto)

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti
Data: 12/03/2024 - n. T371215 - Richiedente: DROGNETSEI8F912B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di CAVA DE' TIRRENI (SA) - Foglio 13 - Particella 519 - Subalterno 10 -
VIA FRANCESCO FERRARA n. 13 Piano 2-3



Scheda catastale Fg.13 – p.lla 519 – sub.13 (deposito)

Data presentazione: 11/06/1983 - Data: 12/03/2024 - n. T371214 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA PRESENTAZIONE DEL CATASTO È OBBLIGATORIA PER TUTTI I PROPRIETARI

Lib. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria situata nel Comune di CAVA DEI TIRRENI Via FRANCESCO FERRARA

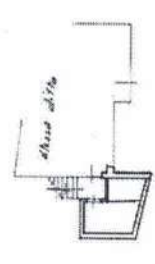
Dato: 11/06/1983

Allegata a: Dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale

Più

INTERATO

N. 190



unità immobiliare
ricadente sulla p.lla
1618 C.T. (ex 355)

13
519
13

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completato dal GIUSEPPE FERRARA
Inviato all'Albo dei PROFESSORI
della Provincia di SALERNO
DATA: 9-6-1983
Firma: Ferrara

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/06/1983 - Data: 12/03/2024 - n. T371214 - Richiedente: DROGNN75E18F912B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di CAVA DEI TIRRENI (261) - Foglio 13 - Particella 519 - Subalmeno 13

Quindi, a valle di quanto descritto, ne discende che gli **attuali identificativi catastali degli immobili pignorati non trovano alcuna correlazione con la p.lla 519 che corrisponde a tutt'altro corpo di fabbrica**. Tale circostanza fa sì che gli immobili ispezionati non potevano né possono essere identificati come appartenenti alla p.lla 519 dato che gli stabili cui appartengono

ricadono sulle p.lle nn. 520, 363 e 1618 (quest'ultima da verificare con un accurato rilievo strumentale topografico).

Quanto asserito trova riscontro anche a seguito degli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, in particolare dai **titoli di provenienza antecedenti la suindicata donazione del 24.02.1984**, da cui si evince che i beni in essi menzionati erano identificati dalle p.lle 520, 363 e 365, quest'ultima successivamente frazionata per poter trasferire le consistenze agli eredi.

Invero:

- **dall'atto di donazione del 08.04.1960** il sig. _____ al figlio _____
la parte orientale del fondo ... omissis... riportato nel frazionamento coi numeri particellari 365/a e 363/bomissis...., nonché la restante parte del fabbricato rurale, precisamente il sotterraneo ad uso di stalla e cantina, il piccolo vano terraneo ad uso cucina, situato a sud dei due vani terranei donati _____ ricoperto da lastrico solare, ed infine i **due vani in secondo piano col il corrispondente soprastante suppenno**. Detta porzione di fabbricato sarà riportata in catasto per un vano a primo piano del suddetto numero **520/1**... omissis (*allegato 3.3 – donazione del 08.04.1960 a favore di* _____)

Nello stesso atto di donazione veniva specificata la donazione in comune ai germani

_____ in quote uguali, l'aia e il viale di ingresso dal civ.11 di Via Ferrara su cui il donatario _____ aveva il diritto di sopraelevare nuove fabbriche ... omissis;

- **dall'atto di compravendita 12.12.1928** il sig. _____ acquistava da _____
.. omissis una casetta consistente in due vani terranei e in un vano in primo piano, con relativo tetto, nonché un sotterraneo ad uso cantina, con altri accessori, Omissis
... in catasto al **fg.13, numero di mappa 520/1**, per terranei due, primo piano vano uno
... omissis (*allegato 3.4 – compravendita del 12.12.1928 a favore di* _____);

Le incongruenze appena descritte denotano, fondamentalmente, una deficienza legata alla mancata corrispondenza tra il N.C.T e il N.C.E.U. dovuta agli atti di aggiornamento catastali che non sono mai stati redatti durante gli ampliamenti del fabbricato e/o le modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni '60-'70 ed afferenti alle p.lle nn.520, 363 e 365.

In particolare non sono mai stati redatti **tipi mappali e tipi di frazionamento** che, oggi per allora, **sono indispensabili per rimediare alle problematiche rilevate**.

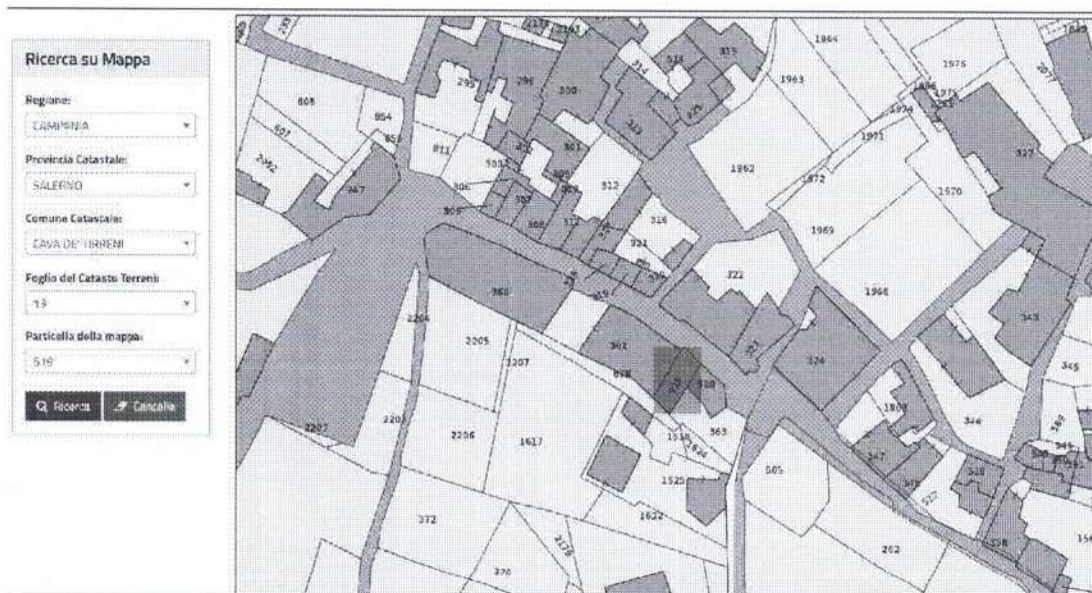
All'uopo, è doveroso precisare che le operazioni catastali a farsi per allineare ed identificare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 519 sub.10 e sub.13) non riguardano unicamente gli immobili di proprietà del debitore esecutato _____ bensì
bisogna:



- interpellare ulteriori soggetti, ovvero tutti quelli che risultano intestatari delle unità immobiliari che insistono sulla p.lla 519 al fine di eseguire ulteriori indagini ipocatastali;
- essere autorizzati all'estrazione delle schede planimetriche attuali e storiche (dati sensibili non estrapolabili senza autorizzazione), comprese quelle eventualmente correlate alle p.lle 1618 e 1625;
- inoltre necessita eseguire un *rilievo strumentale dello stato dei luoghi* con il supporto di un esperto topografo per meglio comprendere le operazioni catastali a farsi (senza escludere l'ipotesi che dovranno essere redatti nuovi atti notarili) onde attribuire gli esatti identificativi catastali sia delle due unità pignorate che a tutte le altre unità immobiliari presenti negli altri corpi di fabbrica.

Infine, e non per ultimo, alla citata situazione catastale si aggiunge la particolare problematica afferente la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati di cui se ne parlerà in appresso nel dedicato quesito 6), anch'essa subordinata imprescindibilmente al coinvolgimento di ulteriori soggetti.

Come richiesto, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale mettendo in evidenza la **particella 519** sulla quale sono stati accatastati (erroneamente) i beni pignorati identificati, ovvero:



Rappresentazione 1: ortofoto con individuazione della p.lla 519 del Fg.13 - Comune di Cava de' Tirreni.

In realtà gli immobili pignorati ricadono sulla p.lla 520, 363 (sub.10) e p.lla n.1618 (sub.13).





Rappresentazione 2: ortofoto con individuazione della p.lla 519 del Fg.13 - Comune di Cava de' Tirreni

Sulla scorta di quanto rinvenuto in atti, avvalorato da quanto riscontrato in loco, lo scrivente CTU redige la sua relazione di stima considerando il compendio immobiliare pignorato in un **unico Lotto** di vendita così composto:

LOTTO UNICO

- *Appartamento al secondo piano* riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 13, particella 519, subalterno 10, cat. A/4 – cl.2 – cons. vani 3,5 – sup. catast. 78 mq - R.C. € 177,14;
- *Locale cantina al piano interrato* riportato al N.C.E.U. del detto Comune al Fg.13, particella 519, subalterno n.13, cat. C/2, clI, cons. 11 mq - R.C. € 27,84.

Dall'esito dell'ispezione catastale é risultato che i beni immobiliari pignorati sono intestati a:

- 1) sig. _____ nato a _____ C.F.: _____
che vanta il diritto di **proprietà** nella **quota 1/1** a seguito dell'atto *compravendita* 19.04.2011 - rep. n.49669 per *Notar* _____;
- 2) sig.ra _____ nata a _____ C.F.: _____
vanta il diritto di **abitazione** nella **quota 1/1** a seguito dell'atto *amministrativo – decreto del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.02.2016 – rep. n.1724 – verbale comparizione coniugi – voltura n.14000.1/2016 – pratica n. SA0197401.*



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

Descrizione generale

Come anticipato in precedenza, i beni oggetto di pignoramento afferenti il lotto in esame sono:

- **un'abitazione**, ubicata al piano secondo, censita in **Catasto Terreni** al Fg.13 - p.lla **519** – sub.10 – cat. A/4;
- **un locale cantina**, ubicato al piano interrato, censito in **Catasto Terreni** al Fg.13 - p.lla **519** – sub.13 – cat. C/2.

In dettaglio, l'**abitazione** ha accesso mediante una scala esterna a tre rampe alla quale si arriva attraversando dapprima un cortile la cui quota di calpestio è sottoposta a quella della strada pubblica denominata Via Francesco Ferrara.



Foto n.1: si indica la rampa di accesso dalla strada pubblica Via F.sco Ferrara



Foto n.2: stessa foto di quella precedente con diversa angolazione ottica





Foto n.3: rampa di accesso dalla strada pubblica



Foto n.4: vista del balcone e della finestra afferenti l'appartamento pignorato (sub.10).
Sulla dx si noti la strada pubblica Via F.sco Ferrara



Foto n.5: scala esterna che porta all'abitazione ubicata al piano Secondo





Foto n.6: rampa scala

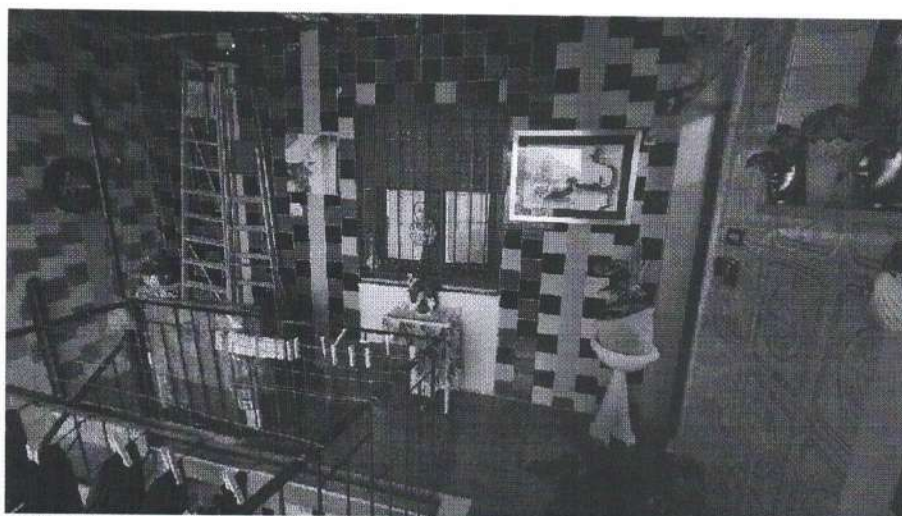


Foto n.7: pianerottolo di arrivo al piano Secondo



Foto n.8: di fronte, la porta di caposcala dell'u.i. pignorata (sub.10).
Sulla dx vi è un'altra u.i. (sub.11) di proprietà altrui



L'abitazione di che trattasi è composta da:

- **Ingresso** (superficie netta = 5,95 mq)
- **Cucina** (superficie netta = 16,10 mq)
- **Cameretta** (superficie netta = 13,90 mq)
- **W.C.** (superficie netta = 4,60 mq)
- **Ripostiglio e Disimpegno** (superficie netta = 3,85 mq)
- **Camera da letto** (superficie netta = 16,65 mq)
- **Sottotetto** (superficie netta = 16,25 mq)
- **Balcone cucina** (superficie netta = 3,25 mq)
- **Lastrico solare** (superficie netta = 11,10 mq)

Mediante una scala a chiocciola posta nel ripostiglio è possibile accedere al piano terzo (sottotetto) che in parte è stato adibito a **camera da letto**, mentre la restante parte ha ancora la sua utilizzazione originaria di sottotetto da cui è possibile accedere all'adiacente **lastrico solare** in comune con l'adiacente unità immobiliare definita quale sub.11, estranea alla presente procedura esecutiva. Sempre al lastrico solare è possibile accedere anche mediante una botola posta sul pianerottolo di arrivo al piano secondo con l'ausilio di una scala a pioli posizionata all'occorrenza.

Si precisa fin da subito che per motivi di sicurezza afferenti l'instabilità della scala a pioli, lo scrivente CTU ha evitato di ispezionare il lastrico solare in questione e, pertanto, per la sua identificazione, si farà riferimento alle foto aeree ricavate con l'ausilio di *google earth*.



