

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

G. E. Dott. LUIGI BOBBIO

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa alla
Procedura Esecutiva Immobiliare r. ge. n. 107/2022**
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

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° r. ge. 107/2022

G.E.: dr. LUIGI BOBBIO

Procedura Esecutiva promossa da Omissis Vs Omissis

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

SOMMARIO

- 1 – Premessa e quesiti posti, accettazione incarico e verifica preliminare 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. 33
- 6 – Ulteriori adempimenti richiesti pag. 33

ALLEGATI

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo.
- Allegato 2 (a/d): Copia dei Titoli di provenienza dell'immobile pignorato (*cfr. All. 2a/2d*).
- Allegato 3: Estratto dell'Atto di Matrimonio del debitore esecutato occupante l'alloggio, Certificati storici di residenza, Certificati di Residenza, Stato di Famiglia del debitore esecutato e della coniuge convivente.
- Allegato 4: Certificato attestante l'esito delle consultazioni informatizzate eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani.
- Allegato 5: Documentazione Catastale consistente in Estratto di Mappa Wegis, Visura Storica *per immobile*, sintetica e analitica, Planimetria Catastale dell'immobile pignorato



riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa), al Foglio 8 part. 404 sub 8** e dei soppressi sub 3 e part. 405 sub 5 (pregressa identificazione catastale).

- Allegato 6: Ispezioni ipotecarie ordinarie, condotte “*per immobile*” sul bene pignorato censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa), al Foglio 8 part. 404 sub 8 e “*per soggetto*” sul nominativo dell’esecutato sig. *Omissis* e della *de cuius* madre sig.ra *Omissis*, e successiva stampa della (a) *Trascrizione dell’11/07/1989, reg. part. n. 14214, reg. gen. n. 18253 - Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione*; (b) *Trascrizione del 23/12/1997, reg. part. n. 26982, reg. gen. n. 33934 - Atto tra vivi - Donazione accettata*; (c) *Trascrizione del 23/12/1997, reg. part. n. 26983, reg. gen. n. 33935 - Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso*; (d) *Iscrizione del 22/11/2005, reg. part. n. 14290, reg. gen. n. 56516 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario*; (e) *Iscrizione del 26/07/2007, reg. part. n. 10630, reg. gen. n. 39980 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo*; (f) *Trascrizione del 01/02/2013, reg. part. n. 4010, reg. gen. n. 4781 - Atto di compravendita*; (g) *Trascrizione del 25/07/2022, reg. part. n. 25558, reg. gen. n. 32297 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili*; (h) *Trascrizione del 09/11/2022, reg. part. n. 37614, reg. gen. n. 47452 - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità*.
- Allegato 7 (a/h): Documentazione urbanistica consistente in stralci P.U.C. ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione (*cfr. All. 7a*) ed estratti delle **D.I.A. n. 102-2005** (*cfr. All. 7b*), **D.I.A. n. 215-2002** (*cfr. All. 7c*), **D.I.A. del 1999** (*cfr. All. 7d*), **Autorizzazione ed. n. 8150-491 del 02.04.1985** e **Contributo ex L. 219-1981** (*cfr. All. 7e*), **Concessione ed. n. 8L-1980 per costruzione tetto e parapetto** (*cfr. All. 7f*), **Concessione ed. in sanatoria n. 2L-1978** (*cfr. All. 7g*), **Autorizzazione edilizia rif. n. 63/1965** (*cfr. All. 7h*).
- Allegato 8 (a/b): Grafico dello Stato di fatto del bene pignorato (*cfr. All. 8a*) e grafico con l’individuazione degli abusi ed il calcolo delle superfici legittime (*cfr. All. 8b*).
- 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 E QUESITI POSTI, ACCETTAZIONE 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, e successivo inserimento nell'Albo telematico, veniva nominata C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare r. ge. n. 107/2022 con Decreto di Nomina dell'Ill.mo G.E. dott. Luigi BOBBIO del 15/04/2023 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 della dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, con data 02 dicembre 2022.

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 - 25/07/2022 - così come riportati a pag. 18, 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. 5*).

2 - ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile pignorato è un **appartamento sito a Mercato San Severino (Sa)**, in Vico Bernardino Pignataro n. 4, già Vico Il Fiume n. 4, composto da I piano e soprastante sottotetto, **censito in N.C.E.U., al foglio 8, part. 404, sub 8**, in capo all'esecutato sig. *Omissis*, nato a Salerno il 17/10/1974, C.F. *Omissis*, per la **quota di 1/1 di piena 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 22.05.2023, alla presenza del custode giudiziario avv.

Stefania Franza (cfr. All. 1), e successivi accessi in data 14.10.2024 e 22.10.2024, con 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/h);
- Analisi dello strumento urbanistico (P.U.C.) vigente a Mercato San Severino (Sa) 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 Mercato San Severino (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: appartamento ubicato in Mercato San Severino (Sa), Vico II Fiume n. 4; primo piano, composto di tre vani ed accessori, con soprastante**

ASTE
GIUDIZIARIE®

sottotetto, riportato nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio 8 mappale 404, sub 8, vico Il Fiume n. 4, piano 1-2, categoria A/4, cl. 3, vani 4,5, R.C. 120,85.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 di donazione e cessione del 1997 (cfr. All. 2a).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 toponomastica, essendo indicato Vico Il Fiume n. 4 sull’atto di pignoramento e Via Fiume n. 4 sulla Visura catastale, dati peraltro superati dall’attuale denominazione di Vico Bernardino Pignataro.

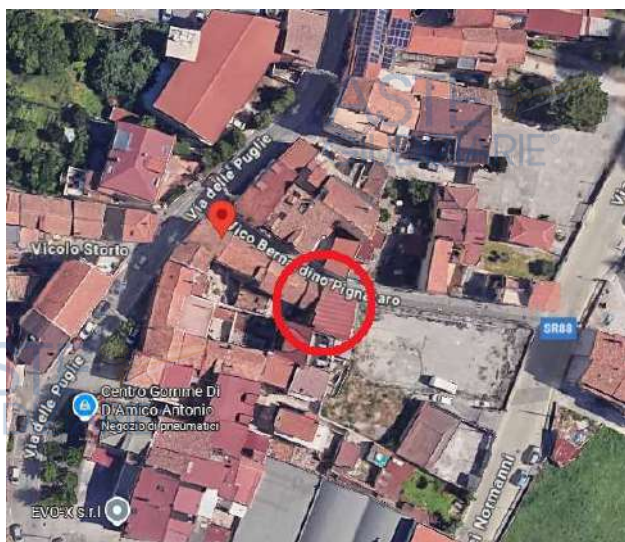


Foto n. 1 – Individuazione su foto satellitare (cfr. Google Maps 2024) del fabbricato che ospita il bene pignorato in Mercato San Severino, C.F., F. 8 part. 404 sub 8



Fig. n. 2 – Individuazione sullo stralcio di mappa catastale del fabbricato in Mercato San Severino, C.F., F. 8 part. 404 in cui ha sede l’immobile pignorato (sub 8)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La medesima rileva altresì la **presenza di “difformità sostanziali” della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale** - oltre che rispetto alla descrizione del bene nei titoli derivativi, nel contratto di mutuo e nell’atto di pignoramento - **per una variata distribuzione dei locali in I piano e per la presenza di tramezzature e vani al piano sottotetto.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Mercato San Severino (Sa), frazione di Pandola, Vico Bernardino Pignataro n. 4 - sui documenti prodotti è indicato il civico 2 (cfr. All. 3) - già Vico II Fiume n. 4, censito in N.C.E.U., Foglio 8 part. 404 sub 8, Cat. A/4, classe 3, vani 4.5, piano 1-2.

