

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

G. E. Dott.ssa MARIA TROISI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa alla

Procedura Esecutiva Immobiliare r. ge. n. 158/2019

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Carmela Novello_Architetto

via Raffaele Libroia 104, ex 88_84014_Nocera Inferiore (Sa)
cell. 347.8797462_ p.e.c.: carmela.novello@architettisalernopec.it

N° r. ge. 158/2019

G.E.: dr.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa da **Omissis contro Omissis**

Oggetto: **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Stima Immobiliare**

SOMMARIO

- 1 – Premessa ed elencazione dei quesiti posti pag. 3
- 2 – Elencazione dei beni oggetto di stima pag. 4
- 3 – Descrizione delle operazioni di consulenza tecnica pag. 4
- 4 – Risposta ai quesiti posti pag. 5
- 5 – Conclusioni pag. 24
- 6 – Ulteriori adempimenti richiesti pag. 24

ALLEGATI

- Allegato 1: Verbale di svolgimento delle operazioni peritali.
- Allegato 2 (a/b): Copia dei Titoli di provenienza dell'immobile pignorato (*cfr. All. 2a-2b*).
- Allegato 3 (a/d): Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (*cfr. All. 3a*), Certificato storico di residenza del debitore occupante l'alloggio (*cfr. All. 3b*), Certificato di stato civile (*cfr. All. 3c*) ed Estratto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato (*cfr. All. 3d*)
- Allegato 4: Certificato attestante l'esito delle consultazioni informatizzate eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani.

- Allegato 5 (a/e): Documentazione Catastale consistente in Visura Storica *per immobile* (cfr. *All. 5a*) e Planimetria Catastale (cfr. *All. 5b*) dell'immobile pignorato riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (Sa), al Foglio 3 part. 1424 sub 3**, Estratto di Mappa Wegis (cfr. *All. 5c*), Visura storica del soppresso sub 2 (cfr. *All. 5d*) - precedente identificazione catastale - e delle particelle di terreno 1424 e predecessora 1183 su cui insiste il fabbricato in cui ha sede il bene pignorato (cfr. *All. 5e*).
- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie ordinarie, condotte “*per immobile*” sul bene pignorato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (Sa) al foglio 3 part. 1424 sub 3 (cfr. *All. 6a*) e “*per soggetto*” sul nominativo dell'esecutato sig. **Omissis** (cfr. *All. 6b*) e successiva stampa della *Trascrizione dell'11/01/2007, reg. part. n. 1226, reg. gen. n. 1885 - Atto tra vivi – Compravendita* (cfr. *All. 6a1/6b1*); *Iscrizione dell' 11/01/2007, reg. part. n. 461, reg. gen. n. 1886 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo* (cfr. *All. 6a2/6b2*); *Iscrizione del 30/09/2010, reg. part. n. 8169, reg. gen. n. 39295 – Ipoteca legale derivante da Ipoteca per debito d'imposta* (cfr. *All. 6a3/6b3*); *Trascrizione del 09/09/2019, reg. part. n. 27261, reg. gen. n. 35553 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili* (cfr. *All. 6a4/6b4*).
- Allegato 7 (a/b): Documentazione urbanistica consistente in individuazione dell'area in esame nelle Tavole P.U.C. con estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. *All. 7a*) e **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5733 del 15/02/2023** con grafici e documenti estratti dalla pratica ex L. n. 47/85 (cfr. *All. 7b*).
- Allegato 8: Grafico dello Stato di Fatto dell'immobile pignorato.
- Allegato 9: Documentazione fotografica dell'immobile pignorato.
- Allegato 10: Quotazioni OMI e annunci immobiliari di beni analoghi a quello pignorato a supporto della stima condotta.

1 – PREMESSA – ACCETTAZIONE DELL'INCARICO E VERIFICA PRELIMINARE

La sottoscritta arch. Carmela Novello, libera professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1778 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) con decorrenza dal 25.06.2003, veniva nominata C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare r. ge. n. 158/2019 con Decreto di Nomina dell'Ill.mo G.E. dott. Luigi BOBBIO del 09/05/2022 che La incaricava di provvedere agli adempimenti di seguito elencati:

- *Verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*
- *Risposta ai seguenti Quesiti:*
- *Quesito n. 1: Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
- *Quesito n. 2: Elenco e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto;*
- *Quesito n. 3: Identificazione catastale del/i bene/i pignorato/i;*
- *Quesito n. 4: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del/i lotto/i;*
- *Quesito n. 5: Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al/i bene/i pignorato/i;*
- *Quesito n. 6: Verifica della regolarità del/i bene/i pignorato/i sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- *Quesito n. 7: Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.*
- *Quesito n. 8: Indicazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sul/i bene/i;*
- *Quesito n. 9: Verifica che i beni pignorati ricadano o meno su suolo demaniale;*
- *Quesito n. 10: Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- *Quesito n. 11: Indicazione di ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- *Quesito n. 12: Valutazione dei beni;*
- *Quesito n. 13: Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- *Quesito n. 14: Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

In merito alla **Verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**, la scrivente precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di



certificazione notarile sostitutiva. Difatti, è stato prodotto e allegato Certificato notarile a firma del notaio dr. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), con data 12 settembre 2019.