Foto n.9: ingresso appartamento – di fronte il locale igienico





Foto n.10: locale igienico



Foto n.11: cucina



Foto n.12: cucina – angolazione opposta foto precedente





Foto n.13: cameretta

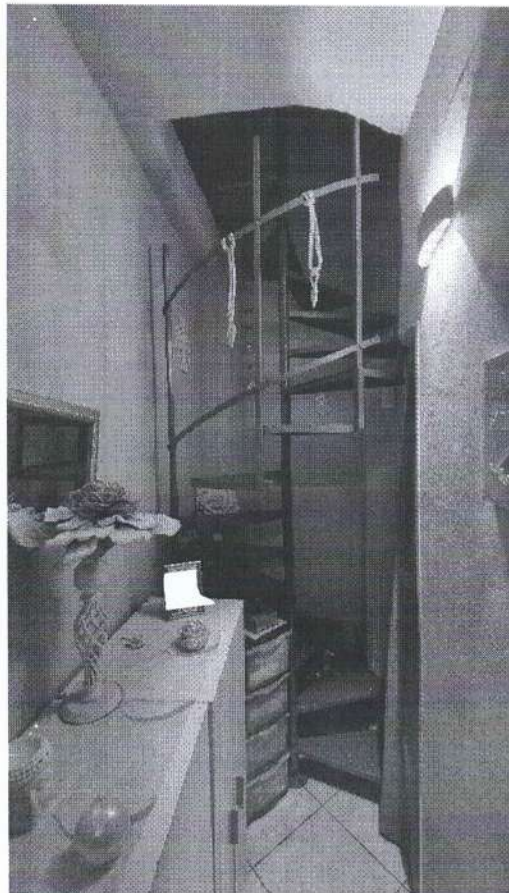


Foto n.14: ripostiglio con la scala a chiocciola che porta nella camera da letto (sottotetto al piano Terzo)





Foto n.15: camera da letto (sottotetto al piano terzo)



Foto n.16: camera da letto – angolazione opposta foto precedente



Foto n.17: camera da letto – si noti la restante porzione di sottotetto la cui quota del solaio è stata lasciata inalterata





Foto n.18: sottotetto



Foto n.19: balcone della cucina





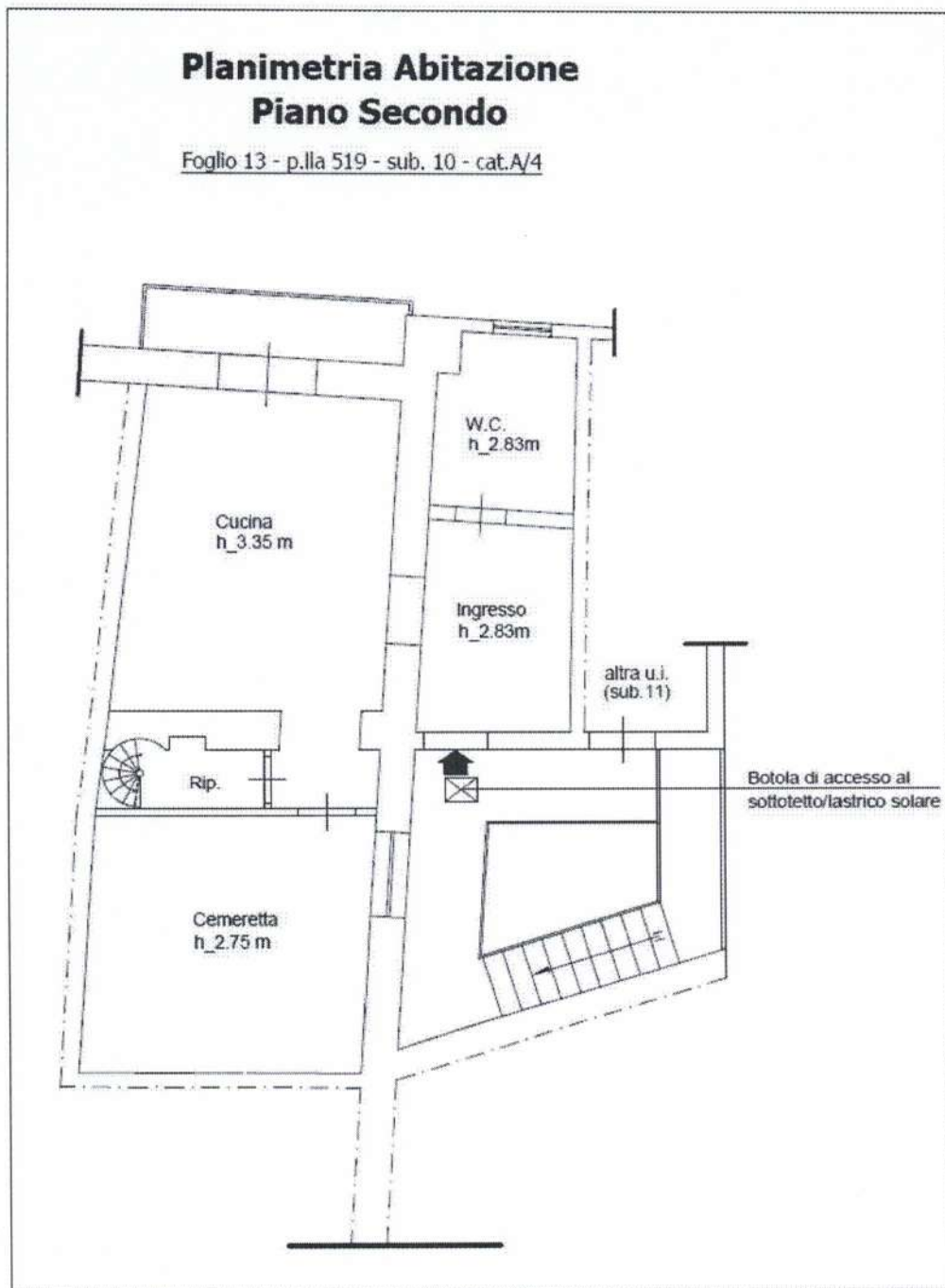
Foto n.20: balcone della cucina

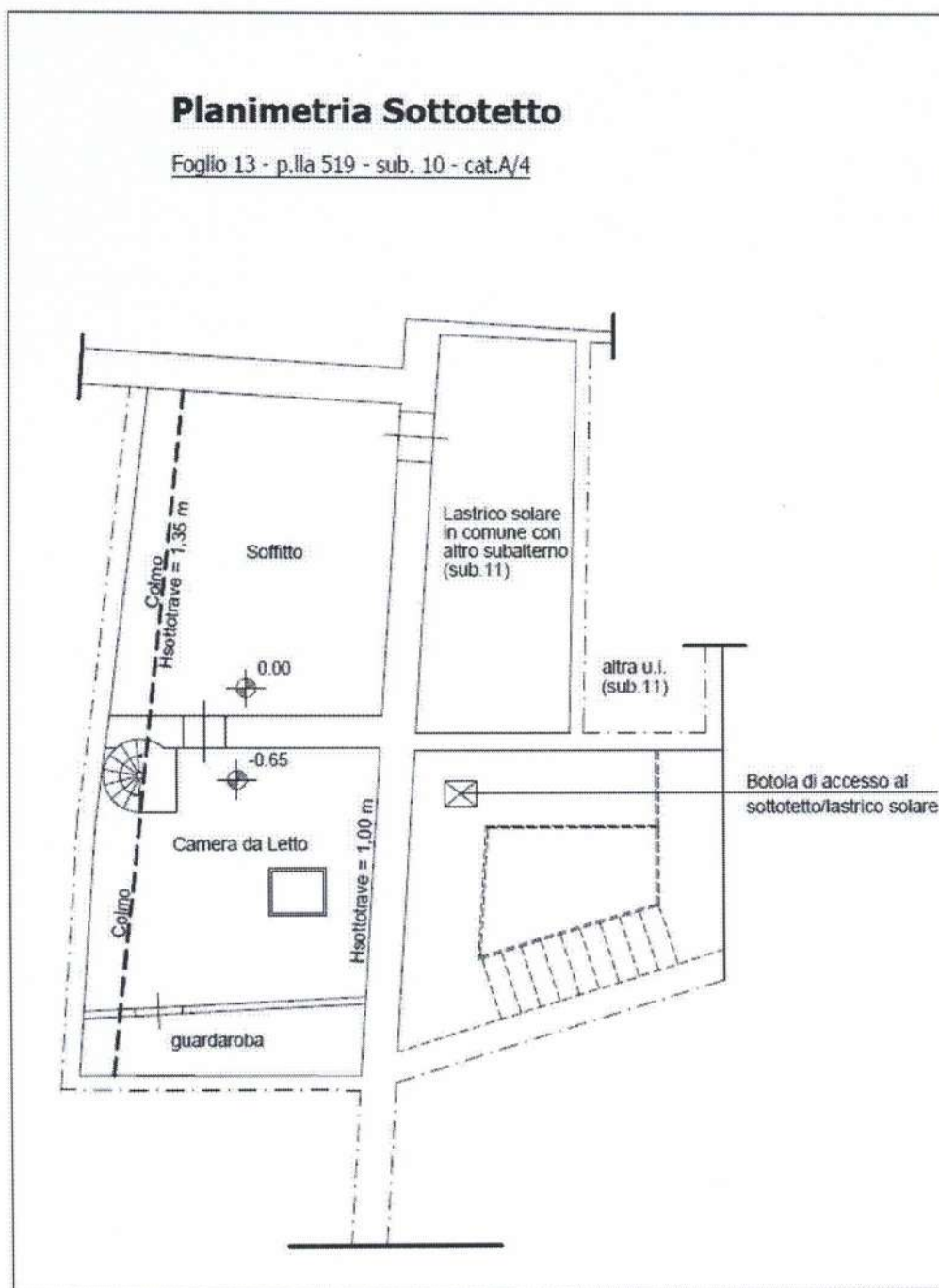


Foto n.21: in rosso si evidenzia il lastrico solare in comune con altra u.i. (sub.11 estranea alla procedura esecutiva)



Si riportano, altresì, le planimetrie redatte dallo scrivente CTU afferenti l'esatta rappresentazione dello **stato dei luoghi**.





L'altezza netta degli ambienti che compongono l'appartamento risulta variabile. Difatti, nella cucina l'altezza netta è all'incirca pari a $H=3,35$ m, mentre risulta pari a $H=2,75$ m nella cameretta e $H=2,83$ m nel locale W.C..

Inoltre, la camera da letto ricavata nel locale sottotetto ha un'altezza che varia da $H_{min}=1,00$ m (misurata in corrispondenza delle travi in legno) ad $H_{max}=2,00$ m (misurata in corrispondenza della trave di colmo). Le altezze della camera da letto sono maggiorate di circa 65

cm rispetto a quelle originarie dell'adiacente sottotetto dato che è stata ricavata mediante la traslazione di una porzione di solaio ivi corrispondente lasciando inalterata la trave di colmo, ovvero la sagoma esterna della copertura a falda.

Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione in gres di modesta qualità che destano in uno stato di conservazione alquanto buono, così come lo sono la pavimentazione e il rivestimento del locale igienico. Le porte interne sono in legno tamburato di mediocre qualità, mentre gli infissi esterni sono in ferro nella cucina, dotati di doppi infissi in alluminio; mentre sono in PVC nella cameretta. L'intero appartamento è dotato di impianto elettrico con un numero di prese e di corpi illuminanti comunque sufficienti alla utilizzazione degli ambienti; l'appartamento è dotato, altresì, di impianto TV e di uno scaldino alimentato a gas GpL in quanto privo di impianto a metano. L'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e relativi radiatori.

In merito all'Attestazione di Prestazione Energetica, si mette in evidenza che da quanto riportato nell'atto di compravendita del 19.04.2011 per Notar _____, precisamente all'art.7, la parte venditrice dichiarava che *"... detto documento è stato redatto, precedentemente alla stipula del presente atto, consegnato alla parte acquirente, come quest'ultima mi conferma"*.

Sul punto, a seguito dell'accertamento che lo scrivente CTU ha eseguito presso il centro Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive (cfr. istanza a mezzo pec del 16.07.2024) è emerso che *"... da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risultano essere presente certificati emessi per le unità immobiliari in questione"*.

Tuttavia, tale dichiarazione di accertamento eseguita dal cento R.S.E.A.P. Campania non esclude che l'APE di che trattasi possa essere presente in archivio cartaceo.

(si veda l'allegato 3.4 – attestazione Regione Campania - APE)

Per quanto riguarda la **cantina**, invece, si attesta che ad essa si accede da una rampa di scale situata sul lato sinistro del cortile seguendo il verso di ingresso ad esso. E' caratterizzata da una struttura portante in muratura con solaio in ferro, la cui altezza netta dal calpestio è all'incirca H=1,85 m. Il suo stato di manutenzione è alquanto degradato essendo le pareti perimetrali interessate da fenomeni di umidità che hanno compromesso la tinteggiatura e il relativo intonaco di sottofondo.

Dal rilievo eseguito ne discende che la superficie netta di detta cantina è pari a 18 mq.