Tale bene confina a ovest con Vico Bernardino Pignataro, già Vico II Fiume, a nord con proprietà *Omissis* salvo altri, ad est con proprietà *Omissis* salvo altri, a sud con pianerottolo comune e con proprietà *Omissis* salvo altri.

Trattandosi di un appartamento in I piano e sottotetto, con accesso attraverso una corte, una scala e pianerottolo comuni, si evidenzia l'esistenza della comunione d'uso di tali spazi, come pure riportato nei titoli di provenienza (cfr. All. 2a/d).

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

Il **lotto unico** è composto da un immobile sito in **Mercato San Severino (Sa)**, in Via Vico Bernardino Pignataro n. 4, già Via Vico II Fiume n. 4, censito in N.C.E.U., **F. 8 part. 404 sub 8**.

Trattasi di un appartamento posto al I piano di un fabbricato - di due piani oltre al terraneo - con soprastante sottotetto, in parte piano e in parte a falda, con accesso da corte e scala comuni.

Più nel dettaglio, percorso Vico Bernardino Pignataro, all'altezza del civico n. 4, vi è il portone lapideo di accesso alla corte comune.

Giunti nella corte, l'appartamento pignorato oggetto del presente studio si raggiunge percorrendo le scale ed il pianerottolo comuni, collocate a sinistra dell'androne e a sud rispetto all'immobile.



Foto n. 3: Fabbriato su Vico Bernardino Pignataro in cui ha sede il bene pignorato



Foto n. 4: Portone di accesso alla corte comune da cui si accede al bene pignorato



Foto n. 5: Scala comune che reca all'immobile pignorato in I Piano

Le immagini prodotte illustrano i fronti nord-ovest del bene pignorato (*cfr. foto n. 3*), il portone di accesso (*cfr. foto n. 4*), le scale (*cfr. foto n. 5*) e il pianerottolo comune (*cfr. foto nn. 6/8*).



Foto n. 6: Corridoio comune di accesso all'immobile pignorato in I Piano



Foto n. 7: Corridoio comune di accesso all'immobile pignorato in I Piano



Foto n. 8: Accesso all'immobile pignorato in I Piano

L'appartamento pignorato, con accesso dalla porta frontale salendo la scala comune, è distribuito su due livelli e presenta al primo livello la zona giorno (*cfr. foto nn. 9/17*) e al secondo livello la zona notte (*cfr. foto nn. 18/26*). Il collegamento tra i due livelli avviene attraverso una scala interna rivestita in legno.



Foto n. 9: Ingresso-Salone al I Piano



Foto n. 10: Salone dell'appartamento

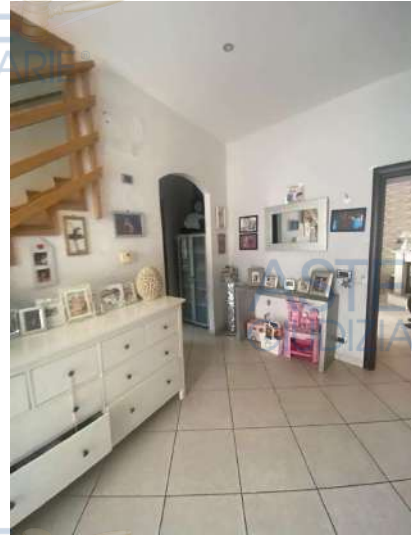


Foto n. 11: Accessi a disimpegno e cucina

L'area giorno, a cui si accede dalla porta posta a sud dell'immobile, si compone di un ampio salone, di un soggiorno cucina, prospettante a nord-est, di un piccolo disimpegno con accesso al bagno e ad un locale lavanderia; l'area notte è stata invece ricavata nel soprastante piano sottotetto e consta di tre camere, un locale spogliatoio e un bagno. Completano la proprietà un balcone in I Piano ed uno in II Piano, ambedue prospettanti ad ovest su Vico Bernardino Pignataro, ed un vano sottotetto, di altezza ridotta, con accesso dal succitato balcone in II Piano (cfr. grafico - All. 8).

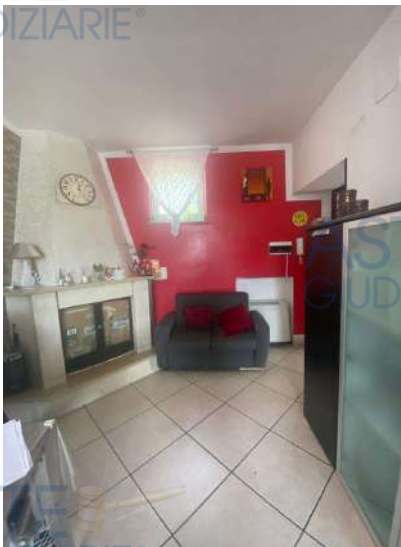


Foto n. 12: Cucina-soggiorno con camino



Foto n. 13: Cucina-soggiorno con camino

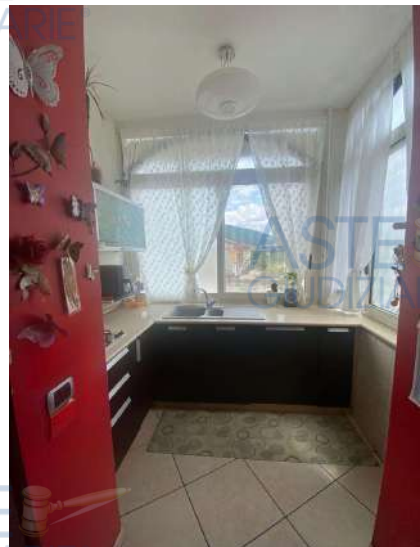


Foto n. 14: Cucina in I Piano

Si precisa che l'attuale distribuzione funzionale dell'alloggio non corrisponde allo schema distributivo rappresentato sulla planimetria catastale (*cfr. All. 5*) né, come si vedrà, a quello sull'ultima planimetria presentata presso l'U.T.C. (*cfr. All. 7b*).

L'appartamento, dai rilievi eseguiti in sede di accesso, misura circa 64,10mq di superficie utile in I Piano e 49,50mq in Piano sottotetto, oltre a 5,90mq di superficie scoperta in I Piano, 8,60mq di superficie scoperta in II Piano e 5,20mq di locale sottotetto (porzione avente altezza maggiore a 1,50mq). Tenuto conto dei volumi non assentiti e delle superfici non abitabili ricavate in piano sottotetto, la superficie commerciale "legittima" accertata dell'alloggio, calcolata secondo le direttive dell'Agenzia delle Entrate, risulta pari a circa **83,00 mq** (*cfr. All. 8b*).

L'immobile in esame ha un'altezza utile interna variabile tra 3.03m, nei vani a nord in I Piano, e c.a 2,95m nel salone a sud, mentre il soggiorno-pranzo con cucina misura circa 2,68m; nel piano sottotetto l'altezza interna varia tra 2.47m, nei vani a nord e c.a. 2.26m nei vani a sud.



Foto n. 15: Disimpegno area servizi in I P.



Foto n. 16: Bagno in I Piano



Foto n. 17: Locale lavanderia in I Piano

Sotto il profilo delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, l'appartamento presenta porta blindata, infissi in I Piano in pvc senza cassonetti e romane in pvc, infissi in II Piano in alluminio senza cassonetti, con romane. Le porte interne sono in legno con inserti centrali in vetro acidato.



Foto n. 18: Scala interna di collegamento tra I Piano e Piano sottotetto



Foto n. 19: Camera padronale prospettante ad ovest in Piano sottotetto



Foto n. 20: Locale spogliatoio interno alla camera padronale in Piano sottotetto

I pavimenti in gres, di colore chiaro, hanno taglio medio negli ambienti principali e taglio piccolo nei locali di servizio ed all'esterno.