Dall'esame di tale certificato si rileva la storia del dominio del bene pignorato, attraverso i titoli, derivativi od originari, trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento - 09/09/2019 - così come riportati a pagg. 14-15, in risposta al Quesito 5.

Inoltre, si rappresenta che, nel fascicolo telematico, è stato rinvenuto l'**estratto di mappa catastale**, mentre non è stato rinvenuto l'estratto catastale storico e che nella certificazione notarile sostitutiva sono stati indicati i dati catastali "attuali" e "storici" dell'immobile pignorato.

La scrivente ha estratto i **certificati catastali** dell'immobile pignorato (cfr. All. 5a/b).

2 - ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile pignorato è un **appartamento a Cava de' Tirreni**, in Via Michele Baldi n. 3, I piano, **censito in N.C.E.U., al foglio 3, part. 1424, sub 3**, in capo all'esecutato sig. ***Omissis***, nato a Cava de' Tirreni il 27/03/1977, C.F. ***Omissis***, per l'**intero diritto di proprietà**.

3 - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito della notifica di nomina e accettazione dell'incarico di ctu nella presente Procedura esecutiva immobiliare, la scrivente, eseguite le verifiche preliminari ex art. 567 c.p.c., ha dato corso alle indagini peritali consistite fondamentalmente in:

- Estrazione della documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (cfr. All. 5);
- Accesso sui luoghi di causa in data 01.06.2022, alla presenza del custode giudiziario (cfr. All. 1), e conseguente redazione della planimetria dello stato dei luoghi (cfr. All. 8) e del reperto fotografico del bene in esame (cfr. All. 9);
- Estrazione della documentazione relativa al debitore esecutato (cfr. All. 3);

- Estrazione dei titoli di provenienza dell'immobile pignorato fino a ricoprire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (*cfr. All. 2*);
- Verifiche circa la registrazione di contratti di locazione (*cfr. All. 4*);
- Verifiche circa la legittimità tecnico-urbanistica dell'immobile pignorato (*cfr. All. 7b*);
- Analisi dello strumento urbanistico (P.U.C.) vigente a Cava de' Tirreni e dei vincoli e prescrizioni previste per l'area in cui ricade il bene in esame (*cfr. All. 7a*);
- Estrazione delle note ipotecarie iscritte e trascritte sul bene pignorato (*cfr. All. 6*);
- Indagini, eseguite su rete internet e presso agenzie immobiliari di zona, finalizzate alla raccolta dati relativi alle quotazioni immobiliari di beni analoghi sul territorio (*cfr. All. 10*).

Per eseguire tali indagini sono stati necessari accessi presso gli Uffici del Catasto di Salerno, presso gli Uffici Anagrafe, Stato Civile e Ufficio Tecnico del Comune di Cava de' Tirreni (Sa), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, presso l'Ufficio provinciale di Pagani (Sa) dell'Agenzia del Territorio e presso l'Archivio notarile di Salerno.

4 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

4.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

A seguire i diritti reali ed i dati del bene pignorato, come desunti dall'atto di pignoramento:

- ***Piena proprietà per 1/1 del sig. Omissis: abitazione di tipo economico in Comune di Cava de' Tirreni, Via Michele Baldi n. 3, censito all'N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 3, part. 1424, sub 3, categoria A/3, vani 6,5, piano n. 1.***

In ordine ai **diritti reali pignorati**, la scrivente precisa che il diritto reale di "piena proprietà" indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (*cfr. All. 2a*).

In ordine al bene pignorato, la scrivente rileva la coincidenza tra i dati riportati nell'Atto di pignoramento e quelli catastali alla data del pignoramento, fatta eccezione che per la categoria catastale che, sia sulla documentazione catastale che nel titolo di provenienza, risulta essere "A2" (abitazione di tipo civile) in luogo di "A3" (abitazione di tipo economico).



Foto n. 1 – Individuazione su foto satellitare (cfr. Google Maps 2023) del fabbricato che ospita il bene pignorato in Cava dei Tirreni, C.F., F. 3 part. 1424 sub 3



Fig. n. 2 – Individuazione sullo stralcio di mappa catastale del fabbricato in Cava dei Tirreni, C.F., F. 3 part. 1424 in cui ha sede l'appartamento pignorato (sub 3)

La medesima rileva altresì l'assenza di "difformità sostanziali" della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale.

Trattandosi di un solo immobile, questa ctu ha individuato un unico lotto di vendita, di seguito descritto, attraverso l'indicazione dei dati identificativi catastali attuali e dei confini: Piena proprietà dell'appartamento sito in Cava dei Tirreni (Sa), frazione Santa Lucia, Via Michele Baldi n. 3, censito in N.C.E.U., Foglio 3 part. 1424 sub 3, Cat. A/2, piano 1 di vani 6,5 e 131mq.

Tale bene confina a sud con bene censito in C.T., F. 3, part. 1427, a nord con bene censito in C.F., F. 3, part. 2701, ad ovest con bene censito in C.T., F. 3, part. 1428, ad est con scala comune.