Foto n.22: rampa di accesso al locale cantina



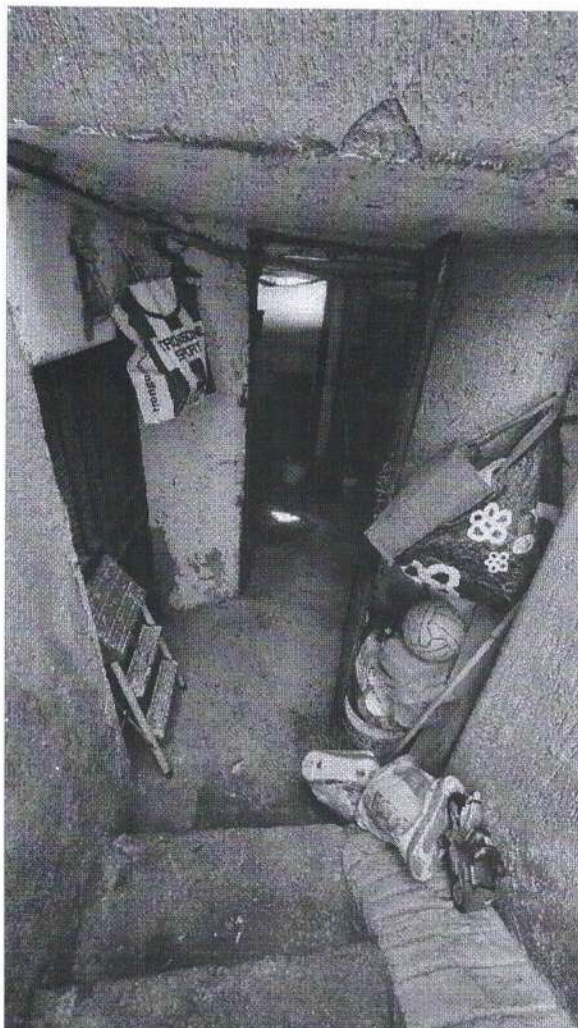


Foto n.23: porta di ingresso al locale cantina



Foto n.24: locale cantina



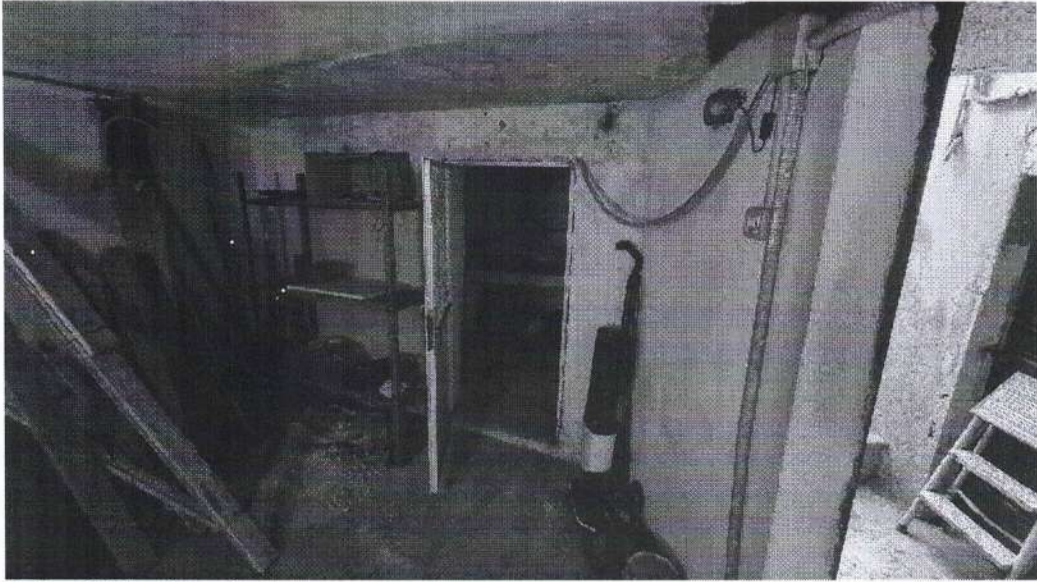


Foto n.25: locale cantina

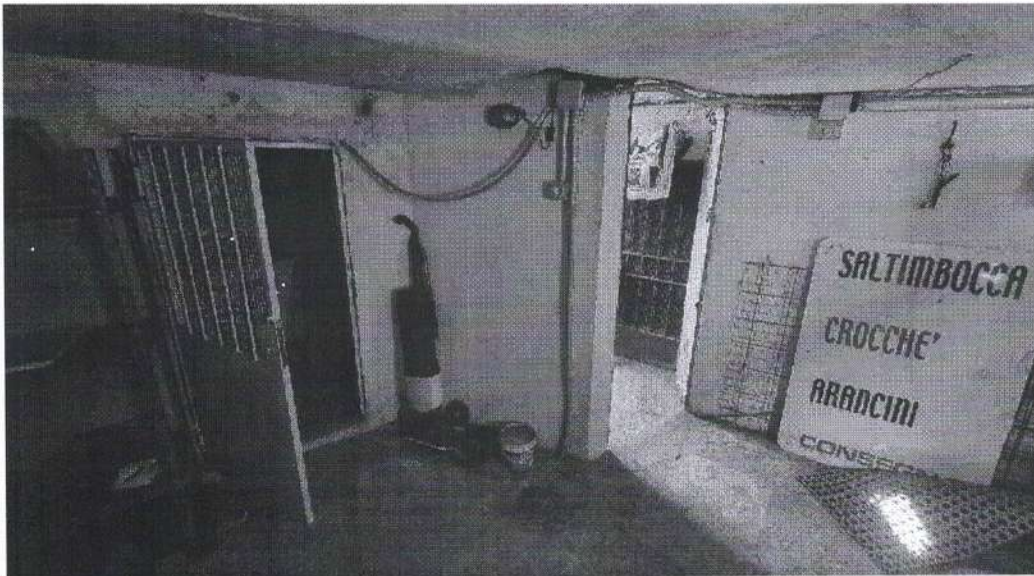
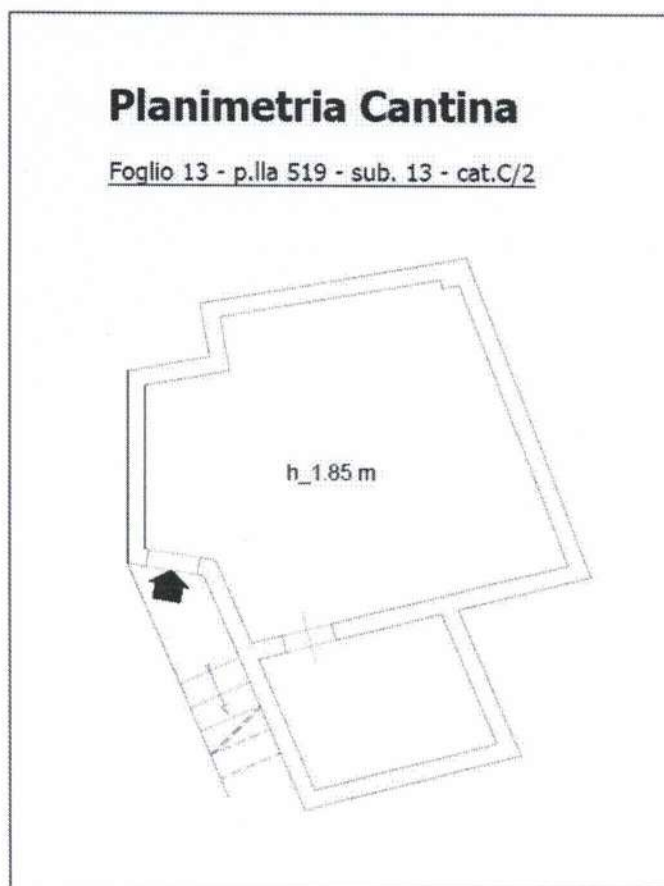


Foto n.26: locale cantina





(Si veda l'allegato 5.1 – planimetria stato di fatto _ appartamento e sottotetto)

(Si veda l'allegato 5.2 – planimetria stato di fatto _ cantina)

QUESITO n.3: *identificazione catastale dei beni pignorati*

Immobile n.1 – ABITAZIONE (Fg. 13 - p.lla 159 - sub.10 - cat. A/4 - cl.2 - cons. 3,5 vani – sup. cat. 78 mq - R.C. € 177,14)

Come si evince dalla visura storica riportata nell'allegato 2, la suddetta identificazione catastale risulta tale già dall'impianto meccanografico del 01.01.1989. Successivamente, con variazione del 25.03.2011 – pratica n. SA0184057 – fu presentata un'esatta rappresentazione grafica con la quale fu inserito anche il sottotetto al piano terzo, senza alcuna alterazione della precedente consistenza.

Per quanto riguarda le intestazioni, si asserisce che:

1. **Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989**, l'unità immobiliare era intestata a:



- _____ nata a _____ il _____ per usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 17.06.1992;
 - _____ a, nata a _____ il _____, nuda proprietà (??) fino al 17.06.1992;
 - _____ nato a _____ il _____, per usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 17.06.1992.
2. **Dal 17.06.1992**, per denuncia nei passaggi per causa di morte del 17.06.1992 – riunione di usufrutto, vol. n.12055.2/1992 –pratica n.280387 in atti dal 06.11.2000, l'unità immobiliare era intestata a:
- _____ a, nata a _____ il _____, per usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 02.02.1993;
 - _____ nata a _____ l' _____ proprietà fino al 02.02.1993;
3. **Dal 02.02.1993**, atto del notaio _____ l' 02.02.1993 – rep. n.1208 – rinuncia usufrutto, vol. n.5462.3/1996 in atti dal 25.02.1997, l'unità immobiliare era intestata a:
- _____ nata a _____ ni il _____ usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 02.04.1998;
 - _____ nata a _____ il _____, da verificare, fino al 02.04.1998;
 - _____ ato a _____ ni i _____ l, per usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al 02.04.1998.
4. **Dal 02.04.1998**, voltura d'ufficio del 02.04.1998 – foglio osservazione – rettifica intestazione, vol. n.6836/I.1/1998 in atti dal 20.04.1998, l'unità immobiliare era intestata a:
- _____, nata a _____ il _____, proprietà fino al 19.04.2011;
5. **Dal 19.04.2011**, atto del notaio _____ l' 19.04.2011 – rep. n.49669 – compravendita, nota presentata con modello unico n.11907.1/2011, in atti dal 02.05.2011, l'unità immobiliare era intestata a:
- _____ a, nato _____ proprietà in regime di separazione dei beni fino al 29.02.2016;
6. **Dal 29.02.2016**, atto amministrativo decreto del 29.02.2016 del Tribunale di Nocera Inferiore – rep. n.1724 – verbale comparizione coniugi, vol. n.14000.1/2016 – pratica n.SA0197401 in atti dal 20.06.2016, l'unità immobiliare era intestata a:
- _____ a _____ l' _____ proprietà 1/1;
 - _____, nata a _____ abitazione 1/1



Immobile n.2 – LOCALE CANTINA (Fg. 13 - p.lla 159 - sub.13 - cat. C/2 - cl.1- cons. 11 mq – sup. cat. 14 mq - R.C. € 27,84)

Come si evince dalla visura storica riportata nell'allegato 2 della presente, la suddetta identificazione catastale è tale già dall'impianto meccanografico del 01.01.1989.

Per quanto riguarda le intestazioni, si attesta che:

7. **Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989**, l'unità immobiliare era intestata a:

- _____ r usufrutto $\frac{1}{2}$ fino al
17.06.1992;
- _____ à (??) fino al
17.06.1992;
- _____ $\frac{1}{2}$ fino al
17.06.1992.

8. **Dal 17.06.1992**, per denuncia nei passaggi per causa di morte del 17.06.1992 – riunione di usufrutto, vol. n.12055.2/1992 –pratica n.280387 in atti dal 06.11.2000, l'unità immobiliare era intestata a:

- _____ .no al
02.02.1993;
- _____ ., proprietà fino al
02.02.1993;

9. **Dal 02.02.1993**, atto del notaio _____ del 02.02.1993 – rep. n.1208 – rinuncia usufrutto, vol. n.5462.3/1996 in atti dal 25.02.1997, l'unità immobiliare era intestata a:

- _____ re, fino al
02.04.1998;
- _____ fino al
02.04.1998;
- _____ fino al
02.04.1998.

10. **Dal 02.04.1998**, voltura d'ufficio del _____ – foglio osservazione – rettifica intestazione, vol. n.6836/I.1/1998 in atti dal 20.04.1998, l'unità immobiliare era intestata a:

- _____ fino al
19.04.2011;

11. **Dal 19.04.2011**, atto del notaio _____ del 19.04.2011 – rep. n.49669 – compravendita, nota presentata con modello unico n.11907.1/2011, in _____ unità immobiliare era intestata a:

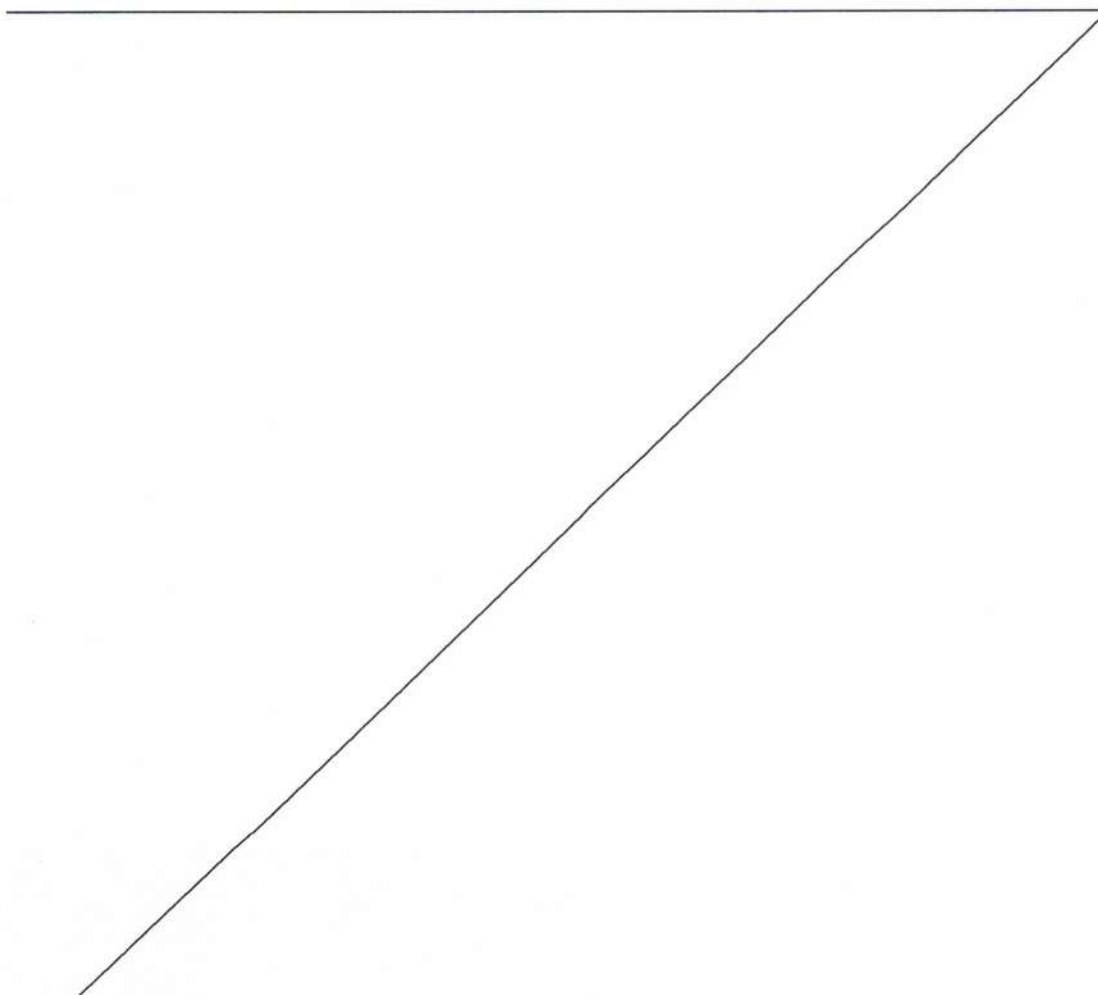
– _____ prietà in regime di separazione dei
beni fino al 29.02.2016;

12. **Dal 29.02.2016**, atto amministrativo decreto del 29.02.2016 del Tribunale di Nocera Inferiore – rep. n.1724 – verbale comparizione coniugi, vol. n.14000.1/2016 – pratica n.SA0197401 in atti dal 20.06.2016, l'unità immobiliare era intestata a:

– _____
– _____ one 1/1

A seguito di quanto descritto, si rimarca l'incongruenza tra gli attuali identificativi catastali dei beni pignorati e il reale stato di fatto rinvenuto in loco, dato che le unità immobiliari pignorate ricadono su tutt'altre particelle catastali (p.lle 520, 363 e 1618 C.T.) piuttosto che sulla p.lla 519 C.F..