I bagni presentano rivestimenti in gres, dalle tinte chiare, fin oltre i 2 metri di altezza.



Foto n. 21: Camera con affaccio a nord in Piano sottotetto



Foto n. 22: Camera con affaccio a sud in Piano sottotetto



Foto n. 23: Bagno in Piano sottotetto

Oltre a ciò, l'appartamento ha un'esposizione su più fronti, ad ovest, nord ed est al I piano e ad ovest, nord e sud al II livello.



Foto n. 24: Balcone aggettante ad ovest in Primo Piano



Foto n. 25: Balcone aggettante ad ovest in Piano sottotetto



Foto n. 26: Balcone II P. fronte ovest con accesso al vano sottotetto

Buone risultano le condizioni manutentive dell'alloggio e degli impianti presenti (idrico, elettrico, riscaldamento con radiatori e stufa a pellet collegata all'impianto, oltre ad un termocamino in cucina). È presente il gas metano. Nella camera padronale è presente uno split.

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

Non è stata esibita in sede di accesso 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 la comunione delle aree di accesso e transito comuni, ovvero androne, corte e scala che reca al I Piano (*cfr. All. 2a/d*).

Sono state prodotte, e si allegano, le **planimetrie dello stato reale dei luoghi** (*cfr. All. 8a*) e le medesime con l'indicazione degli abusi rilevati (*cfr. All. 8b*), inserite in formato ridotto anche nel testo della presente Relazione a pag. 16 (*cfr. Figg. 31-33*).

4.3. Identificazione catastale del bene pignorato.

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

Dalla visura catastale si evince che il bene in oggetto è attualmente identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Mercato San Severino (Sa), Foglio 8 Particella 404 Subalterno 8**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani catastali, in Via Fiume n. 4 Piano 1-2, rendita € 120,85. Esso risulta in capo all'esecutato per il diritto di proprietà di 1/1.

La suddetta, attuale, identificazione è scaturita dalla variazione catastale n. 3550.1/2005 del 04/03/2005 per "*modifica identificativo*", pratica n. SA0074859, preceduta dalla variazione catastale n. 2965.1/2005 del 24/02/2005 per "*Divisione-Ampliamento*", pratica n. SA0066546, in cui i beni erano identificati al F. 8 part. 404 sub 6 e part. 405 sub 5 in I-II Piano; dalla variazione catastale n. 11329.1/2002 del 23/08/2002 per "*Variazione Classamento per introduzione nuova zona censuaria*", in cui i beni erano identificati al F. 8 part. 404 sub 3 e part. 405 sub 1 in P.T.

L'esecutato risulta intestatario esclusivo del bene a partire dal 18/12/1997, giusto **Atto di donazione accettata e contestuale cessione rep. n. 540 del 18/12/1997** a firma del notaio Maria Pia Ansalone, registrato a Salerno al n. 9102 in data 18/12/1997 (*cfr. All. 2a*) - Voltura n. 738.1/1998 in atti dal 25/11/1998 e n. 277903.1/2002 - Pratica n. 361784 in atti dal 30/10/2002, con cui il bene pignorato, con altra identificazione catastale - F. 8 part. 404 sub 3 e part. 405 sub 1, *erroneamente* indicati (solo) in P.T. - veniva trasferito nelle quote di nuda proprietà di 4/54 cadauno e contestualmente ceduto dai germani Omissis, nato a Mercato San Severino (Sa) il 10/12/1964, C.F. *Omissis*, *Omissis* nato a Salerno (Sa) il 09/03/1968, C.F. *Omissis*, *Omissis*, nato a Mercato San Severino (Sa) il 06/04/1957, C.F. *Omissis*, *Omissis*, nata a Mercato San Severino (Sa) il 23/10/1955 *Omissis*, *Omissis* nato a Mercato San Severino (Sa) il 16/01/1962, C.F. *Omissis* a *Omissis*, nato a Salerno (Sa) il 17/10/1974, C.F. *Omissis*, nudo proprietario per 16/54.

Precedentemente al 15/12/1997, a far data dalla meccanizzazione dell'impianto (30/06/1987), l'immobile risulta in capo a *Omissis*, C.F. *Omissis* e alla coniuge *Omissis*, C.F. *Omissis*, genitori dell'esecutato, nati rispettivamente a Montoro Superiore (Av) il 15/10/1929 e a Mercato San Severino (Sa) il 25/02/1932, proprietari ciascuno per la quota di 500/1000. Si allega altresì estratto di mappa (*cfr. All. 5*).

Circa la planimetria catastale estratta del bene censito in **C. F., Foglio 8 Particella 404 Sub 8**, si rileva che nella sezione dei dati identificativi è erroneamente riportato il sub 4 (*cfr. All. 5*).

La corrispondente particella al Catasto Terreni è la n. 404 del foglio 8 (*cfr. Visura analitica "per soggetto" - All. 5*).

Dall'analisi delle risultanze catastali, si rileva la rispondenza formale rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre i dati riportati nell'atto di donazione e cessione fanno riferimento alla pregressa identificazione catastale (C.F., Foglio 8 part. 404 sub 3 e part. 405 sub 1).

A tal riguardo, la planimetria catastale estratta ed allegata (*cfr. All. 5*) relativa all'immobile in C.F., F. 8 part. 404 sub 3 graffato alla part. 405 sub 1 ha evidenziato che l'immobile in origine comprendeva un appartamento in I piano ed un locale a P.T. successivamente staccato e oggi dotato di autonomo identificativo catastale (F. 8 part. 405 sub 7) ed in capo all'esecutato.

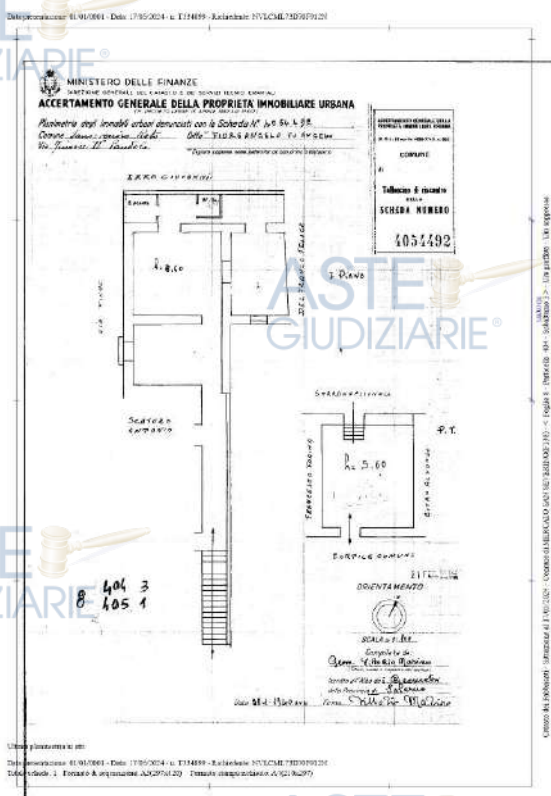


Fig. n. 27: Planimetria catastale del bene censito in C.F., F. 8 Part. 404 Sub 3 (anno 1940)
U.i.u. soppressa, sostituita dalle Part. 404 sub 8 e 405 sub 7