Trattandosi di un appartamento in I piano, posto all'interno di un fabbricato isolato, a carattere familiare, con accesso privato e aree perimetrali, verdi e non, recintate, si evidenzia



l'esistenza di una servitù di passaggio per le aree di transito e la comunione dell'androne di accesso e delle scale che conducono in I piano, come riportato nei titoli di provenienza (cfr. All. 2a - 2b).

4.2. Elenco e individuazione dei beni componenti il lotto e sua descrizione materiale.

Il **lotto unico** è composto da un immobile sito in **Cava dei Tirreni (Sa)**, in Via Michele Baldi n. 3, censito in **N.C.E.U., F. 3 part. 1424 sub 3**.

Trattasi di un appartamento posto al I piano di un fabbricato di due piani oltre al terraneo, avente carattere familiare e accesso privato attraverso rampa carrabile su strada.



Foto n. 3: Rampa privata di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 4: Corte privata, esterna al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 5: Area privata esterna al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato

L'accesso all'appartamento pignorato avviene attraverso servitù di passaggio sulle aree esterne, lastricate, che circondano il fabbricato lungo i fronti sud e ovest.

Sul fronte sud è situato il portone che reca all'androne e alle scale comuni che conducono all'appartamento in oggetto.



Foto n. 6: Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 7: Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 8: Viale privato di accesso al fabbricato in cui ha sede il bene pignorato

L'appartamento in I piano, con accesso dalla porta a destra salendo la scala comune, consta di due sotto-aree, ciascuna servita da un proprio disimpegno.



Foto n. 9: Ingresso dell'alloggio in I piano



Foto n. 10: Soggiorno dell'appartamento



Foto n. 11: Cucina dell'appartamento

L'area giorno, a cui si accede dall'ingresso-disimpegno, si compone di un soggiorno, prospettante a sud, di una cucina e una camera ad uso studio, prospettanti ad ovest; l'area notte, attraverso il proprio disimpegno, collegato a quello giorno attraverso una porta, consta di due

camere prospettanti ad ovest, un bagno padronale, posto nell'angolo nord-est dell'alloggio, un piccolo bagno-lavanderia e adiacente veranda, ambedue prospettanti ad est (cfr. All. 5b e All. 8).



Foto n. 12: Camera uso studio



Foto n. 13: Camera dell'appartamento



Foto n. 14: Camera padronale

L'appartamento, da rilievi eseguiti in sede di accesso, ha un'altezza interna di circa 3,25m, misura circa 100,70mq di superficie utile e circa 20,00mq di superficie scoperta (balconi), mentre la superficie commerciale dell'alloggio, calcolata secondo le direttive dell'Agenzia delle Entrate, risulta pari a circa **134,00 mq** (cfr. All. 8).



Foto n. 15: Bagno principale



Foto n. 16: Bagno lavanderia



Foto n. 17: Veranda dell'appartamento



Sotto il profilo delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, l'appartamento presenta porta blindata, infissi e cassonetti in legno con persiane in pvc. In bagno è presente una romana in alluminio. La veranda ad est è schermata con alte vetrate con profili in alluminio.

Le porte interne sono in legno, talune con inserti centrali in vetro.

I pavimenti, di piccolo e medio taglio, sono differenti nei vari ambienti, forse segno di interventi non coevi. I bagni presentano rivestimenti in gres, dalle tinte chiare, fin oltre i 2 metri.



Foto n. 18: Balcone fronte ovest



Foto n. 19: Balcone fronte ovest



Foto n. 20: Balcone fronte sud (solo parzialmente afferente al bene pignorato)

Oltre a ciò, l'appartamento ha una doppia esposizione, a sud e ad ovest, mentre i servizi igienici e la veranda sono esposti a nord-est.

Buone risultano le condizioni manutentive dell'alloggio e degli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento con caldaia a gas). Nelle camere sono presenti radiatori in ghisa. La cucina, rivestita con doghe in legno, è dotata di un camino e di uno split.

La veranda presenta sul soffitto una botola in legno.

I balconi, pavimentati con piastrelle in ceramica 20cmx20cm color cotto e con ricorrenze in marmo di Carrara, sono perimetrati da balaustre in ferro.

Non è stata esibita copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), per acquisire il quale si stima un costo di circa 200,00 euro.

Circa le **pertinenze** e le **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), atteso che, in sede di accesso, l'esecutato ha dichiarato l'inesistenza di un Condominio costituito, si rileva che nell'atto di compravendita del 2006, all' art. IV) è riportato *“La consistenza in oggetto viene trasferita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessori, annessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, con i proporzionali diritti di comunione e condominio alle parti comuni del fabbricato, di cui il cespite in contratto è parte integrante, tali ritenute per Legge e destinazione”* (cfr. All. 2a).