Di seguito si riportane le schede catastali delle unità immobiliari pignorate



Scheda catastale Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 - Abitazione

Data: 12/03/2024 - n. T371215 - Richiedente: DROGNET5E18F912B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno		Monticazione protocollo n. SA0134037 del 25/03/2011			
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Cava De' Tirreni Via Francesco Ferrara civ. 13			
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:		Compilata da:	
		Sezione:		Calabrese Alfonso	
		Foglio: 13		Iscritto all'albo:	
		Particella: 519		Geometri	
		Subalterno: 10		Prov. Salerno N. 4550	

NORD

PIANO SECONDO
h. 3,50

PIANO TERZO
(sottotetto)

IL TECNICO

Ultima planimetria in atti

Data: 12/03/2024 - n. T371215 - Richiedente: DROGNET5E18F912B

Totale scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di CAVA DE' TIRRENI (SA) -> Foglio 13 - Particella 519 - Subalterno 10 - VIA FRANCESCO FERRARA n. 13 Piano 2-3

Scheda catastale Fg.13 – p.lla 519 – sub.13 – locale cantina

Data presentazione: 11/06/1983 - Data: 12/03/2024 - n. T371214 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO L. 6. DECEMBRE 1983 N. 407 Planimetria dell'immobile: <i>Via Francesco Ferrara</i> Data: <i>11/06/1983</i> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <i>SALERNO</i>		MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150	
PIANO INTERATO H: 1.90 <i>13</i> <i>519</i> <i>13</i> ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO <table border="1"><tr><td>DATA PROT. N. <i>377</i></td><td>Completato dal <i>GIUSEPPE PERRICELLI</i> Inserito all'Albo <i>dei Periti</i> della Provincia di <i>SALERNO</i> Data: <i>9-6-1963</i> Firma: <i>Perricelli</i></td></tr></table>		DATA PROT. N. <i>377</i>	Completato dal <i>GIUSEPPE PERRICELLI</i> Inserito all'Albo <i>dei Periti</i> della Provincia di <i>SALERNO</i> Data: <i>9-6-1963</i> Firma: <i>Perricelli</i>
DATA PROT. N. <i>377</i>	Completato dal <i>GIUSEPPE PERRICELLI</i> Inserito all'Albo <i>dei Periti</i> della Provincia di <i>SALERNO</i> Data: <i>9-6-1963</i> Firma: <i>Perricelli</i>		

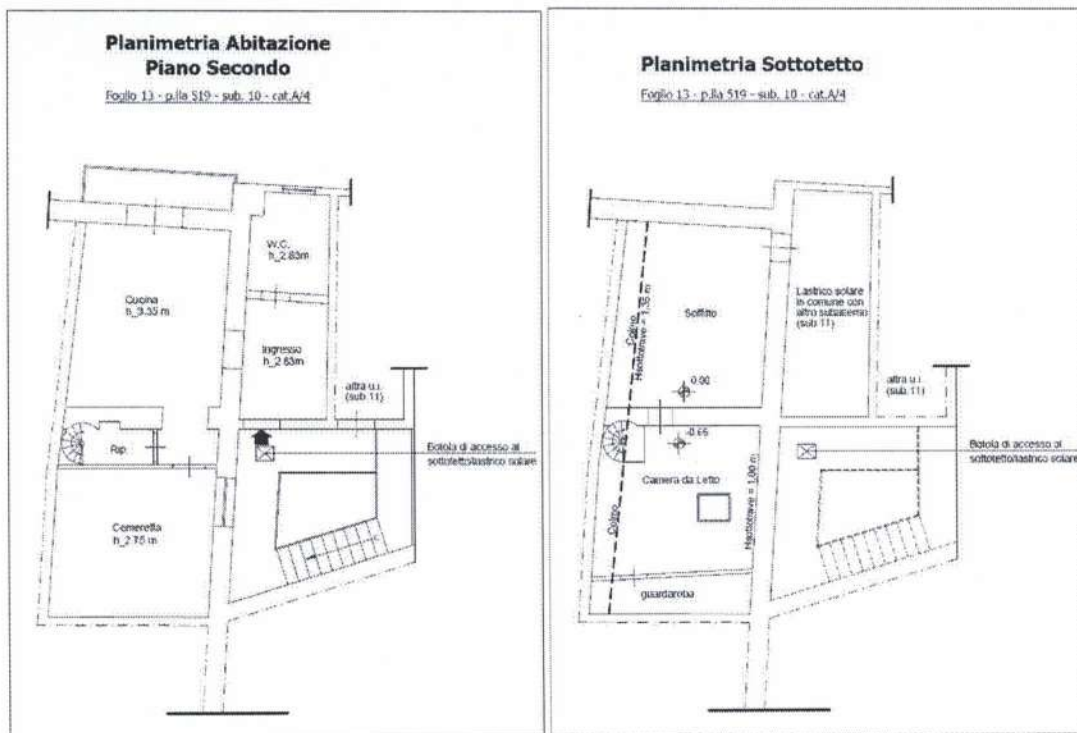
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/06/1983 - Data: 12/03/2024 - n. T371214 - Richiedente: DROGNN75E18F912B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di CAVA DE' TIRRENI(C561) - Foglio 13 - Particella 519 - Suballegato 13 - VIA FRANCESCO FERRARA n. 7 PIANO SI

A valle di quanto riportato, sotto il profilo strettamente catastale, esistono delle difformità legate alla diversa distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento al piano secondo, oltre quella relativa al cambio di destinazione d'uso di una porzione di sottotetto, entrambe facilmente deducibili dai grafici mostrati in appresso.

Di seguito le planimetrie dello stato di fatto riscontrato in loco



Inoltre, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, si anticipa che esistono delle importanti difformità consistenti nel mancato frazionamento dell'originaria unità immobiliare e successivi ampliamenti; la diversa distribuzione degli ambienti interni e cambi di destinazione d'uso per le quali non sussistono le condizioni di sanabilità che pertanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato nei titoli abilitativi di cui si darà dettagliata spiegazione nell'apposito quesito. Ad ogni modo, la citata regolarizzazione edilizia dell'immobile pignorato identificato quale sub.10 coinvolgerà anche l'unità immobiliare confinante (sub.11) NON oggetto di pignoramento essendo di proprietà altrui.

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

LOTTO UNICO

- **Diritto di proprietà**, per la **quota di 1/1** di un **appartamento e locale cantina** siti nel Comune di Cava de' Tirreni (SA), alla Via Francesco Ferrara n.13, loc. Annunziata, identificati in Catasto Fabbricati, rispettivamente, al **Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 – cat. A/4** e **Fg.13 – p.lla 519 – sub.13 – cat. C/2**.

A valle degli accertamenti eseguiti si attesta che gli **identificativi catastali degli immobili pignorati non trovano alcuna correlazione con la p.lla 519 che corrisponde a tutt'altro corpo di fabbrica**. Tale circostanza fa sì che gli immobili ispezionati non potevano né possono essere identificati come appartenenti alla p.lla 519 dato che, di fatto, ricadono *sulle p.lle nn. 520, 363 e 1618 (quest'ultima da verificare con un accurato rilievo strumentale topografico)*.

Quanto asserito trova riscontro anche dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, in particolare dai **titoli di provenienza antecedenti la suindicata donazione del 24.02.1984**, da cui si evince che i beni in essi menzionati erano identificati dalle p.lle 520, 363 e 365, quest'ultima successivamente frazionata per poter trasferire le consistenze agli eredi.

Le incongruenze appena descritte denotano, fondamentalmente, una deficienza legata alla mancata corrispondenza tra il N.C.T e il N.C.E.U. dovuta agli atti di aggiornamento catastali che non sono mai stati redatti durante gli ampliamenti del fabbricato e/o le modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni '60-'70 ed afferenti alle p.lle nn.520, 363 e 365.

In particolare non sono mai stati redatti **tipi mappali e tipi di frazionamento** che, oggi per allora, **sono indispensabili per rimediare le problematiche rilevate**.

All'uopo, è doveroso precisare che le operazioni catastali a farsi per allineare ed identificare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 519 sub.10 e sub.13) non riguardano unicamente gli immobili di proprietà del debitore esecutato

bensi bisogna:

- interpellare ulteriori soggetti, ovvero tutti quelli che risultano intestatari delle unità immobiliari che insistono sulla p.lla 519 al fine di eseguire ulteriori indagini ipocatastali;
- essere autorizzati all'estrazione delle schede planimetriche attuali e storiche (dati sensibili non estrapolabili senza autorizzazione), comprese quelle eventualmente correlate alle p.lle 1618 e 1625;

inoltre necessita eseguire un *rilievo strumentale dello stato dei luoghi* per meglio comprendere le operazioni catastali a farsi (senza escludere l'ipotesi che dovranno essere redatti nuovi atti notarili) onde attribuire gli esatti identificativi catastali sia delle due unità pignorate che a tutte le altre unità immobiliari presenti negli altri corpi di fabbrica.



- L'accesso **all'abitazione** (Fig.13 – p.lla 519 – sub.10) avviene mediante una scala esterna a tre rampe alla quale si arriva attraversando dapprima un cortile la cui quota di calpestio è sottoposta a quella della strada pubblica denominata Via Francesco Ferrara.

L'abitazione è composta da **ingresso, cucina, cameretta, locale W.C., ripostiglio, disimpegno, camera da letto, sottotetto, balcone cucina e lastrico solare.**

Mediante una scala a chiocciola posta nel ripostiglio è possibile accedere al piano terzo (sottotetto) che in parte è stato adibito a **camera da letto**, mentre la restante parte ha ancora la sua utilizzazione originaria di sottotetto da cui è possibile accedere all'adiacente **lastrico solare** in comune con l'adiacente unità immobiliare definita quale sub.11, estranea alla presente procedura esecutiva. Sempre al lastrico solare è possibile accedere anche mediante una botola posta sul pianerottolo di arrivo al piano secondo con l'ausilio di una scala a pioli posizionata all'occorrenza.

L'altezza netta degli ambienti che compongono l'appartamento risulta variabile. Difatti, nella cucina l'altezza netta è all'incirca pari a $H=3,35$ m, mentre risulta pari a $H=2,75$ m nella cameretta e $H=2,83$ m nel locale W.C..

Inoltre, la camera da letto ricavata nel locale sottotetto ha un'altezza che varia da $H_{min}=1,00$ m (misurata in corrispondenza delle travi in legno) ad $H_{max}=2,00$ m (misurata in corrispondenza della trave di colmo). Le altezze della camera da letto sono maggiorate di circa 65 cm rispetto a quelle originarie dell'adiacente sottotetto dato che è stata ricavata mediante la traslazione di una porzione di solaio ivi corrispondente lasciando inalterata la trave di colmo, ovvero la sagoma esterna della copertura a falda.

- Inoltre, sotto il profilo urbanistico ed edilizio esistono delle importanti difformità consistenti nel *mancato frazionamento dell'originaria unità immobiliare e successivi ampliamenti*; la *diversa distribuzione degli ambienti interni e cambi di destinazione d'uso* per le quali non sussistono le condizioni di sanabilità che pertanto risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato nei titoli abilitativi di cui si darà dettagliata spiegazione nell'apposito quesito. Ad ogni modo, la citata regolarizzazione edilizia dell'immobile pignorato identificato quale sub.10 coinvolgerà anche l'unità immobiliare confinante (sub.11) NON oggetto di pignoramento essendo di proprietà altrui.
- In merito all'Attestazione di Prestazione Energetica, si mette in evidenza che a seguito dell'accertamento eseguito presso il centro Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive è emerso che *“non risultano essere presente certificati emessi per le unità immobiliari in questione”*. Tuttavia, tale dichiarazione di accertamento eseguita dal centro R.S.E.A.P. Campania non esclude che l'APE di che trattasi possa essere presente in archivio cartaceo.



- Per quanto riguarda la **cantina** (Fig.13 – p.lla 519 – sub.10), avente una superficie netta di 18 mq, si accede da una rampa di scale situata sul lato sinistro del cortile seguendo il verso di ingresso ad esso. E' caratterizzata da una struttura portante in muratura con solaio in ferro, la cui altezza netta dal calpestio è all'incirca $H=1,85$ m. Il suo stato di manutenzione è alquanto degradato essendo le pareti perimetrali interessate da fenomeni di umidità che hanno compromesso la tinteggiatura e il relativo intonaco di sottotetto.
- Dagli accertamenti urbanistici ed edilizi eseguiti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale è stato appurato che l'attuale unità immobiliare pignorata ubicata al piano secondo del fabbricato costruito sulla p.lla 520 e 363 C.T. (erroneamente accatastata sulla p.lla 519 C.F.) presenta le seguenti difformità:
1. aumento di volume mediante la realizzazione di tompagni in sostituzione della ringhiera del balcone prospiciente sulla strada (*trasformazione di balcone in locale igienico*);
 2. frazionamento unità immobiliare in due abitazioni pressoché uguali (seguendo la direttrice del balcone lato strada fino al ballatoio vano scala) di cui una è stata attribuita all'attuale sub.10 oggetto di pignoramento e l'altra al sub.11 di proprietà altrui;
 3. trasformazione di ballatoio vano scala (SNR) in superficie residenziale (SR).
- (I punti 1, 2 e 3 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 363 C.T.)**
4. realizzazione di un balcone in aggetto sulla facciata principale con la relativa trasformazione della finestra esistente;
 5. cambio di destinazione, da deposito in abitazione, della porzione di sottotetto ribassata (ricavata camera da letto);
 6. abbassamento di circa 65 cm di una parte di solaio di calpestio al sottotetto;
 7. foratura di solaio e realizzazione scala a chiocciola per accedere alla soprastante camera da letto ricavata nel sottotetto.
 8. traslazione di un vano porta su muratura portante;
 9. diversa distribuzione degli ambienti interni;

(I punti da 4 a 9 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 520 C.T.).

Per quanto attiene la sussistenza delle condizioni di sanare le difformità anzi elencate si attesta che le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono sanabili e, pertanto, per esse, si rende necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi congiuntamente all'unità immobiliare confinate identificata con il sub.11 di proprietà altrui; mentre quelle di cui ai punti 6), 7), 8) e 9) possono essere sanate previo avvenuto ripristino dello stato *quo ante* di quelle narrate in precedenza.