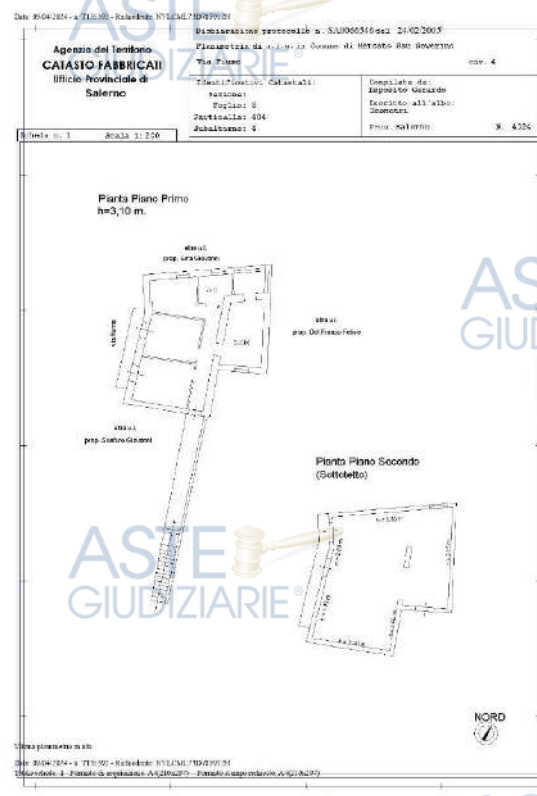


Fig. n. 28: Planimetria catastale attuale (anno 2005)
del bene pignorato censito in C.F., F. 8 Part. 404 Sub 8

Oltre ai dati identificativi, la scrivente rappresenta che **si rilevano difformità sostanziali tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale del bene e ancor più sui grafici allegati alle pratiche edilizie estratte** (cfr. All. 7b/f), per una diversa distribuzione degli ambienti in I Piano, per la presenza di una scala interna di collegamento tra i due livelli e per la riscontrata presenza di tramezzature e vani ad uso abitativo in piano sottotetto (cfr. All. 9 - foto nn. 44/55), oltre che per una variata sagoma volumetrica in I Piano e Piano sottotetto rispetto a quanto desunto dalle pratiche edilizie estratte (cfr. All. 7b/f).

Lo stato dei luoghi rinvenuto risulta difforme da quanto rappresentato sul grafico del I Piano di cui alla D.I.A. n. 102-2005 (cfr. All. 7b) e sulla coeva planimetria catastale (cfr. All. 5) e sui grafici relativi al Piano sottotetto del 2002 (cfr. All. 7c).

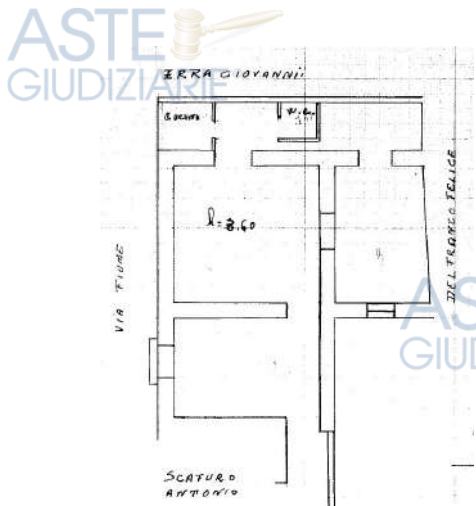


Fig. n. 29: Planimetria catastale
C.F., F. 8 Part. 404 Sub 3 (anno 1940)



Fig. n. 30: Planimetria catastale attuale
(anno 2005)

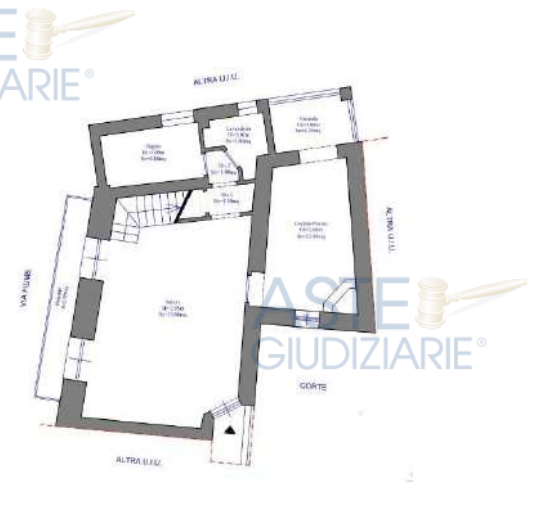


Fig. n. 31: Grafico di rilievo CTU
(2023/2024)

Le difformità rilevate, come si vedrà più avanti nel paragrafo 4.6 relativo alla legittimità urbanistica, sono sanabili solo parzialmente, ovvero limitatamente alla diversa distribuzione interna in I Piano, mentre per i volumi realizzati *sine titulo* - in I P. e Piano sottotetto - e per l'uso abitativo abusivo del Piano sottotetto sarà necessario procedere al ripristino dello *status quo ante*.

Pianta Piano Secondo
(Sottotetto)

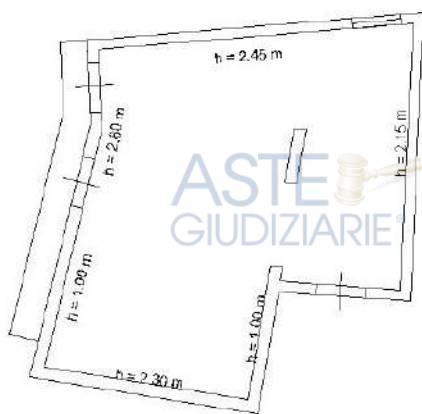


Fig. n. 32: Planimetria catastale
(2005)

PIANTA II PIANO

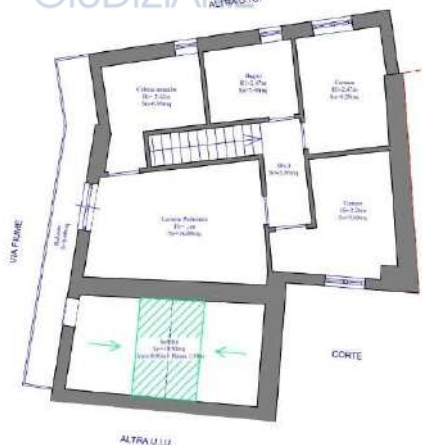


Fig. n. 33: Grafico di rilievo CTU
(2023/2024)

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 Mercato San Severino (Sa), frazione di Pandola, Via Vico Bernardino Pignataro n. 4, già Via Vico II Fiume n. 4, piano primo e soprastante sottotetto; è composto da un ampio ingresso-salone da cui si accede ad una cucina-soggiorno con camino e ad un piccolo disimpegno che smista alla zona servizi (bagno e ripostiglio-lavanderia); una scala posta a nord della sala porta al piano sottotetto, abusivamente ampliato (in superficie e altezza) e adibito a zona notte, con tre camere da letto, uno spogliatoio ed un bagno. Completano l'immobile due balconi posti, uno per piano, sull'ala ovest ed un piccolo locale sottotetto in II piano. Si accede all'appartamento dalla porta frontale posta alla fine del pianerottolo-corridoio comune in I piano; presenta balconi in I e II piano sul fronte ovest e finestre sui fronti nord, est, sud; confina a ovest con Via Vico Bernardino Pignataro, a nord con proprietà *Omissis* salvo altri, ad est con proprietà *Omissis* salvo altri, a sud con pianerottolo comune e con proprietà *Omissis* salvo altri; è riportato nel **C.F. del Comune di Mercato San Severino (Sa)**, al **foglio 8, p.lla 404 sub 8**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma risulta da esso difforme per distribuzione interna di ambedue i livelli, nonché per le aperture e la destinazione d'uso del piano sottotetto; sotto il profilo urbanistico sono state rinvenute varie pratiche edilizie di cui le ultime agli atti sono la **D.IA. n. 102/2005** (*cf. All. 7b*) e la **D.IA. n. 215/2002** (*cf. All. 7c*), che riportano uno stato dei luoghi difforme sia dalla rappresentazione catastale (*cf. All. 5*) sia dallo stato attuale rilevato (*cf. All. 8a*). **Gli abusi rilevati risultano solo parzialmente sanabili**, ovvero quelli relativi alla diversa distribuzione interna in I Piano sono sanabili, mentre per quelli relativi ai volumi non assentiti in I Piano, sul fronte nord, ed in piano sottotetto bisognerà procedere al ripristino dello stato legittimo (*cf. All. 8b*);

PREZZO BASE euro 75.000,00 (diconsi euro settantacinquemila).