Più chiaramente, nel precedente titolo di provenienza del 1977 (cfr. All. 2b), a pagg. 13 e 14, all'Art. 2° si legge:

*“Il donante Sig. **Omissis** dichiara e vuole altresì quanto segue:*

- *A favore di **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis** e **Omissis** resta donato, in comunione tra loro, il primo tratto di strada interpoderale di accesso al fondo “Marro” di cui alla lettera B) della premessa (...);*
- *A favore di **Omissis**, **Omissis** e **Omissis** restano donati, in comunione tra loro, l'androne principale di accesso alle porzioni di fabbricato annesse al fondo “Marro”, nonché il cantinato seminterrato avente ingresso dall'androne stesso. Androne e cantinato figurano identificati in Catasto tra la maggior consistenza dei mappali n.ri 1424 e 1426 del fol. 3.*
- *A favore di **Omissis** e **Omissis** si intende pure donata, in comunione tra loro, la prima rampa della scala interna e che è posta in prosieguo dell'androne anzidescritto”.*

Furono dunque donati in comunione i tratti di accesso al fondo, l'androne principale di accesso al fabbricato, il cantinato seminterrato avente ingresso dall'androne e la prima rampa della scala interna posta in prosieguo del predetto androne (*cfr. All. 2b*).

E' stata prodotta, e si allega alla presente Relazione, una **planimetria dello stato reale dei luoghi** (*cfr. All. 8*), inserita in formato ridotto anche nel testo della relazione a pg. 13 (*cfr. Fig. 23*).

4.3. Identificazione catastale del bene pignorato.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito la **Visura catastale storica** (*cfr. All. 5a*) e la **planimetria catastale** (*cfr. All. 5b*) dell'immobile pignorato.

Dalla visura catastale si evince il bene in oggetto è attualmente identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni (Sa), Foglio 3 Particella 1424 Subalterno 3**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, in Via Michele Baldi n. 3 Piano 1, superficie totale 131 mq (123 mq escluse aree scoperte). Esso risulta in capo all'esecutato per il diritto di proprietà di 1/1. La suddetta identificazione – C.F., F. 3 part. 1424 sub 3 - è scaturita dalla variazione catastale n. 618982.1/1999, presentata in data 09/04/1999, per "***frazionamento per trasferimento diritti, diversa distribuzione degli spazi interni, sottotetto abitabile***" dell'immobile predecessore in **foglio 3 part. 1424 sub 2**, costituito con scheda n. 618345.1/1999 del 02/04/1999 (*cfr. All. 5a e All. 5d*), in capo al *dante causa* - giusto atto di donazione del 1977 - fino al 2006 (*cfr. All. 2b*).

Si allega altresì estratto di mappa (*cfr. All. 5c*).

La corrispondente particella al Catasto Terreni è la particella 1424 del foglio 3, il cui immobile predecessore è la particella di terreno 1183 in foglio 3 (*cfr. All. 5e*).

Dall'analisi delle risultanze catastali, si rileva la loro rispondenza formale rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, fatta

eccezione della sola categoria catastale che risulta essere A2 nel titolo di provenienza (*cfr. All. 2a*) e nella Visura catastale (*cfr. All. 5a*), mentre risulta come A3 (abitazione di tipo economico) nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione reg. gen. 35553 reg. part. 27261 del 09/09/2019.

Oltre a ciò, la scrivente rappresenta che non si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale corrispondente e sul grafico assentito, ma si rileva una difformità sul prospetto ovest, per la riscontrata assenza (*cfr. All. 9 - foto nn. 19/23*) della finestra nel vano a sud-ovest (soggiorno), riportata sul grafico ex L. 47/85 (*cfr. All. 7b*) e sulla planimetria catastale (*cfr. All. 5b*).

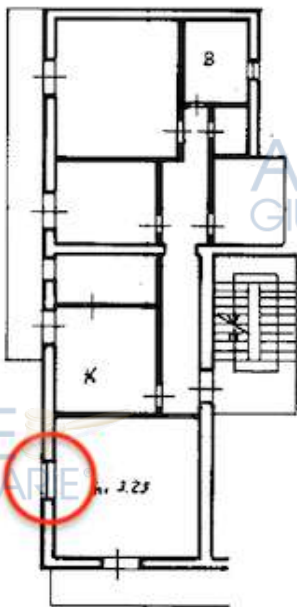


Fig. n. 21: Planimetria catastale



Fig. n. 22: Grafico assentito (ex L. 47/85)



Fig. n. 23: Grafico di rilievo (2022)

Tale difformità, normalmente inclusa tra le “*tolleranze*” introdotte con il Decreto Semplificazioni 2020 nell'**art. 34-bis del Testo Unico sull'Edilizia**, nel caso in esame è esclusa da esse ai sensi del **comma 2** del predetto articolo, stante il vigente **vincolo di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** (*cfr. All. 7a*).

Pertanto, per regolarizzare l'abuso, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo*.