Si precisa che per difformità 6), 7) e 8), oltre che prevedere la sanatoria urbanistica, trattandosi di abusi strutturali, sono soggette anche al rilascio di autorizzazioni sismiche da parte dell'Ufficio Genio Civile di Salerno.



Infine, per ciò che concerne la seconda unità immobiliare pignorata identificata quale sub. 13 (deposito), come già riferito al quesito n.1, risulta erroneamente accatastale sulla p.lla 519 C.F. dato che, con molta probabilità, ricade sulla p.lla 1618 (ex p.lla 365 da impianto). La certezza dell'esatta identificazione della particella potrà avvenire solo a seguito di un accurato rilievo strumentale di tipo topografico dell'intera area.

- Il più Probabile Valore di Mercato afferente il diritto di piena proprietà (1000/1000) del compendio immobiliare pignorato (Lotto Unico) è pari ad € 65.000,00 (€ sessantacinquemila/00).
- Sui beni pignorati grava il diritto di assegnazione della casa coniugale il cui valore di usufrutto è riportato nella relativa tabella visibile nel corpo della relazione.

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

Il sig. _____ debitore esecutato, è diventato proprietario nella quota di 1000/1000 di entrambi gli immobili oggetto di pignoramento mediante:

1. atto di compravendita per Notar _____ del 19/04/2011, rep n.49669 - racc. n.26174,
trascritto presso al Conservatoria RR.II. di Salerno il 21/04/2011 ai nn.15779/11907 reg.
gen./part., da _____ nata a _____ il _____ per diritti pari a 1/1
di piena proprietà

(Si veda l'allegato 3.1)

2. Alla sig.ra _____, nata a _____ ai _____, per i diritti pari a 1/1
della nuda proprietà degli immobili della presente procedura sono pervenuti per atto pubblico
notarile di donazione accettata del Notaio _____ del 19.04.2011 – rep.
n.49669/26174 e trascritto presso RR.II. di Salerno in data 21.04.2011 ai nn.15778/11906 reg.
gen./part., da _____ nato a _____ il _____. Nota in rettifica della
formalità trascritta in data 26.03.1984 ai nn.8232/6934 reg. gen./part., relativa al subalterno
dell'appartamento indicato erroneamente 11 in luogo di quello esatto che è sub.10.

Si rileva, catastalmente, il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso avvenuto in
data 17.06.1992.

(Si veda l'allegato 3.1)



3. Alla sig.ra _____ nata a _____ i i _____ per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà gli immobili riportati in NCEU al foglio 13, p.lla 519, sub.13; Fg.13, p.lla 519, sub.7; Fg.13, p.lla 519, sub. 11 (erroneamente riportato) sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio _____ del _____ – rep. n.1984/1837 e trascritto presso RR.II. di Salerno in data 26.03.1984 ai nn.8232/6934 reg. gen./part., da _____ nato a _____ l. _____.
- Si rileva, catastalmente, il ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso avvenuto in data 17.06.1992.

(Si veda l'allegato 3.2)

4. A _____ nato a _____ per la quota 1/1 di gli immobili della presente procedura pervenivano mediante donazione del 08.04.1960 – rep. n.13406 – per Notar _____ di _____, nato a _____ i _____ In dettaglio, a _____ veniva donata, tra le varie, *“la restante parte del sotterraneo ad uso di stalla e cantina, il piccolo vano terraneo ad uso cucina, ed infine i due vani in secondo piano con il corrispondente soprastante suppenno”* **con espressa riserva dell’usufrutto vitalizio in suo favore**, in catasto al Fg.13 – p.lla 520/1.

(Si veda l'allegato 3.3)

5. A _____ i beni della presente procedura sono pervenuti mediante atto di compravendita del 12.12.1928 – rep. n.6076 – per Notar _____ di ignoti, relativamente ad una *“casetta nella fraz. Annunziata di questo Comune consistente in due vani terranei, e in un vano al primo piano, con relativo tetto, nonché un sotterraneo ad uso cantina, con altri accessori.... in catasto al Fg.13, mappale 520/1 per terranei due, primo piano vano uno”*.

(Si veda l'allegato 3.4)

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

A seguito delle indagini eseguite presso i preposti Uffici Tecnici del Comune di Cava de' Tirreni (cfr. giusta istanza del 23.04.2024) di seguito si riportano i titoli abilitativi rilasciati a nome dei danti causa le cui attestazioni da parte dell'Ente e relative agli esiti delle ricerche sono riportate a tergo della perizia.



Ufficio Urbanistica

1. **Licenza Edilizia n.40 dell'08.06.1965** (verbale n.3/1965), giusta istanza del 22.03.1965, per la *Costruzione per Ampliamento dell'esistente Fabbricato civile* alla Via F. Ferrara – fraz. Annunziata, rilasciato a _____ ampliamento Piano Terra, Primo e Secondo Piano dell'esistente fabbricato in Via F. Ferrara per complessivi vani 3 (tre) ed accessori);
(Si veda l'allegato 6.1 titolo edilizio con relativi grafici)

2. **Licenza Edilizia di Variante n.96 del 1966** (verbale n.8/1966), giusta istanza del 06.04.1966, afferente *l'ampliamento in n.4 vani del fabbricato* alla Via F. Ferrara – fraz. Annunziata, rilasciato a _____ i.1 vano Piano Terra, n.1 vano Primo e n.2 vani Piano Secondoeed accessori);
(Si veda l'allegato 6.2 titolo edilizio con relativi grafici)

3. **Licenza Edilizia di Variante n.598 del 19.11.1968** (verbale Comm. Edilizia del 23.10.1968), giusta istanza del 18.08.1968, afferente *l'ampliamento di un vano al Piano Terra, Primo e Secondo del fabbricato* alla Via F. Ferrara – fraz. Annunziata, rilasciato a _____
(Si veda l'allegato 6.3 titolo edilizio con relativi grafici).

Ufficio Condoni Edilizi

Non sono state rinvenute istanze di Condoni Edilizio (ex Legge 47/85 – Legge 724/94 – Legge 326/2003) a nome dei danti *causa*
(Si veda l'allegato 7– attestazioni esito delle ricerche titoli edilizi Ufficio Urbanistica e Condoni Edilizio).

STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sulle base dei titoli edilizi anzi descritti lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire un attento confronto tra i grafici ad essi allegati e l'effettivo stato dei luoghi all'esito del quale ha riscontrato importanti difformità edilizie ed urbanistiche come di seguito spiegate.

Prima di entrare nel merito dell'argomento, si chiarisce fin da subito che non essendo tutte le difformità sanabili risulta necessario eseguire dapprima il RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI per quelle non consentite dallo strumento urbanistico e, solo dopo tale ottemperanza, sarà possibile presentare istanza di sanatoria per quelle

ammesse. Si ribadisce ancora una volta che per il ripristino dello stato *quo ante* si dovrà coinvolgere, imprescindibilmente, anche terzi proprietari di unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva.

Ebbene, dai grafici allegati al primo titolo edilizio (C.E. n.40/1965 per ampliamento fabbricato) si evince che il prospetto “*Stato Attuale*” coincide, oggi come allora, con l'attuale edificio in cui ricade l'appartamento pignorato, ubicato al **piano secondo**, censito in Catasto Fabbricati al **Fg.13 – p.lla 519 – sub.10**.

Difatti, a prescindere dalla porzione di fabbricato che si intendeva costruire con la citata Concessione Edilizia, l'aspetto che merita attenzione è che **l'unità immobiliare oggi pignorata apparteneva (e appartiene) ad un corpo di fabbrica di vecchia costruzione** che era (ed è) caratterizzato dal Piano Terra, Primo, Secondo e Sottotetto.

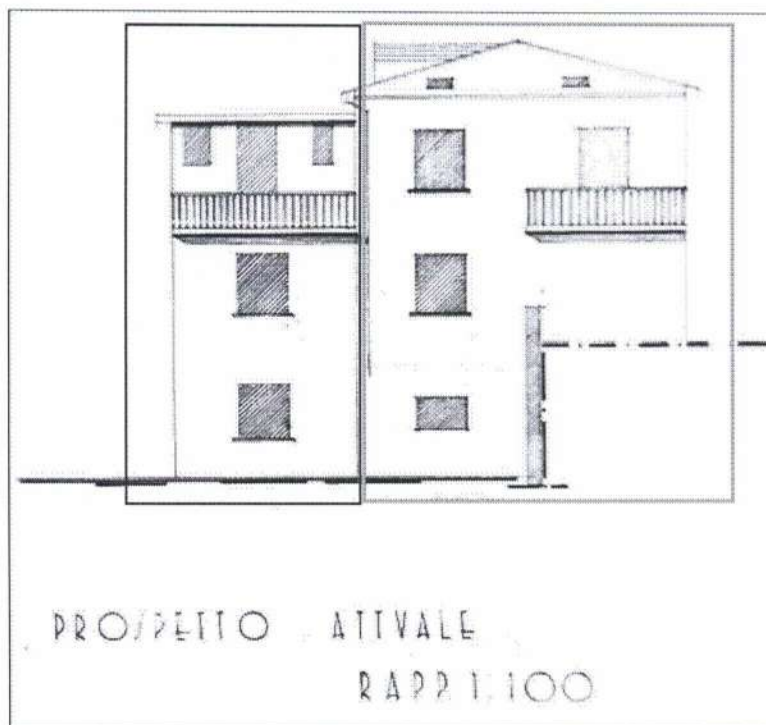


Figura n.1 - grafici C.E. n.40/1965: in giallo fabbricato che ricade sulla p.lla 520 C.T.
In rosso fabbricato che ricade sulla p.lla 363 C.T.



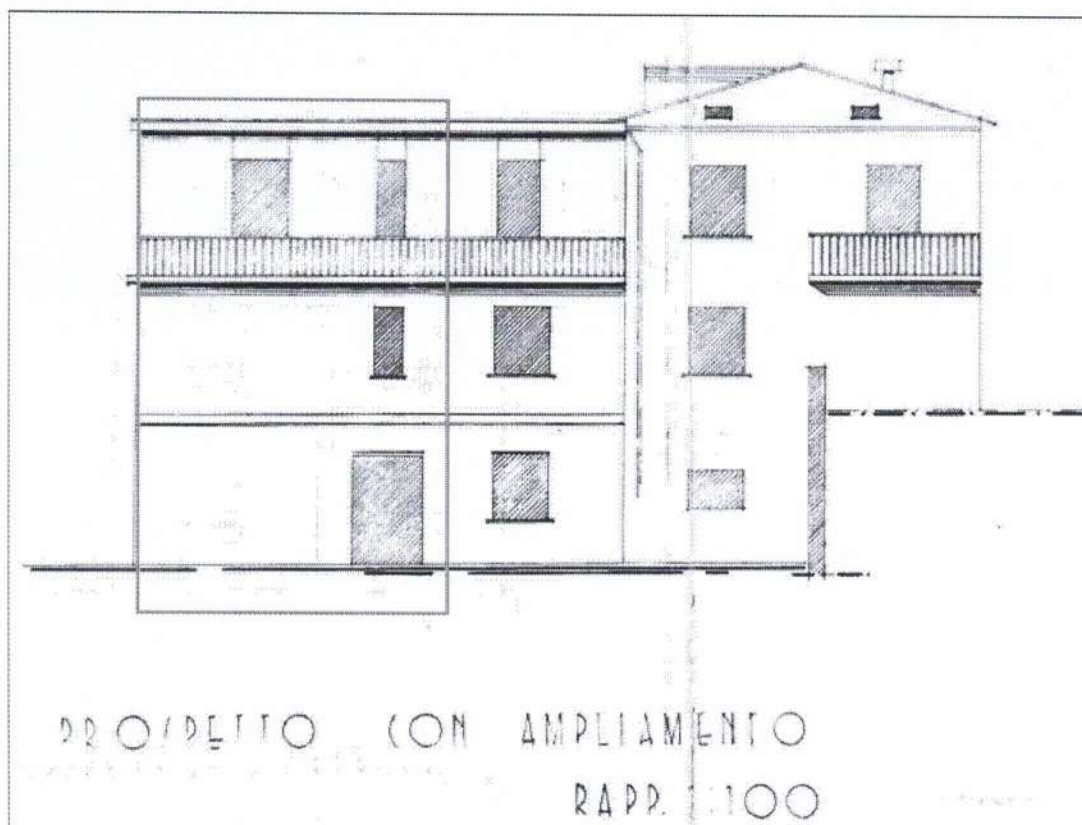


Figura n.2 - grafici C.E. n.40/1965: in verde fabbricato in *ampliamento* oggetto di concessione da realizzarsi sempre sulla p.lla 363 C.T.



Figura n.27: raffronto dello stato dei luoghi con lo “*stato attuale*” dichiarato nei grafici della C.E. n.40/1965.





Figura n.28: i, azzurro l'identificazione dell'immobile pignorato ubicato al piano secondo (sub.10).

Si precisa che la finestra all'estrema sx identificata in verde appartiene ad un'altra unità immobiliare (sub.11) e, pertanto, è estranea alla presente procedura esecutiva

Dall'analisi di detti grafici con gli estratti di mappa catastali è risultato che l'edificio esistente riportato in figura 1, del quale non sono stati ritrovati Titoli Edilizi attestanti la sua legittimità, piuttosto che ricadere sulla p.lla **519**, risulta edificato in parte sulla p.lla **520** e in parte sulla p.lla **363** del Catasto Terreni. **Da tale circostanza, quindi, ne conviene che sia l'unità immobiliare pignorata (sub.10), ma anche le altre u.i. dell'intero stabile, sono state erroneamente accatastate sulla p.lla 519 in quanto appartenenti da sempre alle p.lle 520 e 363 C.T. (cfr. incongruenze catastali descritte nel quesito n.1).**

Detto ciò, in risposta al presente quesito, non avendo alcun riferimento circa i titoli edilizi del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha ritenuto opportuno prendere come riferimento i grafici allegati alla C.E. n.40/1965 nei quali viene riportata, oltretutto, anche la planimetria dell'unità immobiliare ubicata al piano secondo oggetto della presente procedura esecutiva.

Proseguendo l'analisi dei titoli abilitativi recuperati presso l'Ufficio tecnico Comunale, tralasciando la Concessione Edilizia in variante n.96/1996 in quanto transitoria, si giunge all'ultimo titolo che riguarda una seconda variante, la **Concessione Edilizia n.598/1968**, rilasciata dal Comune di Cava de' Tirreni previo nulla osta della Sovrintendenza del 16.08.1968 – prot. n.2325.