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

Come rilevato dal Certificato notarile a firma della dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, redatto in data 02 dicembre 2022, e depositato dal Creditore Procedente in ottemperanza agli obblighi di cui all'art. 567 c.p.c., l'appartamento pignorato, in Mercato San Severino (Sa), Vico Bernardino Pignataro n. 4, già Vico Il Fiume n. 4, in **C.F., F. 8 part. 404 sub 8**, ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- a) Dal 15/12/1997 ad oggi il bene risulta in capo al sig. *Omissis* in virtù di *atto di donazione e cessione rep. 540 racc. 311 del 15/12/1997 a rogito del notaio Maria Pia Ansalone (cfr. All. 2a)*;
- b) Dal 05/10/1972 al 15/12/1997 il bene risulta in capo ai coniugi *Omissis*, nato a Montoro Superiore (Av) il 15/10/1929, e *Omissis*, nata a Mercato San Severino (Sa) il 25/02/1932, in virtù di *atto di compravendita del 5/10/1972 a rogito del notaio Fulvio Ansalone (cfr. All. 2b)*;
- c) Dal 21/07/1969 al 05/10/1972 il bene risulta in capo ai coniugi *Omissis*, nato a Mercato San Severino (Sa) il 15/09/1931 e *Omissis* nata a Fisciano (Sa) il 25/08/1933 in virtù di *atto di compravendita rep. 7461 racc. 1996 del 21/07/1969 a rogito del notaio Fulvio Ansalone (cfr. All. 2c)*;
- d) Dal 06/05/1965 al 21/07/1969 il bene risulta in capo ai coniugi *Omissis*, nato a Fisciano (Sa) (Sa) il 07/08/1936 e *Omissis* nata a Fisciano (Sa) il 17/10/1937 in virtù di *atto di compravendita del 06/05/1965 a rogito del notaio Salvatore Sica (cfr. All. 2d)*;

Precedentemente al 06/05/1965 l'immobile in oggetto risulta in capo ai germani *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* ed *Omissis*.

I citati titoli di provenienza sono stati acquisiti ed allegati (*cfr. All. 2a/d*) a margine della presente Relazione di stima, risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di ben oltre venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Dall'analisi dei suddetti titoli derivativi si è rilevata una **pregressa differente identificazione catastale del bene**, identificato negli atti dal 1997 al 1969 in N.C.E.U., F. 8. Part. 404 sub 3 e 405 sub 1 - peraltro erroneamente indicato in P.T. nell'atto del 1997, partita 3693 - mentre nel titolo del 1965 il bene trasferito è censito in Foglio 8, partita 832, mappali 401 sub 1 e sub 2, ed è indicato come *“piccolo appartamento sito in Pandola di Mercato San Severino, Vico Il Fiume, composto di tre vani ed accessori con corrispondenti sottotetti e lastrico solare; a tale cespite, sito al primo, si accede mediante scala esterna comune con altri, dal cortile esterno anche comune ad altri...”*

(cfr. All. 2d).

In merito alla diversa identificazione catastale, gli approfondimenti eseguiti hanno evidenziato che l'attuale identificativo dell'immobile in Catasto Fabbricati di Mercato San Severino (Sa) al Foglio 8 Particella 404 Subalterno 8, è risultato dalla Pratica n. SA0074859 in atti dal 04/03/2005 - Variazione per Modifica Identificativo (n. 3550.1/2005) - e dalla Pratica n. SA0066546 in atti dal 24/02/2005 - Variazione per Divisione-Ampliamento (n. 2965.1/2005) - (cfr. All. 5).

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 protocollata a mezzo Pec e di vari solleciti stante il mancato riscontro alle pec inoltrate, in data 29/04/2024 e, successivamente, in data 26/11/2024 hanno avuto luogo gli accessi presso i pubblici uffici per la visione ed estrazione delle pratiche presenti relative al bene in esame.

Tali accessi hanno consentito l'estrazione di copia delle seguenti pratiche:

- **D.I.A. prot. n. 10196 del 22/04/2005 (rif. n. 102/2005)** intestata al sig. *Omissis* per lavori di manutenzione straordinaria all'immobile censito in N.C.E.U., F. 8. Part. 404 sub 3 e 405 sub 1 (cfr. All. 7b). Tale pratica presenta un'unica tavola grafica a corredo riportante la sola planimetria del I

livello con uno stato di fatto coincidente con lo stato di progetto e difforme dall'attualità per distribuzione interna e presenza della scala di collegamento al Piano sottotetto;

- **D.I.A. prot. n. 17321 del 16/07/2002 (rif. n. 215/2002)** intestata al sig. *Omissis*, per l'esecuzione di lavori riguardanti opere di "ristrutturazione esterna del fabbricato e ripristino dei balconi" (*cf. All. 7c*). Tale pratica presenta a corredo elaborati grafici – senza precisare se di fatto o di progetto - riportanti la pianta del I livello, la pianta del piano sottotetto e due prospetti. Quanto ivi rappresentato non trova rispondenza nei titoli pregressi acquisiti;

- **D.I.A. prot. n. 14743 del 01/06/1999** intestata al sig. *Omissis*, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria consistenti in ripristino intonaco esterno, rifacimento intonaci interni, sostituzione pavimentazione, impianti idrico, elettrico e sanitario, sostituzione di infissi interni ed esterni (veranda) (*cf. All. 7d*). Tale pratica non presenta a corredo elaborati grafici ma un report fotografico attestante lo stato dei luoghi all'epoca. Le foto mostrano una variata sagoma del I Piano e della conformazione del soprastante sottotetto, variazioni non legittimate da titoli pregressi rinvenuti;

- **Autorizzazione lavori edili n. 8150/491 del 02/04/1985** ed assegnazione di **Buono Contributo ex L. 219/1981** intestato al sig. *Omissis*, per lavori di riparazione del fabbricato a seguito dei danni sismici (*cf. All. 7e*). Tale pratica non presenta elaborati grafici a corredo;

- **Concessione edilizia prot. 10293 n. 8/L del 18/07/1980** (ex L. 10/1977) rilasciata ai coniugi *Omissis* e *Omissis* per la costruzione di un tetto in lamiera di eternit soprastante il locale cucina e muro di parapetto alto 1,70m perimetrale al fabbricato (*cf. All. 7f*). Tale pratica è corredata da una rappresentazione grafica parziale del piano sottotetto - oggetto d'intervento - in pianta - nello stato di fatto e di progetto - sezione e prospetto. Gli interventi oggetto di tale pratica non risultano essere mai stati realizzati;

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 2/L del 24/06/1978** rilasciata ai coniugi *Omissis* e *Omissis* per la costruzione di un pensile di copertura balcone e la chiusura a vetri (attuale veranda

cucina) perimetrale al balcone in I Piano (*cfr. All. 7g*). Tale pratica presenta a corredo una tavola grafica riportante la rappresentazione planimetrica del solo piano primo - oggetto d'intervento - e della sezione trasversale e del prospetto nord nello stato di fatto e di progetto. In tale rappresentazione si evidenzia uno scarto sostanziale rispetto alle pratiche successive ed a quella pregressa del 1965 circa l'ala nord dell'immobile e la rappresentazione del sottotetto;

- **Autorizzazione edilizia di cui alla pratica n. 63/1965** rilasciata al sig. *Omissis*, precedente proprietario dell'immobile, per lavori di riattamento dell'abitazione con modifica del prospetto su Vico Il Fiume (*cfr. All. 7h*). Tale pratica edilizia presenta a corredo dei grafici raffiguranti la planimetria del I livello nello stato di fatto con l'indicazione della parte oggetto d'intervento, la sezione trasversale all'intervento ed il prospetto ovest, prima e dopo l'intervento. Detti grafici rappresentano una preziosa fonte di informazioni dello stato dell'opera prima delle successive e non sempre chiare trasformazioni succedutesi nel tempo.