4.4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si riporta a seguire lo schema sintetico-descrittivo dell'unico lotto individuato:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Cava de' Tirreni (Sa), frazione S. Lucia, Via Michele Baldi n. 3, piano primo; è composto da un ingresso-disimpegno che smista in un soggiorno, una cucina ed una camera ad uso studio, un disimpegno notte da cui si accede a due camere, un bagno, un piccolo bagno lavanderia e una veranda. Vi si accede dalla porta a destra di chi sale la scala comune; presenta balconi sui fronti ovest e sud; confina a sud con bene censito in C.T., F. 3, p.lla 1427, a nord con bene censito in C.F., F. 3, p.lla 2701, ad ovest con bene censito in C.T., F. 3, p.lla 1428, ad est con scala comune di accesso alla proprietà; è riportato nel **C.F. del Comune di Cava de' Tirreni (Sa), al foglio 3, p.lla 1424 sub 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia in sanatoria n. 5733 del 15/02/2023 (*cf. All. 7b*), cui lo stato dei luoghi è conforme, ad eccezione della rilevata assenza di una finestra sul fronte ovest, da ripristinare;

PREZZO BASE euro 240.000,00 (diconsi euro duecentoquarantamila).

4.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Come rilevato dal Certificato notarile a firma del notaio dr. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), redatto in data 12 settembre 2019, e depositato dal Creditore Procedente in ottemperanza agli obblighi di cui all'art. 567 c.p.c., l'appartamento pignorato, in Cava de' Tirreni (Sa), Via Michele Baldi n. 3, I° piano, in **C.F., F. 3 part. 1424 sub 3**, è pervenuto:

- al sig. **Omissis**, nato a Cava de' Tirreni il 27/03/1977, C.F. **Omissis**, per la quota dell'intero, in piena proprietà, attraverso l'atto di compravendita del 27/12/2006 a rogito del notaio Paolo Califano di Salerno rep. 15035/5420, trascritto il 11/01/2007 ai nn. 1885/1226 (*cf. All. 2a*), da potere del sig. **Omissis**, nato a Cava de' Tirreni il 09/11/1941, C.F. **Omissis**;

- al sig. **Omissis**, sopra identificato, l'immobile, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale - in C.F., F. 3 part. 1424 e part. 1424 sub 2 - è pervenuto in donazione dal padre, sig. **Omissis**, nato a Cava de' Tirreni (Sa) il 05/08/1909, C.F. **Omissis**, giusto atto del 21/12/1977 del notaio Renato Tafuri rep. 4669, trascritto il 24/12/1977 ai nn. 28095/24659 (cfr. All. 2b).

Ambedue i titoli di provenienza innanzi citati sono stati acquisiti ed allegati (cfr. All. 2a - 2b) a margine della presente Relazione di stima, così da risalire al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Dall'analisi dei titoli derivativi, ed in particolare dai dati rilevati dall'atto di donazione del 1977, è emersa una differente indicazione del subalterno catastale rispetto a quello attuale. Difatti, a pg. 7 dell'All. 2b, laddove si descrive la quota B donata al sig. **Omissis** - padre dell'esecutato - si legge di “una porzione di fabbricato rurale, con annessa zonetta di terreno poco discosta, facente parte del fondo rustico “Marro” di cui alla lettera B) della premessa, e precisamente i quattro vani ed accessori, con intera soffitta e solaio di copertura, sovrastanti la porzione di fabbricato donata a Omissis e costituenti la parte in primo piano del fabbricato di più recente riattazione, con la zona di terreno della superficie di are 2.50. La porzione di fabbricato rurale confina: a nord o ad ovest con zonetta di terreno donata a Omissis, a sud con strada di accesso che diverrà comune e ad est ancora con terreno donato a Omissis e col fabbricato che successivamente sarà donato a Omissis”. E ancora, a margine di pag. 7, si legge “In Catasto terreni di Cava dei Tirreni, la porzione di fabbricato è identificata nel tipo di frazionamento sopra menzionato tra la maggior consistenza del n. 1424 (già 1183/c) del fol. 3, nonché col n. 1424/2 del richiamato Mod. 6””.

In merito alla diversa identificazione catastale, gli approfondimenti eseguiti hanno evidenziato che l'immobile identificato in Catasto Fabbricati di Cava de' Tirreni (Sa) al Foglio 3 Particella 1424 Subalterno 2, con scheda costitutiva n. 618345.1/1999 del 02/04/1999 - nel titolo del 1977, in capo al *dante causa* - è stato oggetto di variazione catastale n. 618982.1/1999, presentata in data 09/04/1999, per "**frazionamento per trasferimento diritti, diversa distribuzione degli spazi interni, sottotetto abitabile**", variazione che ha originato il subalterno n. 3, oggetto della presente procedura espropriativa (*cfr. All. 5a*).

4.6. Verifica della regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito di richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici prot. n. 202300009570 del 14/02/2023 e di vari solleciti stante il mancato riscontro alle pec inoltrate, ha avuto luogo l'accesso presso i pubblici uffici per la visione ed estrazione delle pratiche presenti relative al bene in esame. Tale accesso ha evidenziato il recente rilascio al sig. **Omissis**, per il bene in esame, della **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5733 del 15/02/2023**, con riferimento alla pratica n. 938 prot. n. 11594 del 29/03/1986 – mod. 47/85 “B” – piano primo per la “**trasformazione della destinazione d'uso di un ampio locale a destinazione agricola in civile abitazione per complessivi mq 63,85 e una volumetria di mc 160,32, così distinto: camera mq 19,74, bagno di mq 6,34, ripostiglio di mq 1,76, camera di mq 10,11, ingresso di mq 5,92mq, veranda di mq 14,52; distinto al N.C.E.U. al foglio 3 part. 1424 sub 3; Tali opere rientrano nell'epoca di esecuzione nell'anno 1972 così come dichiarato dal richiedente (Omissis) con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà acquisita al prot. n. 48044 del 30/09/98. I grafici e la relazione tecnica recante il prot. 48044 del 30/09/98 a firma del geom. Omissis, sono parte integrante e sostanziale della presente concessione in sanatoria.**” (*cfr. All. 7b*).