Anche per quest'ultima Concessione Edilizia, quindi, dato che l'appartamento oggetto di pignoramento coincide con quello rappresentato nei grafici ad essa allegati, lo



scrivente ritiene opportuno prenderla come riferimento al fine di verificare la legittimità edilizia ed urbanistica del bene pignorato.

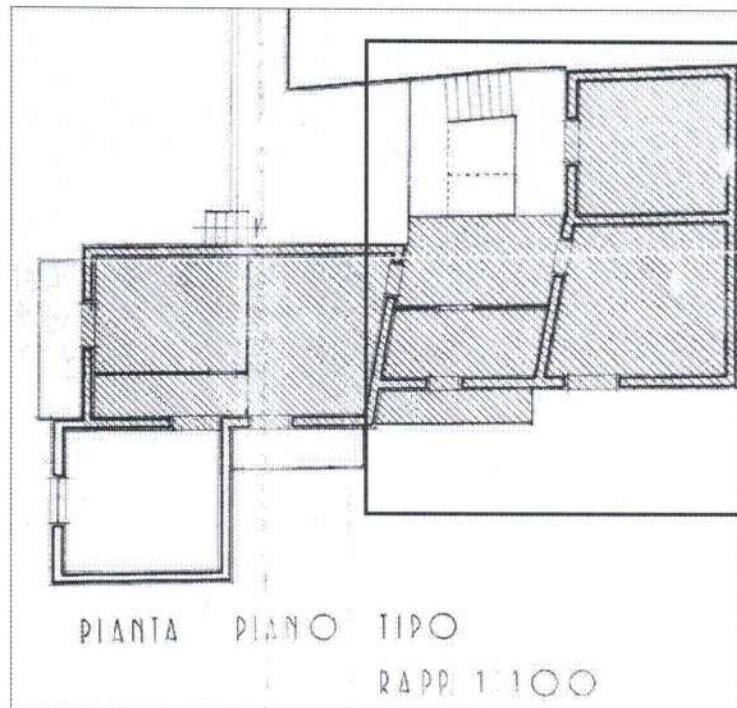


Figura n.3 - Planimetria di piano allegata alla C.E. n.598/1968



Figura n.4 - Prospetto allegato alla C.E. n.598/1968



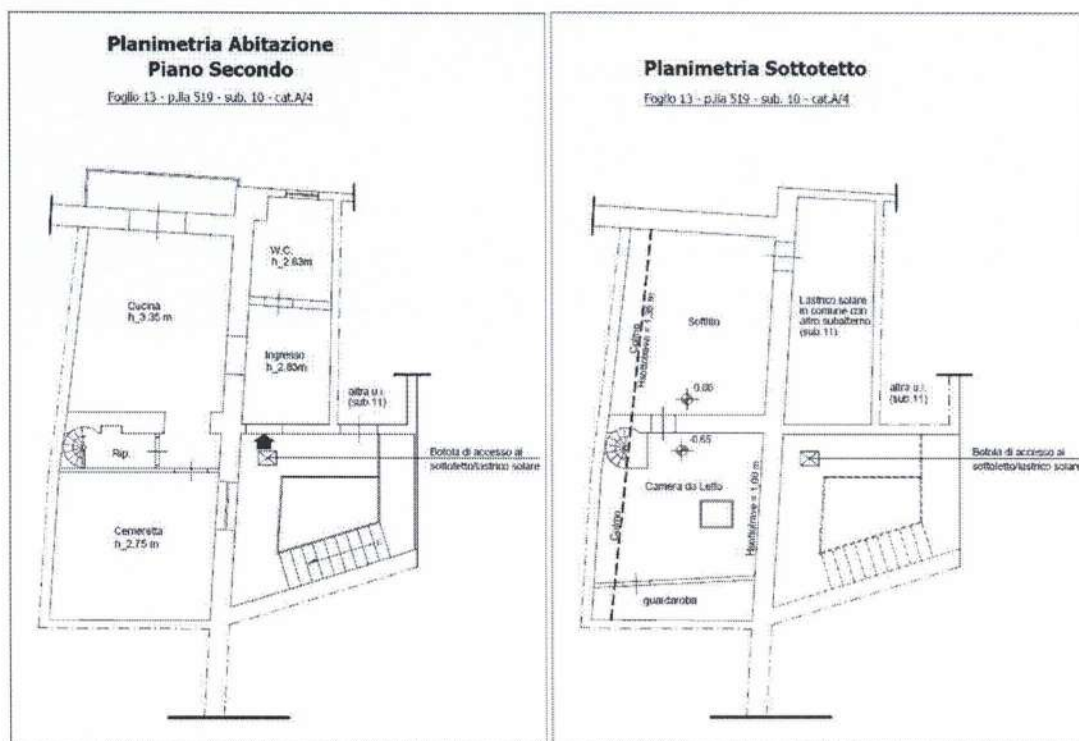


Figura n.5 - Planimetrie Stato di Fatto: si noti la corrispondenza delle unità immobiliari

Ebbene sulla base di tale associazione si deduce che l'attuale unità immobiliare pignorata ubicata al piano secondo del fabbricato costruito sulla p.lla 520 e 363 C.T. (erroneamente accatastato sulla p.lla 519 C.F.) presenta le seguenti difformità:

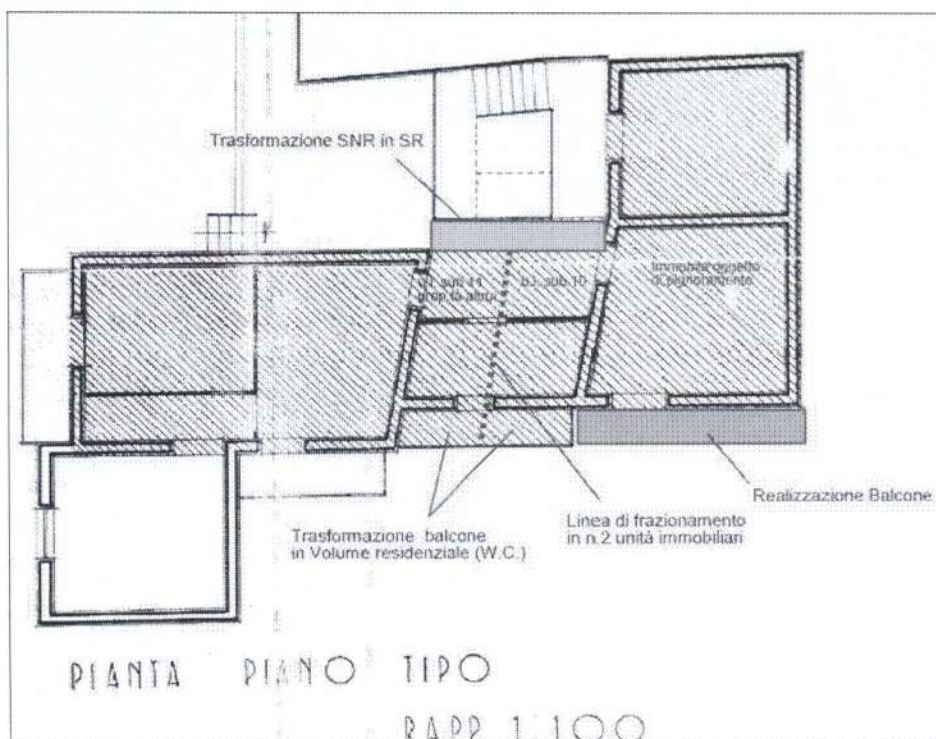
10. aumento di volume mediante la realizzazione di tompagni in sostituzione della ringhiera del balcone prospiciente sulla strada (*trasformazione di balcone in locale igienico*);
11. frazionamento unità immobiliare in due abitazioni pressoché uguali (seguendo la direttrice del balcone lato strada fino al ballatoio vano scala) di cui una è stata attribuita all'attuale sub.10 oggetto di pignoramento e l'altra al sub.11 di proprietà altrui;
12. trasformazione di ballatoio vano scala (SNR) in superficie residenziale (SR).

(I punti 1, 2 e 3 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 363 C.T.)

13. realizzazione di un balcone in aggetto sulla facciata principale con la relativa trasformazione della finestra esistente;
14. cambio di destinazione, da deposito in abitazione, della porzione di sottotetto ribassata (ricavata camera da letto);
15. abbassamento di circa 65 cm di una parte di solaio di calpestio al sottotetto;
16. foratura di solaio e realizzazione scala a chiocciola per accedere alla soprastante camera da letto ricavata nel sottotetto.
17. traslazione di un vano porta su muratura portante;

18. diversa distribuzione degli ambienti interni;

(I punti da 4 a 9 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 520 C.T.).



Per quanto attiene la sussistenza delle condizioni di sanare le difformità anzi elencate, a seguito delle indagini tecniche presso il Comune di Cava de' Tirreni si attesta che, secondo lo strumento urbanistico vigente (PUC approvato con D.C.C. n.28 del 11.06.2020), le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono sanabili e, pertanto, per esse, si rende necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi congiuntamente all'unità immobiliare confinate identificata con il sub.11 di proprietà altrui; mentre quelle di cui ai punti 6), 7), 8) e 9) possono essere sanate previo avvenuto ripristino dello stato *quo ante* di quelle narrate in precedenza.

Si precisa che per difformità 6), 7) e 8), oltre che prevedere la sanatoria urbanistica, trattandosi di abusi strutturali, sono soggette anche al rilascio di **autorizzazioni sismiche da parte dell'Ufficio Genio Civile di Salerno.**

Per completezza di quanto anzi narrato ed accertato durante le indagini urbanistiche, si ritiene che le elencate difformità (ad eccezione di quelle ai punti 5, 6, 7 e 9) sono state eseguite, con molta probabilità, negli anni '70 – '80 e, in ogni caso, prima dell'atto di donazione del 24.02.1984 a favore della sig.ra _____, quando le unità immobiliari erano di un'unica proprietà in capo al papà _____, *fr. schede catastali del 09.06.1983).*

Per ciò che riguarda le difformità 5, 6, 7 e 9, da un approfondimento del carteggio catastale, si ritiene che siano state eseguite dallo stesso debitore esecutato dopo l'acquisto dell'immobile avvenuto nel 2011.

Infine, per ciò che concerne la seconda unità immobiliare pignorata identificata quale sub. 13 (deposito), come già riferito al quesito n.1, risulta erroneamente accatastale sulla p.lla 519 C.F. dato che, con molta probabilità, ricade sulla p.lla 1618 (ex p.lla 365 da impianto). La certezza dell'esatta identificazione della particella potrà avvenire solo a seguito di un accurato rilievo strumentale di tipo topografico dell'intera area.

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

Come riportato nei verbali di accessi, durante i sopralluoghi gli immobili di cui alla procedura esecutiva *de qua* NON erano occupati dal debitore esecutato ma dalla sig.ra

_____ la quale esercita il **diritto di abitazione per assegnazione della casa coniugale**, giusto atto giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.02.2016 – rep. n.1724/2016 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.03.2016 ai nn.12138/9488 reg. gen./part..

Previo richiesta avvenuta a mezzo pec all'ufficio competente del Comune di Cava de' Tirreni, dal **Certificato Storico di Residenza** dell'occupante degli immobili pignorati lo scrivente CTU ha appurato quanto segue:

_____ nata _____ Atto n.630
p.l.s.A Cava de' Tirreni (SA), abitante in Via Francesco Ferrara n. 13, Cava de' Tirreni (SA), **nel periodo intercorso tra la data del 02/12/1986 e la data del 06/12/2024 ha effettuato le seguenti registrazioni:**

- **in data 15/11/1991** è immigrata da _____ il _____ prat. n. 1991/396 risiedendo in: Traversa Giuseppe De Rosa II n.15 – Cava de' Tirreni (SA) con rapporto parentela;
- **in data 10/05/2009** ha effettuato una scissione di nucleo in data 10/05/2009 prat. n. / risiedendo in: Via Corrado Biagi n.16 – Cava de' Tirreni (SA) con rapporto parentela Nuora
- **in data 22/04/2011** ha effettuato una scissione di nucleo in data 22/04/2011 prat. n. / risiedendo in: Via Francesco Ferrara n.13 – Cava de' Tirreni (SA) con rapporto parentela Moglie.

(Si veda l'allegato 8– certificato storico di residenza dell'occupant



Inoltre, dallo **Stato di Famiglia** della suddetta occupante dei beni pignorati si è potuto accertare che in Via Francesco Ferrara n.13 del Comune di Cava de' Tirreni (SA) risiedono:

- intestataria scheda, p. mt. divorziata;
- figlia – p.t.
- p.t.

(Si veda l'allegato 9– stato di famiglia

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

In risposta al quesito si asserisce:

SEZIONE A: **oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** sono:

- **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge**

che esercita il diritto di abitazione, giusto atto giudiziario di provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.02.2016 – rep. n.1724/2016 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30.03.2016 ai nn.12138/9488 reg. gen./part..

SEZIONE B: **gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura** sono:

Iscrizioni Ipotecarie

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2011 - reg. part. n.2457 - reg. gen. n.15780 – a favore della Banca C.F.: per una somma complessiva di € 100.000,00 durata 30 anni, a carico di a (debitore esecutato) C.F.: per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni censiti al N.C.E.U. Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 e sub.13 siti in Cava de' Tirreni.

Trascrizioni pregiudizievoli

- Trascrizione del 13/10/2023 - reg. part. n.34009 - reg. gen. n.42224 - Pubblico Ufficiale Ufficio UNEP c/o Corte di Appello di Salerno - rep. n.6001 del 16/09/2023 - atto



esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore della
_____ (C.F.: _____), a carico _____ (debitore
esecutato) nato _____ (C.F. _____) per diritti pari a
1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni censiti al N.C.E.U. Fg.13 – p.lla
519 – sub.10 e sub.13 siti in Cava de' Tirreni.

Difformità Urbanistiche-Edilizie

Nel richiamare le difformità edilizia descritte nel quesito 6, nonché quelle catastali di cui al quesito 1, si precisa che il costo complessivo regolarizzazione le due unità immobiliari pignorate identificate, che prevede il preliminare ripristino dello stato dei luoghi in difformità alla **Licenza Edilizia di Variante n.598 del 19.11.1968**, ammonta ad € 30.000,00 comprensivo di oneri professionali, diritti di segreteria e diritti erariali. Tale costo è da intendersi dedicato all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e non tiene conto dei costi che rimangono a carico di terzi proprietari.