Delle suddette pratiche la scrivente ha estratto ed allegato copia, appurando la difformità dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sui grafici rinvenuti presso l'UTC.

La documentazione tecnica rinvenuta nel corso dei numerosi e differiti accessi presso i pubblici Uffici del Comune di Mercato San Severino (Sa), seppur copiosa, è risultata frammentaria e lacunosa, con elaborati riportanti rappresentazioni parziali ed incongruenze grafiche non legittimate da titoli edilizi rinvenuti e/o noti, non consentendo alla scrivente una ricostruzione lineare e chiara dell'evoluzione costruttiva dell'immobile e, conseguentemente, l'esatta consistenza degli abusi rilevati in sede di accesso sui luoghi di causa.

In particolare, la comparazione dei grafici rinvenuti relativi al **I Piano** dell'appartamento evidenzia *in primis* uno scostamento nella rappresentazione della sagoma dell'edificio, verosimilmente da addurre ai diversi tecnici redattori, oltre che una variata distribuzione interna e ad un accrescimento volumetrico verso nord.

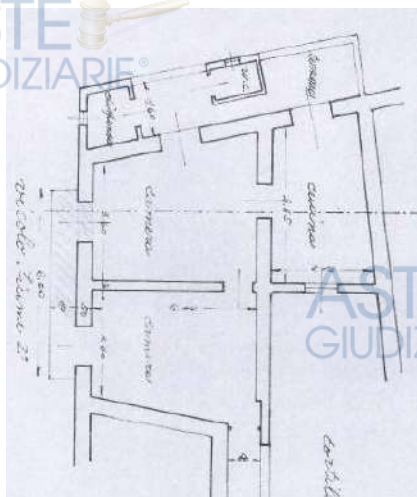


Fig. n. 34: Grafico IP ex Autorizz. ed. 1965

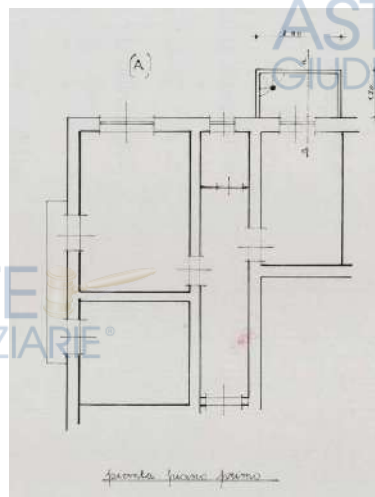


Fig. n. 35: Grafico IP ex C.E. in sanatoria del 1978

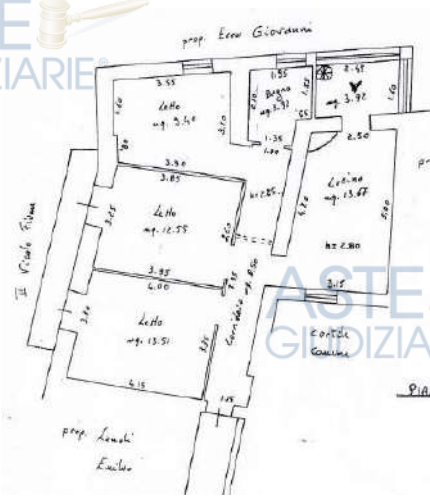
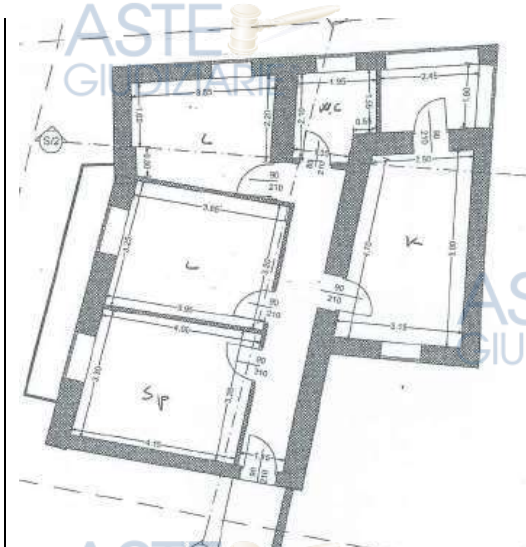


Fig. n. 36: Grafico IP ex D.I.A. n. 215-2002 (molto simile al grafico ex DIA 2005)

L'ultima pratica edilizia agli atti, la **D.I.A. n. 102/2005**, denuncia un adeguamento igienico-sanitario con impermeabilizzazione di terrazzi e balconi, il completamento dell'impianto idrico ed elettrico e la pitturazione, interna ed esterna, senza modifica delle destinazioni d'uso dei locali.

Tale pratica è supportata da un'unica tavola grafica, come pure si evince dalla relazione di progetto, raffigurante il solo piano primo ed è dichiarata una coincidenza tra lo Stato di fatto e lo Stato di progetto (*cfr. All. 7b*). Nessun grafico è stato redatto e/o rinvenuto per il piano sottotetto.

Fig. n. 37: Grafico di rilievo del I Piano (2023/2024)
STATO DI FATTO RILEVATOFig. n. 38: Grafico I Piano allegato alla DIA n. 102-2005
**ULTIMA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DEL PRIMO PIANO RINVENUTA AGLI ATTI**

I grafici estratti presso l'UTC non consentono di attestare con certezza l'anno di realizzazione degli interventi che hanno portato l'immobile pignorato ad assumere la sua attuale consistenza.

È verosimile ritenere che essi siano antecedenti al 1999, per la parte volumetrica relativa al I Piano ed al balcone ad ovest in II P., come visibile dalle foto di cui alla **Concessione edilizia prot. 10293 n. 8/L del 18/07/1980** (cfr. All. 7f), mentre per l'aumento volumetrico in Piano sottotetto, il collegamento tra i due livelli e le variazioni distributive e d'uso si ritiene siano successive al 2005.

Difatti, ancora nella pratica del 2005 - cui è allegata la sola planimetria del I livello - non è rappresentato alcun collegamento interno tra l'appartamento di tre vani e accessori in I Piano ed il Piano sottotetto (cfr. All. 7b).

Nella precedente pratica edilizia del 2002, cui sono allegate le planimetrie sia del I Piano sia del sottotetto, il piano superiore, raggiungibile con una scala posta sul fronte nord, era solo in parte coperto a tetto e per la restante parte a terrazza, coperta e scoperta (cfr. All. 7c e Fig. 41).