Di tale titolo, e della pratica a monte dello stesso, la scrivente ha estratto ed allegato copia (cfr. All. 7b), appurando la conformità dei luoghi a quanto assentito, fatta salva la citata finestra non rinvenuta, in sede di accesso, nel vano posto nell'angolo sud-ovest dell'alloggio.

Dall'esame della pratica ex L. 47/85 e dei grafici ad essa allegati, si evince che l'abuso per il quale è stata richiesta e rilasciata sanatoria riguarda la sola ala nord (corrispondente all'attuale zona notte) dell'appartamento pignorato, ivi incluso il balcone prospettante ad ovest.

Non sono state rinvenute presso gli Uffici Comunali altre pratiche, in capo all'esecutato e/o ai suoi dante causa, relative al bene in esame.

Si evidenzia quanto riportato all'Art. III) dell'atto di compravendita del 2006 dalla parte alienante (sig. **Omissis**) ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000: *"il cespite in contratto fa parte di edificio realizzato in data di gran lunga anteriore al dì 1° settembre 1967 e che, successivamente, allo stesso immobile, non sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti autorizzativi, né sono stati adottati provvedimenti sanzionatori"* (cfr. All. 2a).

Tale ultimo assunto, in verità, contrasta con l'evidenza della richiesta di sanatoria n. 938 prot. n. 11594 del 29/03/1986 e successiva documentazione prot. n. 48044 del 30/09/98.

Si riporta altresì che nell'atto di donazione del 1977 il bene in oggetto, nella sua consistenza originaria, veniva descritto alla lettera "B" (a pag. 3) come fabbricati rurali non rilevati in mappa, annessi al *fondo rustico denominato "Marro", posto alla via vicinale Marro, della superficie catastale di are 74.46 comprensiva di quella occupata dai fabbricati rurali annessi non rilevati in mappa* (cfr. All. 2b).

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità o agibilità, per il quale, come specificato nel titolo edilizio in sanatoria (ex art. 35 co. 19 L. 47/85), occorre attivare la procedura di rilascio, inoltrando la documentazione necessaria a consentire l'istruttoria della pratica ed il successivo rilascio dell'autorizzazione dirigenziale di agibilità o abitabilità.

Sono stati estratti, attraverso indagini esperite presso il Comune di Cava de' Tirreni (Sa) e su rete internet, gli stralci delle tavole dello strumento urbanistico vigente - *P.U.C. adottato con Delibera di G.C. n. 87 del 21/05/2020 e approvato con Delibera di C.C. n. 28 dell'11/06/2020* - e gli articoli delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) che disciplinano gli interventi consentiti nella zona in esame e l'elenco, prodotto in data 19/01/23 da interrogazione informatizzata dell'Ufficio tecnico, delle norme e dei vincoli relativi alla particella 1424 del foglio 3 (*cfr. All. 7a*).



Fig. n. 24: Stralcio Tav. P2 - Ambiti di Paesaggio delle Disposizioni Strutturali del PUC vigente

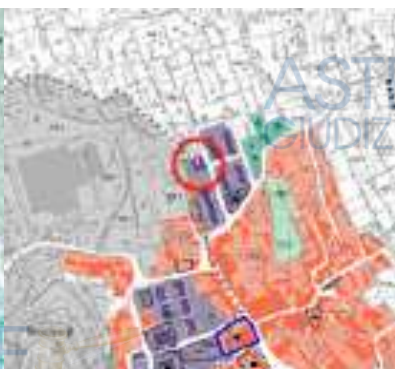


Fig. n. 25: Stralcio Tav. P3.2 - Il Sistema Insediativo delle Disposizioni Strutturali del PUC vigente



Fig. n. 26: Stralcio Tav. P3.4a - Carta di sintesi dei Sistemi e Reti delle Disposizioni Strutturali del PUC vigente

In particolare, si riporta che il fabbricato in cui insiste il bene in esame ricade:

- nell'**ambito di paesaggio 15 - S. Lucia** del P.U.C., normato dall'*art. 33 delle N.T.A.*;
- in **zona B4 - Residenziali da attrezzare ed E4 - Agricole ordinarie** del vecchio P.R.G., normate rispettivamente dall'*art. 54 e dall'art. 77 delle N.T.A. del P.R.G.*;
- in area di "**espansioni contemporanee a pianta libera delle lottizzazioni pubbliche e private - La città consolidata**", normate dall'*art. 58 e 61 delle N.T.A. del P.U.C.*;
- in **area C - Regione delle propaggini urbane e collinari** degli Ambiti di equivalenza;
- in **area sottoposta a tutela paesistica**, come individuate per *Decreto Ministeriale ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Cava de' Tirreni - D. M. del 12/06/1967.*

Dall'esame delle tavole P.U.C. si rileva altresì che la particella in esame non rientra tra le aree a rischio idrogeologico (pericolosità/rischio idraulico e pericolosità/rischio frana) di cui al "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ex D.C.I. n. 1 del 23/02/2015.