Tale costo sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Difformità Catastali

Nonostante i dati catastali dell'immobile coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento, da un attento esame dello stato dei luoghi, delle schede planimetriche e dell'estratto di mappa catastale è emerso **che entrambe le unità immobiliari** pignorate **piuttosto che ricadere sulla p.lla 519** appartengono a tutt'altre particelle, più precisamente:

- l'appartamento identificato al **sub.10** ricade sia sulla **p.lla 520** che sulla **p.lla 363**. In particolare, ricade sulla 520 la porzione di abitazione caratterizzata dalle due camere e sovrastante sottotetto; mentre ricadono sulla **p.lla 363** il vano scala (in comune con altre u.i.), la cucina, il locale W.C. e il sovrastante lastrico solare in comune al sub.10 e 11
- similmente, anche il **deposito** identificato quale **sub.13** è stato appurato che ricade, con molta probabilità (previa certezza che si andrà a definire con un accurato rilievo dello stato di consistenza dei luoghi), sulla **p.lla 1618** (ex 365 come si evince dalla mappa di impianto)
(allegato 2 – estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali)

A valle di quanto descritto ne discende che **gli attuali identificativi catastali degli immobili pignorati non trovano alcuna correlazione con la p.lla 519 che corrisponde a tutt'altro corpo di fabbrica**. Tale circostanza fa sì che gli immobili ispezionati non potevano né possono essere identificati come appartenenti alla p.lla 519 dato che, di fatto, ricadono sulle p.lle 520, 363 e 1618.



Le incongruenze appena descritte denotano, fondamentalmente, una deficienza legata alla mancata corrispondenza tra il N.C.T e il N.C.E.U. dovuta agli atti di aggiornamento catastali che non sono mai stati redatti durante gli ampliamenti del fabbricato e/o le modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni '60-'70 ed afferenti alle p.lle nn.520, 363 e 365; in particolare non sono mai stati redatti *tipi mappali e tipi di frazionamento* che, oggi per allora, sono indispensabili per rimediare le problematiche anzi evidenziate.

All'uopo è doveroso precisare che le operazioni catastali a farsi per allineare ed identificare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 519 sub.10 e sub.13) non riguardano unicamente gli immobili di proprietà del debitore esecutato bensì bisogna:

- interpellare ulteriori soggetti, ovvero tutti quelli che risultano intestatari delle unità immobiliari che insistono sulla p.lla 519 al fine di eseguire ulteriori indagini ipocatastali; essere autorizzati all'estrazione delle schede planimetriche attuali e storiche (dati sensibili non estrapolabili senza autorizzazione), comprese quelle eventualmente correlate alle p.lle 1618 e 1625;
- inoltre necessita eseguire un *rilievo strumentale dello stato dei luoghi* per meglio comprendere le operazioni catastali a farsi (senza escludere nuovi atti notarili) onde attribuire gli esatti identificativi catastali sia delle due unità pignorate che a tutte le altre unità immobiliari presenti negli altri corpi di fabbrica.

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

In risposta al quesito, lo scrivente CTU riferisce che **i beni pignorati NON insistono su suolo demaniale.**

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

Non esistono pesi od oneri di altro tipo.

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

Per quanto riguarda le spese, il presente quesito non è attinente al caso di specie;
Inoltre, non vi sono procedimenti giudiziari in corso afferenti il cespite pignorato.



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

12.1 Descrizione del Criterio di Stima adottato

Onde addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio *sintetico – comparativo* in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

All'uopo, di seguito verrà descritto il calcolo della sua *consistenza* facendo riferimento alla superficie commerciale (*Sc*) data dalla somma della superficie lorda dell'immobile (*Slorda*), più le superfici lorde degli accessori ($S_{lorda}^{access.}$), queste calcolate in quota parte.

Pertanto:

$$Sc = Slorda + Xi * \sum S_{lorda}^{access.}$$

intendendo con:

Slorda = superficie calpestabile + 100% di quella dei tramezzi + 100% di quella dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) + 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm).

$\sum S_{lorda}^{access.}$ = somma di tutte le *superfici lorde degli accessori* (balconi, terrazze, depositi, ecc.) calcolate in quota parte mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

12.2 Calcolo della Consistenza

Per la determinazione della Superficie Commerciale si farà riferimento alla consistenza afferente la C.E. n.598/1968 essendo lo stato di fatto difforme rispetto al citato titolo edilizio; mentre si farà riferimento alla consistenza catastale per ciò che concerne il locale deposito censito in catasto sub sub.13.

Pertanto, la **Superficie Commerciale vendibile** dell'intero compendio immobiliare è pari a: **Sc = 79,16 mq**, così distinta:

- **appartamento:** $Sc = [55 \text{ mq} + (0,33 \times 2 \text{ mq}) + (0,5 \times 45 \text{ mq})] = 73,16 \text{ mq};$
- **cantina:** $Sc = (14 \text{ mq} \times 0,5) = 7,00 \text{ mq}.$



12.3 Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

12.3.1 - Per l'unità immobiliare pignorata si sono reperite informazioni desunte da due fonti distinte rappresentate:

FONTI INDIRETTE

- ❖ dai valori di mercato riportati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. 1° semestre 2024)**;
- ❖ dalle quotazioni e rendimenti pubblicate dal **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it – ottobre 2024).

FONTI DIRETTE

- ❖ rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate su siti web e/o in pubblicazioni specializzate).

Da questi dati si ipotizzerà un valore medio dell'immobile che, in presenza di campioni disomogenei potrà essere opportunamente corretto mediante il procedimento per punti di merito, quindi applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune diverse caratteristiche intrinseche al bene da stimare.

Infine, per la determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto anche dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, di quelli necessari per provvedere alla sanatoria delle difformità sanabili nonché quelli per ottemperare alle incongruenze catastali come precedentemente descritte. All'uopo, va precisato che nella determinazione del valore è stata detratta la quota parte dei costi che saranno a carico della procedura esecutiva, esulando da quelli che resteranno a carico di terzi proprietari che, si ribadisce, sono imprescindibilmente coinvolti.

Nella fattispecie si ha:

FONTI INDIRETTE - VALORI O.M.I. (Agenzia delle Entrate)

Sono stati considerati i valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (1° semestre 2024) di abitazioni di tipo economico *comprese nella zona Periferica S. Lucia, S.ta Maria Al Toro, Starza, Annunziata, S. Pietro, Citola, Pregiato, Pregiatello*

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
O.M.I.	Residenziale	Normale	1.150	1.700



Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio**, cioè **1.425 €/mq** di Superficie Commerciale.

FONTI INDIRETTE - VALORI BORSINO IMMOBILIARE (www.borsinoimmobiliare.it)

Sono stati considerati i valori relativi ad abitazioni di tipo economico *comprese nella zona Periferica S. Lucia, S.ta Maria Al Toro, Starza, Annunziata, S. Pietro, Citola, Pregiato, Pregiatello*

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
Borsino Immobiliare	Residenziale	Normale	1.224	1.683

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio**, cioè **1.454,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Sulla scorta di quanto rinvenuto, essendo il **valore medio di mercato** ricavato dalle **fonti indirette** pari ad **€ = 1.440,00 €/mq**, ne conviene che il **più probabile valore di mercato** secondo dette fonti è pari a $(79,16 \text{ mq} \times 1.440,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 113.990,40$.

Tuttavia, per ricavare un valore di mercato più verosimile al caso in specie, occorrerà "aggiustare" il suddetto valore con dei coefficienti correttivi che tengano conto di talune caratteristiche estrinseche ed intrinseche del nostro bene rispetto a quelle provenienti dalla banca dati (rif. bibl.: *prontuario per l'edilizia – edizioni DEI*), e cioè:

- ❖ $k_1 = 0,95$ – incidenza della superficie;
- ❖ $k_2 = 1,00$ – coefficiente di piano (essendo una peculiarità delle costruzioni nella zona in di riferimento);
- ❖ $K_3 = 0,97$ – incidenza per il tipo di rifinitura;
- ❖ $K_4 = 0,95$ – vetustà dello stabile;
- ❖ $K_5 = 0,90$ – vista e luminosità;

Da qui si avrà che $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 = (0,95 \times 1,00 \times 0,97 \times 0,95 \times 0,90) = \text{0,7879}$ che, essendo minore dell'unità, se ne deduce che il nostro bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al bene medio di riferimento della zona in esame.

In virtù del suddetto deprezzamento, il valore di mercato del bene pignorato secondo le **fonti indirette** è pari ad $(\text{€ } 113.990,40 \times 0,7879) = \text{€ } 89.811,00$



FONTI DIRETTE (*Agenzie immobiliari locali*)

Le ricerche sul web e le interviste ad operatori locali sono state effettuate per abitazioni di tipo economico e fanno riferimento ad esperienze di compravendite e/o di trattative di beni simili avvenute proprio nel centro storico di Cava de' Tirreno – fraz. Annunziata, zona a cui appartiene il bene oggetto di stima.

Dalle indagini effettuate, quindi si è desunto che il valore di mercato è pari ad **€/mq 1.200,00** che tiene conto dello stato di manutenzione.

Sulla scorta di quanto rinvenuto ne conviene che il più **probabile valore di mercato** secondo dette **fonti dirette** è pari a $(79,16 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 94.992,00$

Ebbene, applicando la media aritmetica dei due valori di mercato poc'anzi specificati si ha che: $\text{€ } (89.811 + 94.992) / 2 = \text{€ } 92.401,50$.

A tale valore vanno dal quale **sottraendo i costi necessari per sanare le difformità urbanistiche** descritte al quesito 6 che, verosimilmente, possono essere quantificati in € 30.000, ne conviene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è pari ad $\text{€ } (94.992,00 - 30.000,00) = \text{€ } 64.992,00$, ovvero pari ad **€ 65.000,00** per ragionevoli approssimazioni proprie del mercato immobiliare.

LOTTO UNICO – Valore = € 65.000,00
(euro sessantacinquemila/00)

12.4 Determinazione del Valore di diritto di Usufrutto a Termine per “assegnazione godimento della casa coniugale”

In virtù del diritto di assegnazione della casa coniugale (*cfr. provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.2.2016 – rep n.1724/2016*) lo scrivente ha provveduto ad eseguire una decurtazione del valore di mercato dei beni pignorati mediante il calcolo del **Valore del Diritto di Usufrutto a Termine** essendo le due discipline, sotto il profilo estimativo, praticamente identiche.

Il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale del Tribunale non sminuisce il diritto di proprietà dell'altro coniuge ma pone a suo carico il divieto di disporre dell'immobile per il periodo nel quale sia vigente il provvedimento giudiziale, che, quando ci sono figli minorenni, normalmente è di molti anni.



L'assegnazione della casa coniugale dura finché permangono le condizioni che l'hanno giustificata. Nella maggior parte dei casi, la durata è legata alla presenza e alla non autosufficienza dei figli. Evidenziamo alcune casistiche:

- I figli diventano economicamente autosufficienti.
- I figli si trasferiscono in altra abitazione. Si deve trattare di una abitazione stabile non rientra l'ipotesi dello studente fuori sede, il quale ritorna periodicamente nella casa coniugale. In questo caso non abbiamo una reale indipendenza abitativa.
- Modifica del collocamento del figlio. Ipotesi tutt'altro che remota. È il caso in cui il figlio originariamente collocato, ad esempio, presso la madre, successivamente, divenuto più grande, esprime il desiderio di voler stare con il padre. In questo caso la *ratio* dell'assegnazione della casa coniugale viene meno non essendoci più il collocamento.
- Nel caso in cui l'assegnatario con i figli decidano di loro volontà di trasferirsi in altra abitazione.

È bene ricordare quanto ribadisce la Cassazione:

Cass. civ. n. 34148/2021: “La durata dell’assegnazione della casa coniugale è strettamente legata all’interesse dei figli, ma può essere modificata o revocata se mutano le circostanze economiche o familiari.”

Il raggiungimento della maggiore età non è un fattore determinante. La durata dell'assegnazione viene valutata sulla base delle condizioni economiche o lavorative dei figli.

Cass. civ. n. 19299/2020: “L’assegnazione della casa coniugale può essere mantenuta anche in presenza di figli maggiorenni, purché non economicamente autosufficienti e conviventi stabilmente con uno dei genitori.

Ebbene, a seguito di quanto riportato, ai fini della presente relazione estimativa, per tenere conto della decurtazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato, non essendo specificato nel citato provvedimento il termine di cessazione del diritto di godimento della casa coniugale, lo scrivente ha ipotizzato che l'assegnazione della casa coniugale abbia durata fino al raggiungimento del trentesimo anno di età della figlia, come meglio riportato nella tabella che segue la quale è stata calcolata con la seguente formula:

$$Vu = Vpp \times [(1 - (1 + i)^{-n})]$$

dove:

Vu = valore usufrutto e/o diritto godimento casa coniugale;

Vpp = valore di mercato del bene riferito alla piena proprietà;

i = tasso di interesse applicato;

n = numero di anni durata usufrutto e/o diritto di godimento della casa coniugale.