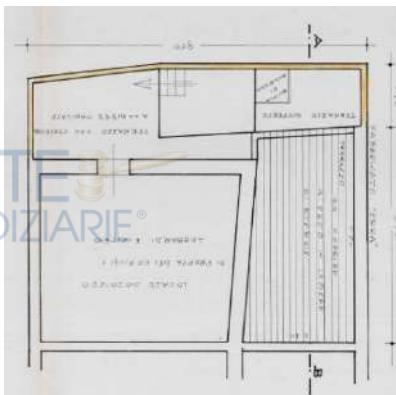


Fig. n. 39: Grafico di progetto del sottotetto di cui alla Concessione ed. n. 8/L del 18/07/1980 (ex L. 10/1977)



Fig. n. 40: Foto del fronte nord allegata alla DIA del 1999

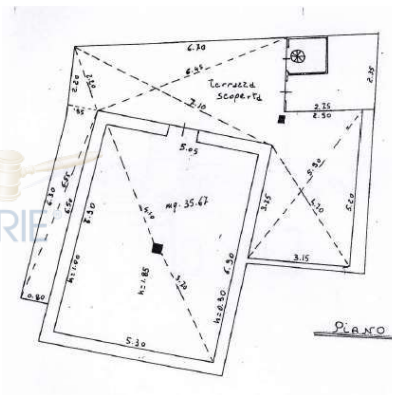


Fig. n. 41: Grafico di progetto del sottotetto allegato alla DIA n. 215-2002

Circa il **Piano Sottotetto**, nel corso dei sopralluoghi eseguiti, come attestato dalla documentazione grafica e fotografica prodotta (cfr. All. 8-9), la scrivente ha riscontrato una situazione completamente diversa da quella rappresentata sul grafico ex DIA n. 215-2002, rilevando la presenza di un vero e proprio piano mansardato con altezza interna tra 2.26m e 2.47m, ad eccezione di un vano

sottotetto posto a sud, di altezza ridotta e con accesso dal balcone ad ovest.

Alla luce di quanto rilevato, è chiaro che l'immobile in esame presenti difformità sostanziali sia nella distribuzione interna degli ambienti in I Piano e Piano Sottotetto che nei volumi, limitatamente alla facciata nord in I Piano e in linea generale per il Piano superiore, la cui ultima rappresentazione in atti è quella del 2002 (*cfr. All. 7c*).

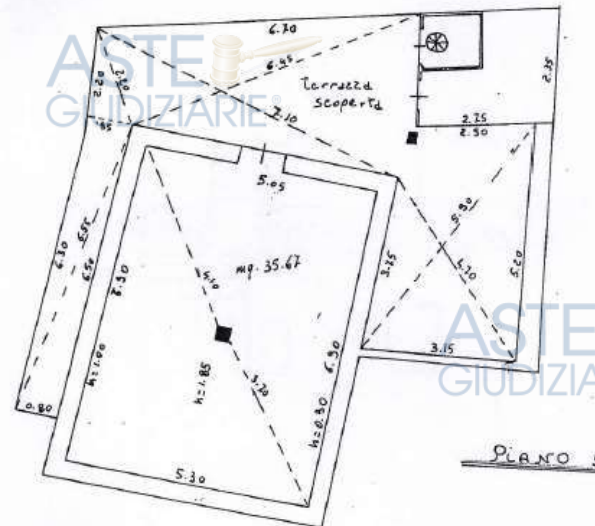
Tali difformità dovranno essere trattate con differenti procedure edilizie.

Le difformità rilevate nella distribuzione interna degli ambienti in I Piano, fatta eccezione per la scala interna e per parte dei locali a nord di legittimità non appurata, possono essere sanate attraverso la presentazione di una **CILA tardiva con sanzione di 1.000€ + 50€ di diritti di segreteria**.

Diversamente, le difformità relative ai volumi in I Piano e in Piano sottotetto, in assenza di una pratica edilizia che legittimi l'aumento volumetrico realizzato, non risultano sanabili; pertanto, a parere della scrivente, **i volumi non assentiti dovranno essere ripristinati allo status quo ante con demolizione da eseguire previa presentazione di una S.C.I.A. + 70€ di diritti di segreteria.**



Fig. n. 42: Grafico di rilievo del Piano sottotetto (2023/2024)
STATO DI FATTO ACCERTATO



**Fig. n. 43: Grafico del Piano sottotetto di cui alla DIA n. 215-2002
ULTIMA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
DEL PIANO SOTTOTETTO RINVENUTA AGLI ATTI**

Difatti la legge regionale Campania n. 15/2000 consente il recupero abitativo dei sottotetti esistenti e legittimi alla data di entrata in vigore della legge (28 novembre 2000), ma con rigorosi limiti tecnici: gli articoli 4 e 5 vietano alterazioni di colmo, gronda e falde, prescrivendo requisiti precisi di altezza e conformità ai titoli edilizi originari.

La successiva legge regionale 19/2009 ha esteso temporalmente tale regime ma mantiene il divieto di interventi su edifici abusivi privi di sanatoria, specialmente in zona A.

Nel caso in esame, il sottotetto non esisteva alla data del 2000 nella sua attuale consistenza (superficiale e volumetrica) - come attestato dal grafico allegato alla DIA n. 215-2002 - ma è stato realizzato successivamente in totale difformità dalle DIA agli atti (cfr. All. 7b/c).

Vedasi al riguardo la Sentenza n. 30/2025 del Consiglio di Stato che testualmente recita: “*non può giovare, quindi, al ricorrente il richiamo alla disciplina di favore dettata dal legislatore regionale per il recupero abitativo dei sottotetti atteso che tale disciplina, a prescindere dalla sua applicazione temporale o dalla estensione della sua portata applicativa, presuppone necessariamente la sussistenza di volumi legittimi già esistenti e non può, quindi, essere invocata per la sanatoria di sottotetti abusivi*”.

La disciplina di favore per il recupero dei sottotetti presuppone infatti volumi legittimi preesistenti e non può essere utilizzata per sanare costruzioni abusive con caratteristiche strutturali e funzionali diverse da quelle assentite.

Per la redazione delle citate pratiche atte a regolarizzare l’immobile pignorato sotto il profilo tecnico-edilizio si può verosimilmente ipotizzare un esborso complessivo di c.a. 3.000,00 € per l’onorario del tecnico istruttore delle stesse, oltre ai costi di ripristino - per i quali in sede di stima si opererà una decurtazione % del valore - ed al mancato calcolo dei volumi e delle superfici abusive.

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

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità o agibilità, per il quale, una volta regolarizzati gli abusi, occorrerà 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 Mercato San Severino (Sa) e su rete internet, gli stralci di alcune tavole dello strumento urbanistico vigente - *Piano Urbanistico Comunale (PUC)*, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 2/2012 del 4 gennaio 2012, pubblicato sul B.U.R.C. n. 8 del 6.02.2012 - e gli articoli delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) che disciplinano gli interventi consentiti nella zona in esame (cfr. All. 7a).



Fig. n. 44: Stralcio Tav. P2 - Ambiti di Recupero del PUC vigente (art. 10 NTA)



Fig. n. 45: Stralcio Tavola V3 dei Vincoli Idrogeologici (area non indicata)



Fig. n. 46: Stralcio ATI 10 Ambito di Trasformazione Integrata (PANDOLA)

In particolare, dall'esame delle tavole P.U.C. si rileva che il fabbricato in cui insiste il bene in esame ricade negli **Ambiti di Recupero** del **P.U.C.** Tav. P2 - normati dall'*art. 10 delle N.T.A.*, nell'Ambito di Trasformazione Integrata ATI 10 (PANDOLA), mentre non rientra tra le aree a rischio idrogeologico (cfr. Tav. V3) 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.

4.7. Stato di possesso attuale degli immobili pignorati.

L'immobile pignorato in Mercato San Severino (Sa), in C.F., F. 8 Part. 404 Sub 8, è occupato dal debitore esecutato, sig. *Omissis* che, in sede di accesso, ha riferito di risiedervi insieme al proprio nucleo familiare, come pure risulta dai certificati di residenza, attuale e storico, prodotti e allegati (*cf.* *All. 3*).

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 effettuando un'indagine per soggetto e per immobile estraendo gli elenchi sintetici delle note ipotecarie ed incrociando i dati registrati al fine di estrarre le note ipotecarie relative all'immobile oggetto di esame (*cf.* *All. 6*).