L'immobile rientra invece tra le **aree vulnerabili ai nitrati di origine agricola** di cui al D.G.R. n. 762 del 05/12/17 - Piano di gestione delle acque - ex Direttiva Comunitaria 2000/60/CE (*cfr. Tav. P8.4.9 del P.U.C. vigente*).

4.7. Stato di possesso attuale degli immobili pignorati.

L'immobile pignorato in Cava de' Tirreni (Sa), in C.F., F. 3 Part. 1424 Sub 3, è occupato dal debitore esecutato, sig. **Omissis** che, in sede di accesso, ha riferito di risiedervi, come pure risulta dai certificati di residenza, attuale e storico, prodotti e allegati (*cfr. All. 3a - 3b*).

4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati.

Per rispondere a questo quesito, la scrivente ha indagato il sistema informatizzato della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ed ha estratto gli elenchi delle note ipotecarie sintetiche e le note ipotecarie relative all'immobile in esame (*cfr. All. 6*).

Dall'analisi di tali note non sono emerse **altre procedure esecutive** relative al medesimo bene, né trascrizioni di domande giudiziali (*cfr. pendenza di procedimenti giudiziali civili*).

Non risultano trascritti nei Registri Immobiliari provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**, né **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato, né alcun **regolamento condominiale**, non essendo peraltro costituito, come pure dichiarato dal debitore in sede di accesso.

Si riportano, a seguire, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate **non sono emersi oneri e vincoli a carico dell'acquirente** (ad es. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge), né altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale, né provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Si segnala tuttavia l'esistenza del vigente vincolo di tutela paesistica ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (cfr. All. 7a).

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

Dalle indagini effettuate sono emerse le seguenti **Iscrizioni ipotecarie**:

- *Iscrizione dell'11/01/2007, reg. part. n. 461, reg. gen. n. 1886 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** (cfr. All. 6a₂/6b₂);*
- *Iscrizione del 30/09/2010, reg. part. n. 8169, reg. gen. n. 39295 - **Ipoteca legale derivante da Ipoteca per debito d'imposta** (cfr. All. 6a₃/6b₃);*

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- *Trascrizione del 09/09/2019, reg. part. n. 27261, reg. gen. n. 35553 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** (cfr. All. 6a₄/6b₄).*

La Trascrizione dell'11/01/2007, reg. part. n. 1226, reg. gen. n. 1885 registra invece l'**Atto di Compravendita** da parte del debitore esecutato (cfr. All. 6a₁/6b₁).

Dalle indagini effettuate e dalla comparazione con quanto visionato e rilevato in sede di accesso **non sono emerse difformità urbanistico-edilizie**, né **difformità catastali**, ad eccezione della citata finestra sul fronte ovest, presente sui grafici ma non rinvenuta sui luoghi.

4.9. Verificare di se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

4.10. Verificare dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Le indagini condotte hanno evidenziato che il bene pignorato risulta libero da pesi od oneri di altro tipo, ovvero da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà e non di natura concessoria in virtù di alcun istituto, pubblico (es. amministrazione statale od azienda autonoma dello Stato; ente locale) o privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori).

4.11. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile pignorato non risulta in regime condominiale, né sono emersi, dalle indagini effettuate, procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

4.12. Valutazione dei beni.

Il Comune di Cava de' Tirreni si caratterizza per un mercato piuttosto dinamico e stabile nella tenuta dei prezzi. Questi variano da zona a zona, a secondo delle specificità, delle infrastrutture presenti e dell'offerta. Pertanto, il valore che si adotterà quale parametro per la stima va inteso come valore medio riscontrato nella zona in cui ricade l'immobile, estensibile ad altre zone similari per beni della stessa vetustà e con caratteristiche pressoché identiche.

Per la stima del bene in esame, in considerazione della sua tipologia, la scrivente ha adottato il **metodo del Market Approach**, ovvero del confronto con dati rilevati dal mercato immobiliare del Comune di pertinenza, ottenuti per via diretta e indiretta.

In primis, ha indagato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tale ispezione ha evidenziato che a Cava de' Tirreni (Sa), nella zona periferica "D4" di riferimento - *corrispondente a S. Lucia, S. Maria al Toro, Starza, Annunziata, S. Pietro, Citola, Pregiato, Pregiatello* - a prevalente carattere residenziale, nel II semestre 2022 (ultimo pubblicato), il valore di mercato delle **abitazioni civili**, in normali condizioni conservative, **varia tra 1.300,00€/mq e 1.700,00€/mq**, con riferimento alla superficie lorda.