		Valore Mercato piena Proprietà € 65 000,00				
		Attuale età della figlia (22.04.2013) 11				
		Tasso di interesse applicato 2,50%				
Anno di riferimento	Età di riferimento della figlia (anni)	Durata godimento casa coniugale (anni)	% Usufrutto/diritto di godimento	Valore Usufrutto/diritto di godimento casa coniugale	% Nuda Proprietà	Valore Nuda Proprietà
2025	12	1	0,02439	€ 1 585,37	0,97561	€ 63 414,63
2026	13	2	0,04819	€ 3 132,06	0,95181	€ 61 867,94
2027	14	3	0,07140	€ 4 641,04	0,92860	€ 60 358,96
2028	15	4	0,09405	€ 6 113,21	0,90595	€ 58 886,79
2029	16	5	0,11615	€ 7 549,47	0,88385	€ 57 450,53
2030	17	6	0,13770	€ 8 950,70	0,86230	€ 56 049,30
2031	18	7	0,15873	€ 10 317,76	0,84127	€ 54 682,24
2032	19	8	0,17925	€ 11 651,47	0,82075	€ 53 348,53
2033	20	9	0,19927	€ 12 952,66	0,80073	€ 52 047,34
2034	21	10	0,21880	€ 14 222,10	0,78120	€ 50 777,90
2035	22	11	0,23786	€ 15 460,59	0,76214	€ 49 539,41
2036	23	12	0,25644	€ 16 668,87	0,74356	€ 48 331,13
2037	24	13	0,27458	€ 17 847,68	0,72542	€ 47 152,32
2038	25	14	0,29227	€ 18 997,73	0,70773	€ 46 002,27
2039	26	15	0,30953	€ 20 119,74	0,69047	€ 44 880,26
2040	27	16	0,32638	€ 21 214,38	0,67362	€ 43 785,62
2041	28	17	0,34280	€ 22 282,32	0,65720	€ 42 717,68
2042	29	18	0,35883	€ 23 324,22	0,64117	€ 41 675,78
2043	30	19	0,37447	€ 24 340,70	0,62553	€ 40 659,30

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

Entrambi gli immobili pignorati appartengono, nella quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà, al debitore esecutato sig _____

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

14.1 residenza anagrafica del debitore esecutato

In risposta al presente quesito, a seguito delle opportune indagini avvenute presso gli uffici competenti, si asserisce che il sig. _____ nato a _____ risiede nel _____

(allegato 10 – certificato di residenza debitore esecutato)

14.2 certificato di stato civile del debitore esecutato

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici Comunali del Comune di Cava de' Tirreni, alla data del 18.11.2024 risulta che:



- in data 10.05.2009, l'esecutato sig. _____, nato a _____ e la sig.ra _____, nata a _____ il _____
matrimonio nel Comune di _____ come attestato dal registro degli atti di matrimonio Anno 2009 – Atto n.37 p.2 s.A, con dichiarazione contestuale in regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali.
- Con Sentenza del Tribunale di _____ depositata in cancelleria il 01.02.2023, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.
(allegato 11 – ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

14.3 certificato camera di commercio

Quesito non rispondente al caso di specie

~~~~~



**QUADRO SINOTTICO**

**LOTTO UNICO** composto da:

- 1) *Appartamento al piano secondo in Via Francesco Ferrara n.13 del Comune di Cava de' Tirreni (SA), oc. Annunziata;*
- 2) *Locale cantina al piano interrato in Via Francesco Ferrara n.13 del Comune di Cava de' Tirreni (SA), oc. Annunziata;*

• **Diritti e Quota:**

**DIRITTO DI PROPRIETA'** nella quota 1/1.

• **Identificazione catastale degli immobili:**

- 1) *Appartamento al secondo piano riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni al foglio 13, particella 519, subalterno 10, cat. A/4, cl.2. R.C. € 177,14;*
- 2) *Locale cantina al piano interrato riportato al N.C.E.U. del Comune di Cava de' Tirreni al Fg.13, particella 519, subalterno n.13, cat. C/2, cl1, R.C. € 27,84.*

Da un attento esame dello stato dei luoghi, delle schede planimetriche e dell'estratto di mappa catastale è emerso **che entrambe le unità immobiliari pignorate piuttosto che ricadere sulla p.lla 519** appartengono a tutt'altre particelle, più precisamente:

- l'appartamento identificato al sub.10 ricade in parte sulla **p.lla 520** e in parte sulla p.lla 363.

In particolare, come si può evincere dal successivo grafico, ricade sulla **p.lla 520** la porzione di abitazione caratterizzata dalle due camere e l'intera superficie del sovrastante sottotetto (cfr. riquadratura colore rosso); mentre ricadono sulla **p.lla 363** il vano scala (in comune con altre u.i.), la cucina, il locale W.C. e il sovrastante lastrico solare in comune al sub.10 e 11 (cfr. riquadratura colore giallo)

- similmente, anche il **deposito** identificato quale **sub.13** è stato appurato che ricade, con molta probabilità (previa certezza che si andrà a definire con un accurato rilievo dello stato di consistenza dei luoghi), sulla **p.lla 1618** (ex 365 come si evince dalla mappa di impianto).

• **Possesso:**

I beni pignorati sono occupati dall: \_\_\_\_\_ in virtù del verbale cron. N.1724/2016 (R.G. n. 4746/2015) col quale è stato attribuito il godimento della casa coniugale alla moglie e alla figlia dell'esecutato \_\_\_\_\_ nonché della successiva sentenza di divorzio n.205/2023 pubblicata il 01.02.2023 (R.G. n.4900/2017).



• **Descrizione del bene:**

- L'accesso **all'abitazione** (Fig.13 – p.lla 519 – sub.10) avviene mediante una scala esterna a tre rampe alla quale si arriva attraversando dapprima un cortile la cui quota di calpestio è sottoposta a quella della strada pubblica denominata Via Francesco Ferrara.

L'abitazione è composta da **ingresso, cucina, cameretta, locale W.C., ripostiglio, disimpegno, camera da letto, sottotetto, balcone cucina e lastrico solare.**

Mediante una scala a chiocciola posta nel ripostiglio è possibile accedere al piano terzo (sottotetto) che in parte è stato adibito a **camera da letto**, mentre la restante parte ha ancora la sua utilizzazione originaria di sottotetto da cui è possibile accedere all'adiacente **lastrico solare** in comune con l'adiacente unità immobiliare definita quale sub.11, estranea alla presente procedura esecutiva. Sempre al lastrico solare è possibile accedere anche mediante una botola posta sul pianerottolo di arrivo al piano secondo con l'ausilio di una scala a pioli posizionata all'occorrenza.

L'altezza netta degli ambienti che compongono l'appartamento risulta variabile. Difatti, nella cucina l'altezza netta è all'incirca pari a  $H=3,35$  m, mentre risulta pari a  $H=2,75$  m nella cameretta e  $H=2,83$  m nel locale W.C..

Inoltre, la camera da letto ricavata nel locale sottotetto ha un'altezza che varia da  $H_{min}=1,00$  m (misurata in corrispondenza delle travi in legno) ad  $H_{max}=2,00$  m (misurata in corrispondenza della trave di colmo). Le altezze della camera da letto sono maggiorate di circa 65 cm rispetto a quelle originarie dell'adiacente sottotetto dato che è stata ricavata mediante la traslazione di una porzione di solaio ivi corrispondente lasciando inalterata la trave di colmo, ovvero la sagoma esterna della copertura a falda.

- Per quanto riguarda la **cantina** (Fig.13 – p.lla 519 – sub.10), avente una superficie netta di 18 mq, si accede da una rampa di scale situata sul lato sinistro del cortile seguendo il verso di ingresso ad esso. E' caratterizzata da una struttura portante in muratura con solaio in ferro, la cui altezza netta dal calpestio è all'incirca  $H=1,85$  m. Il suo stato di manutenzione è alquanto degradato essendo le pareti perimetrali interessate da fenomeni di umidità che hanno compromesso la tinteggiatura e il relativo intonaco di sottofondo

• **Difformità Urbanistiche – Edilizie e Catastali:**

Dagli **accertamenti urbanistici ed edilizi** eseguiti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale è stato appurato che l'attuale unità immobiliare pignorata ubicata al piano secondo del fabbricato costruito sulla p.lla 520 e 363 C.T. (erroneamente accatastato sulla p.lla 519 C.F.) presenta le seguenti difformità:

1. aumento di volume mediante la realizzazione di tompagni in sostituzione della ringhiera del balcone prospiciente sulla strada (trasformazione di balcone in locale igienico);



2. frazionamento unità immobiliare in due abitazioni pressoché uguali (seguendo la direttrice del balcone lato strada fino al ballatoio vano scala) di cui una è stata attribuita all'attuale sub.10 oggetto di pignoramento e l'altra al sub.11 di proprietà altrui;
  3. trasformazione di ballatoio vano scala (SNR) in superficie residenziale (SR).
- (I punti 1, 2 e 3 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 363 C.T.)
4. realizzazione di un balcone in aggetto sulla facciata principale con la relativa trasformazione della finestra esistente;
  5. cambio di destinazione, da deposito in abitazione, della porzione di sottotetto ribassata (ricavata camera da letto);
  6. abbassamento di circa 65 cm di una parte di solaio di calpestio al sottotetto;
  7. foratura di solaio e realizzazione scala a chiocciola per accedere alla soprastante camera da letto ricavata nel sottotetto.
  8. traslazione di un vano porta su muratura portante;
  9. diversa distribuzione degli ambienti interni;

(I punti da 4 a 9 riguardano la porzione di fabbricato ricadente sulla p.lla 520 C.T.).

Per quanto attiene la sussistenza delle condizioni di sanare le difformità anzi elencate si attesta che le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) non sono sanabili e, pertanto, per esse, si rende necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi congiuntamente all'unità immobiliare confinate identificata con il sub.11 di proprietà altrui; mentre quelle di cui ai punti 6), 7), 8) e 9) possono essere sanate previo avvenuto ripristino dello stato quo ante di quelle narrate in precedenza.

Si precisa che per difformità 6), 7) e 8), oltre che prevedere la sanatoria urbanistica, trattandosi di abusi strutturali, sono soggette anche al rilascio di autorizzazioni sismiche da parte dell'Ufficio Genio Civile di Salerno.

Per le **difformità catastali** si attesta che gli identificativi catastali degli immobili pignorati non trovano alcuna correlazione con la p.lla 519 che corrisponde a tutt'altro corpo di fabbrica. Tale circostanza fa sì che gli immobili ispezionati non potevano né possono essere identificati come appartenenti alla p.lla 519 dato che, di fatto, ricadono sulle p.lle nn. 520, 363 e 1618 (quest'ultima da verificare con un accurato rilievo strumentale topografico).

Quanto asserito trova riscontro anche dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, in particolare dai titoli di provenienza antecedenti la suindicata donazione del 24.02.1984, da cui si evince che i beni in essi menzionati erano identificati dalle p.lle 520, 363 e 365, quest'ultima successivamente frazionata per poter trasferire le consistenze agli eredi.

Le incongruenze appena descritte denotano, fondamentalmente, una deficienza legata alla mancata corrispondenza tra il N.C.T e il N.C.E.U. dovuta agli atti di aggiornamento catastali



che non sono mai stati redatti durante gli ampliamenti del fabbricato e/o le modifiche dello stato dei luoghi avvenute negli anni '60-'70 ed afferenti alle p.lle nn.520, 363 e 365.

In particolare non sono mai stati redatti tipi mappali e tipi di frazionamento che, oggi per allora, sono indispensabili per rimediare le problematiche rilevate.

All'uopo, è doveroso precisare che le operazioni catastali a farsi per allineare ed identificare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (p.lla 519 sub.10 e sub.13) non riguardano unicamente gli immobili di proprietà del debitore esecutato

bensi bisogna:

- interpellare ulteriori soggetti, ovvero tutti quelli che risultano intestatari delle unità immobiliari che insistono sulla p.lla 519 al fine di eseguire ulteriori indagini ipocatastali;
- essere autorizzati all'estrazione delle schede planimetriche attuali e storiche (dati sensibili non estrapolabili senza autorizzazione), comprese quelle eventualmente correlate alle p.lle 1618 e 1625;

inoltre necessita eseguire un rilievo strumentale dello stato dei luoghi per meglio comprendere le operazioni catastali a farsi (senza escludere l'ipotesi che dovranno essere redatti nuovi atti notarili) onde attribuire gli esatti identificativi catastali sia delle due unità pignorate che a tutte le altre unità immobiliari presenti negli altri corpi di fabbrica.

• **Formalità:**

**trascrizioni contro e a favore**

**Iscrizioni Ipotecarie**

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2011 - reg. part. n.2457 - reg. gen. n.15780 – a favore della

una somma complessiva di € 100.000,00 durata 30 anni, a carico di  
(debitore esecutato) nato a

per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione  
dei beni censiti al N.C.E.U. Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 e sub.13 siti in Cava de' Tirreni.

**Trascrizioni pregiudizievoli**

- Trascrizione del 13/10/2023 - reg. part. n. - reg. gen. n. 'ubblico Ufficiale Ufficio UNEP c/o Corte di Appello di Salerno - rep. n.6001 del 16/09/2023 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore della

C.F.: , a carico di

esecutato) nato a C.F.: per diritti pari a  
1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni censiti al N.C.E.U. Fg.13 – p.lla 519 – sub.10 e sub.13 siti in Cava de' Tirreni.



- **Attestazione di Prestazione Energetica:**

Presso il Centro Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive è emerso che “... da interrogazione effettuata sul sistema telematico in funzione dall'anno 2014 (anche con dati parziali 2013) ad oggi, non risultano essere presente certificati emessi per le unità immobiliari in questione”. Tuttavia, tale dichiarazione di accertamento eseguita dal cento R.S.E.A.P. Campania non esclude che l'APE di che trattasi possa essere presente in archivio cartaceo considerato che il citato documento viene richiamato all'art.7 dell'atto di compravendita del 19.04.2011 – rep. n.49669 – racc. n.26174 a favore del debitore esecutato.

- **Il più Probabile Valore di Mercato della piena proprietà:**

**Vpp = € 65.000,0**  
**(Euro sessantacinquemila/00)**

- **Valore Quota Indivisa:**

E' stata pignorata l'intera quota 1/1 del diritto di proprietà.

- **Stima del valore di usufrutto per l'assegnazione della casa coniugale:**

In virtù del diritto di assegnazione della casa coniugale (cfr. provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore del 29.2.2016 – rep n.1724/2016) lo scrivente ha provveduto ad eseguire una decurtazione del valore di mercato dei beni pignorati mediante il calcolo del Valore del Diritto di Usufrutto a Termine essendo le due discipline, sotto il profilo estimativo, praticamente identiche.

All'uopo si rimanda alla tabella riportata nel corpo della relazione.

---

La presente perizia estimativa, completamente dattiloscritta, è composta da n.62 pagine escluso il frontespizio e viene depositata nel fascicolo telematico per il G.E..

La stessa è stata trasmessa a mezzo pec al creditore procedente nonché a mezzo racc. a/r al debitore esecutato, il cui riscontro è riportato nell'allegato 13.

Elenco allegati:

**allegato 1:** verbale di sopralluogo;

**allegato 2:** estratti catastali;

**allegato 3.1:** atto d compravendita

**allegato 3.2:** donazione

**allegato 3.3:** donazion

**allegato 3.4:** atto di compravendita del

**allegato 4:** attestazione Regione Campania (APE);



- allegato 5.1:* planimetria Stato di fatto (abitazione);  
*allegato 5.2:* planimetria Stato di fatto (cantina);  
*allegato 6.1:* licenza edilizia n.40 del 1965;  
*allegato 6.2:* variante licenza edilizia n.96 del 1966;  
*allegato 6.3:* variante licenza edilizia n.595 del 1968;  
*allegato 7:* attestazioni esito ricerche titoli edilizi;  
*allegato 8:* certificato storico di residenza (ex moglie);  
*allegato 9:* stato di famiglia (ex moglie);  
*allegato 10:* certificato di residenza debitore esecutato;  
*allegato 11:* certificato estratto di matrimonio;  
*allegato 12:* verbale di assegnazione casa coniugale + Sentenza Tribunale di Nocera Inferiore;  
*allegato 13:* ricevuta di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

*Nocera Inferiore, Dicembre 2024*

*L'esperto*

(ing. Giovanni D'ORIO)