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



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

Dalle indagini effettuate sul portale telematico della Conservatoria dei Registri Immobiliari sono emerse le seguenti **Iscrizioni ipotecarie**:

- *Iscrizione del 22/11/2005, reg. part. n. 14290, reg. gen. n. 56516 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** (cfr. All. 6d);*
- *Iscrizione del 26/07/2007, reg. part. n. 10630, reg. gen. n. 39980 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** (cfr. All. 6e).*

Dalle indagini effettuate è emerso il seguente **Pignoramento**:

- *Trascrizione del 25/07/2022, reg. part. n. 25558, reg. gen. n. 32297 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** (cfr. All. 6g);*

Non sono emerse altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.).

Si riportano a seguire le altre Trascrizioni registrate, riguardanti la successione (cfr. All. 6a), la donazione (cfr. All. 6b), la cessione di diritti reali a titolo oneroso (cfr. All. 6c) e l'accettazione tacita di eredità (cfr. All. 6h):

- *Trascrizione dell'11/07/1989, reg. part. n. 14214, reg. gen. n. 18253 - **Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione** (cfr. All. 6a);*
- *Trascrizione del 23/12/1997, reg. part. n. 26982, reg. gen. n. 33934 - **Atto tra vivi - Donazione accettata** (cfr. All. 6b);*
- *Trascrizione del 23/12/1997, reg. part. n. 26983, reg. gen. n. 33935 - **Atto tra vivi - Cessione di diritti reali a titolo oneroso** (cfr. All. 6c);*
- *Trascrizione del 09/11/2022, reg. part. n. 37614, reg. gen. n. 47452 - **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità** (cfr. All. 6h).*



È stata altresì estratta ed allegata la *trascrizione del 01/02/2013, reg. part. n. 4010, reg. gen. n. 4781* riguardante tuttavia la compravendita da parte del debitore esecutato di un locale al piano deposito non oggetto della presente procedura espropriativa (*cfr. All. 6f*).

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 Mercato San Severino (Sa) si caratterizza per un mercato abbastanza dinamico con prezzi che variano da zona a zona, a seconda 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

29

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it

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 Mercato San Severino (Sa), nella zona semicentrale "C1" di riferimento - *corrispondente a Via Dei Due Principati, Via Dei Normanni, Via Delle Puglie, Via San Rocco* - a prevalente carattere residenziale, nel II semestre 2025 (ultimo pubblicato, invariato rispetto al I semestre 2025), il valore di mercato delle abitazioni civili varia tra 840,00€/mq e 1.100,00€/mq e quello delle abitazioni di tipo economico, tipologia alla quale si avvicina il bene in esame, varia tra 720,00€/mq e 1.000,00€/mq, con riferimento alla superficie lorda ed a normali condizioni conservative.

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, le sue caratteristiche, 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, escludendo i valori massimi e minimi nell'area di riferimento, riportano valori medi di zona rispettivamente pari a c.a 1.200 €/mq. e c.a 900,00 €/mq. - sia per via diretta presso agenzie immobiliari di zona, acquisendo dati e valori di riferimento di appartamenti simili nella stessa area di riferimento (frazione di Pandola).

Tenuto inoltre conto dei valori acquisiti presso l'**Agenzia immobiliare Sanseverino** di Via Roma, 7 a Mercato San Severino (Sa) e **Quicasa.Net**, con sede in Via Roma, 61 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, e in particolare delle difficoltà urbanistiche riscontrate con la presenza di

abusi solo parzialmente sanabili, del fatto che risulta occupato e che trattasi di una vendita forzata, in virtù dell'espropriazione in essere, seppur valutabile nell'ordine dei 1.200,00€/mq, per la stima dell'immobile in oggetto si è ritenuto congruo adottare un **valore di mercato di 900€/mq, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale.**

La decurtazione apportata (nell'ordine del 25%) ha una doppia motivazione:

- Un'aliquota del 15% è stata decurtata in considerazione degli esborsi che il potenziale acquirente dovrà sostenere per ripristinare lo *status quo* demolendo la scala ed i volumi abusivi in I piano e piano sottotetto;
- La restante aliquota del 10% è stata decurtata allo scopo di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Al riguardo preme precisare che **le decurtazioni al valore di stima ai fini di una maggiore commerciabilità dei beni in sede espropriativa rientrano espressamente tra le indicazioni fornite nelle Linee guida ai C.t.u. in relazione al Quesito 12 sulla Valutazione dei beni** e che, nel caso di specie, le decurtazioni apportate, posizionate nel range indicato, ovvero tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, sono state valutate tendendo conto delle reali condizioni dell'immobile, della presenza di difformità e abusi edilizi solo parzialmente sanabili e del fatto che esso risulta essere "occupato" dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Oltre a ciò si rappresenta di aver considerato ai fini del calcolo del valore di mercato la sola superficie assentita, considerando per il piano sottotetto la sola superficie legittima, non residenziale, da ripristinare.

A seguire il calcolo del più probabile valore di mercato del bene pignorato, sfruttando le superfici calcolate nel corso degli accessi eseguiti, decurtate delle aree non assentite.

Per la valutazione si utilizza la superficie commerciale, preventivamente calcolata e riportata

sul grafico di rilievo con indicazione degli abusi (cfr. All. 8b).

Calcolo Superficie Commerciale

Superficie Residenziale Netta in IP.:	54,80 mq.
Superficie Lorda (SL):	76,90 mq.
Superficie esterna in I Piano (balcone coperto):	5,90mq.
Piano Sottotetto:	
Superficie non residenziale (lastrico solare da ripristinare):	38,10 mq.
Superficie balcone coperto ai fini commerciali: 5,90 mq. x 0,35 = 2,06mq.	
<u>Superficie lastrico da ripristinare ai fini commerciali: 38,10 mq. x 0,10 = 3,81mq.</u>	

Superficie Commerciale: SL + 35% Sb + 10% SIs = (76,90 + 2,06 + 3,81) mq. = 82,77 mq.
 ⇒ **83,00mq**

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

mq. 83,00 x € 900,00/mq = **€ 74.700,00**
 (euro settantaquattromilasettecento/00)

In cifra tonda **€ 75.000,00**
 (euro settantacinquemila/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 Mercato San Severino (Sa), copia del **certificato di residenza, dello stato di famiglia** e del **certificato storico di residenza** del sig. *Omissis* e della coniuge (cfr. All. 3).

Da quest'ultimo certificato si evince che il debitore esecutato risulta residente a Mercato San Severino (Sa), in Vico Bernardino Pignataro, 2 - in realtà trattasi del civico 4 - dal Censimento 2001.

È stata altresì estratta copia del **certificato di stato civile** dell'esecutato (cfr. All. 3) e, risultando egli coniugato, la scrivente ha provveduto ad acquisire presso il competente Ufficio del Comune di Mercato San Severino (Sa), copia del **certificato di matrimonio per estratto**. Dall'estratto di matrimonio si evince che in data 27/08/2005 il debitore esecutato ha contratto matrimonio a Mercato San Severino (Sa), con atto n. 57 Anno 2005 P. 2 S.A., con la sig.ra *Omissis*, nata a Salerno (Sa) il 12/12/1980 e, in assenza di annotazioni a margine, si rileva la sussistenza del regime patrimoniale di "**comunione legale**" (cfr. All. 3).

5 – CONCLUSIONI

Per tutto quanto innanzi rappresentato e documentato, la scrivente ritiene che per l'immobile pignorato oggetto del presente studio sia congruo adottare un prezzo a base d'asta di **€ 75.000,00** (diconsi euro settantacinquemila/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/d);*
- *Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia, Certificato storico di residenza ed Estratto dagli Atti di matrimonio del debitore esecutato, Certificato storico di residenza della coniuge convivente (cfr. All. 3);*
- *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/h);*
- *Planimetria dello stato dei luoghi e con difformità rilevate (cfr. All. 8a/b);*
- *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, 22.06.2026

Il C.T.U.
Arch. Carmela Novello