Oltre a ciò, la scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, ovvero la sua localizzazione, i servizi di zona, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le finiture, il suo essere "occupato", ha condotto un'indagine del mercato immobiliare, sia su rete internet - indagando in particolare le piattaforme **Immobiliare.it** e **Idealista.it** che riportano valori medi di zona rispettivamente pari a 2.492,00 €/mq. e 2.295,00 €/mq. - sia per via diretta presso agenzie immobiliari di zona, acquisendo dati e valori di riferimento di appartamenti similari nella stessa area di riferimento (frazione S. Lucia).

Tenuto conto dei valori acquisiti presso le agenzie immobiliari *Omissis* a Cava de' Tirreni (Sa) e *Omissis* a Nocera inferiore (Sa), oltre che dei dati rilevati dall'O.M.I. sopra riportati, e di quelli rilevati su rete internet, delle reali condizioni dell'immobile, del fatto che risulta occupato e che trattasi di una vendita forzata, in virtù dell'espropriazione in essere, seppur valutabile nell'ordine dei 2.000,00€/mq, per la stima dell'appartamento in oggetto si è ritenuto congruo adottare un **valore di mercato di 1.800€/mq, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale.**

La decurtazione apportata (nell'ordine del 10%) ha lo scopo di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

A seguire il calcolo del più probabile valore di mercato del bene pignorato, sfruttando le superfici calcolate nel corso dell'accesso eseguito. Per la valutazione si utilizza la superficie

commerciale, preventivamente calcolata e riportata sul grafico di rilievo (cfr. All. 8).

Calcolo Superficie Commerciale

Superficie Residenziale Netta:	100,70 mq.
Superficie Lorda (SL):	126,90 mq.
Superficie non residenziale (balconi):	20,00 mq.
<u>Superficie balconi calcolata ai fini commerciali:</u>	<u>20,00mq. x 0,35 = 7,00mq.</u>

Superficie Commerciale: SL + 35% Sb = 126,90 mq. + 7,00mq. = **134,00 mq.**

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 134,00 x € 1.800,00/mq = **€ 241.200,00**
(euro duecentoquarantunomiladuecento/00)

In cifra tonda **€ 240.000,00**
(euro duecentoquarantamila/00)

4.13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in esame non ha ad oggetto una **quota indivisa**.

4.14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazioni del regime patrimoniale del debitore.

Per rispondere al presente quesito, la scrivente ha estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cava dei Tirreni (Sa), copia del certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (cfr. All. 3a) e del certificato storico di residenza del sig. **Omissis** (cfr. All. 3b).

Da quest'ultimo certificato si evince che il debitore esecutato risulta residente a Cava dei Tirreni (Sa), in Via Michele Baldi n. 3, sin dalla nascita.

E' stata altresì estratta copia del **certificato di stato civile** dell'esecutato (cfr. All. 3c) e, risultando egli coniugato, la scrivente ha provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio del Comune di Cava dei Tirreni (Sa), copia del **certificato di matrimonio per estratto** (cfr. All. 3d).

Dall'estratto di matrimonio si evince che in data 03/07/2010 il debitore esecutato ha contratto matrimonio, Atto n. 484 p. 1 s.A, a Cava dei Tirreni (Sa) con la sig.ra ***Omissis***, nata a Cava dei Tirreni (Sa) il 26/08/1983 e, in assenza di annotazioni a margine, si rileva la sussistenza del regime patrimoniale di "**comunione legale**" (cfr. All. 3d).

5 – CONCLUSIONI

Per tutto quanto innanzi rappresentato, la scrivente ritiene che per l'immobile pignorato oggetto del presente studio sia congruo adottare un prezzo a base d'asta di **€ 240.000,00** (diconsi euro duecentoquarantamila/00).

6 – ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La documentazione fotografica dell'immobile pignorato è stata estratta sia per le parti interne, sia per l'esterno ed è allegata alla presente Relazione di stima (cfr. All. 9).

Si allegano altresì:

- *Verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte* (cfr. All. 1);
- *Copia dei Titoli di Provenienza* (cfr. All. 2a/b);
- *Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia* (cfr. All. 3a), *Certificato storico di residenza* (cfr. All. 3b), *Certificato di stato civile* (cfr. All. 3c) ed *Estratto dagli Atti di matrimonio del debitore esecutato* (cfr. All. 3d);
- *Attestazione relativa alle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani circa l'esistenza di contratti di locazione* (cfr. All. 4);

- documentazione catastale (cfr. All. 5);
- copia delle formalità ipotecarie gravanti sul bene (cfr. All. 6);
- copia della documentazione urbanistica (cfr. All. 7a/b);
- Planimetria dello stato dei luoghi (cfr. All. 8);
- Quotazioni immobiliari di beni analoghi (cfr. All. 10).

Il file della RELAZIONE.pdf è stato redatto anche con i dati oscurati per la tutela delle Norme sulla Privacy secondo quanto stabilito dal Garante per la Privacy in materia di “Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari - 7 febbraio 2008” e pubblicato sulla G. U. n. 47 del 25 febbraio 2008.

Nocera Inferiore, 20.09.23

Il C.T.U.

Arch. Carmela Novello

