

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva RGE n. 153/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Maria Troisi
Parti:

- Creditore: **OMISSIS**

(con l'Avv.)

- Debitore:

Custode e Amministratore dei Beni: AVV. ANGELO FRANZESE

Udienza di comparizione delle parti per il giorno 30-01-2026

Oggetto: Stima di Beni Immobili in Angri alla vian. 111

(agli atti il numero civico è indicato quale n. 101)



Salerno 29 12 2025

il C.T.U.
Arch. Antonio Mattei

Prima di procedere alla perizia di Stima si vuole porre l'attenzione su alcuni aspetti ritenuti essenziali.

Il sottoscritto nell'elaborare i dati raccolti per la redazione della presente Stima si è reso conto che ci sono due aspetti da sottoporre all'attenzione dell'illustrissimo Giudice, che necessitano di approvazione e approfondimento per la correttezza della procedura:

- **Non si ha riscontro dell'Atto di accettazione dell'eredità;**
- **Dubbi sulla corrispondenza del Titolo Edilizio.**

Per quanto concerne la Legittimità Urbanistico/Edilizia dei due Appartamenti si evidenzia quanto riportato nell'atto di cessione dei diritti, repertorio n. raccolta N. registrato a Salerno il 16/01/2008 al n. 669 serie 1T, trascritto a Salerno il 17/01/2008 ai nn., atto attraverso il quale i due subalterni 4 e 5 venivano acquisiti pienamente dal signor – marito (poi deceduto) dell'esecutata; in tale atto il Notaio riportava quanto dichiarato da parte venditrice:

“... il cespite descritto alla lettera A) - mappale del foglio 9 - è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia numero - protocollo numero rilasciata dal Sindaco del Comune di Angri in data , ma in difformità della stessa e, che per sanare l'abuso è stata proposta al Sindaco del Comune di Angri, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono, in data , protocollo numero , ... “ e ancora “... il cespite descritto alla lettera B) - mappale del foglio 9 - è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, in conformità delle norme edilizie all'epoca vigenti; e, che successivamente, lo stesso non è stato oggetto di interventi di mutamenti di destinazione o di uso che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione ...”

Il sottoscritto recatosi al Comune di Angri per ottenere copia dei titoli edilizi, la Licenza Edilizia n. del nella quale si legge che il richiedente otteneva il permesso per “sopraelevare in primo piano, un fabbricato esistente”. Anche dai grafici allegati si evince che veniva sopraelevato l'intero piano primo – quindi i due appartamenti oggetto di esecuzione.

Ed ancora: la Concessione Edilizia in Sanatoria del , protocollo numero intesa ad ottenere il rilascio di Concessione relativamente alle opere edilizie abusive realizzate, ad uso residenziale, in questo Comune, alla via - NCEU foglio 9 particella sub. 6; Quindi con la suddetta richiesta di Concessione in Sanatoria venivano sanate opere abusive identificate con un Subalterno 6 – presumibilmente al piano secondo (non oggetto dell'esecuzione immobiliare); anche se, nei grafici riportati in detta concessione in sanatoria, è presente anche il piano primo e si nota la corrispondenza con lo stato reale dei luoghi.

Il dubbio sovviene sulla discrepanza tra quanto riportato sull'atto notarile e quanto da me riscontrato presso il Comune.

Si chiede, pertanto, al Giudice di poter procedere ad un approfondimento presso il Comune di Angri al fine di comprendere a pieno la Liceità degli appartamenti.

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED OPERAZIONI PRELIMINARI	8
3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	10
Criterio di stima adottato per il bene pignorato suddiviso in due Lotti	40
4. ALLEGATI	44

In attesa della risposta del Giudice si procede con la redazione della presente al netto delle eventuali rettifiche o modifiche da apportare.

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA

Io sottoscritto Architetto MATTEI ANTONIO residente e con studio professionale in Salerno alla via Panoramica n° 9C - iscritto all'albo degli Architetti PPC della provincia di Salerno al n° 1179, in qualità di CTU nominato dal Giudice Dottorssa Maria Troisi, sostituito da LONGO BIANCA MANUELA, quale perito estimatore di beni immobili, redigo la presente Relazione di Stima per l'Esecuzione Immobiliare n 153-2024, **tra:**

• INVITALIA - AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E LO SVILUPPO D'IMPRESA SPA

- **Debitore:** nata a Nocera Inferiore (SA) ile residente in Ancri (SA) alla via n., c.f.

E le seguenti figure in qualità di proprietari non esecutati della quota di 1/3 cadauno del diritto di proprietà, del bene immobile in esame:

-, nata a (SA) il, C.F., residente in Ancri (SA) Vian. 111 int. 1;
- nata a (SA) il, C.F..... residente in Ancri (SA) Vian. 111 int. 1.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il **pignoramento della seguente unità immobiliare:**

Dalle informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2025:

- Il primo immobile è un'Abitazioni di tipo *popolare* di Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani; identificato nel Comune di ANGRI (A294) (SA) al Foglio 9 Particella Subalterno 4, con Rendita: Euro; Indirizzo: via Crocefisso N. 111 Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte b): 127 mq Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 31/03/1980 Pratica n.in atti dal 15/10/2021 (n. 61.1/3980);
- Il secondo immobile è un'Abitazioni di tipo *popolare*, di Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani; identificato nel Comune di ANGRI (A294) (SA) al Foglio 9 Particella Subalterno ..., con Rendita: Euro; Indirizzo: via Crocefisso N. 111 Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 31/03/1980 Pratica n.in atti dal 15/10/2021 (n. 62.1/3980).

Si precisa che: agli atti dell'Agenzia del territorio l'indirizzo dell'immobile riporta differenze rispetto al numero civico: fino al 2008 non è presente e dal 2008 in poi, il numero riportato è civico 101; mentre, di fatto il fabbricato nel quale sono inseriti entrambi gli immobili pignorati presenta la numerazione 111, 113 e 115 e gli appartamenti in esame hanno accesso dal civico **111**.

Tale numero civico 111, oltre che sulla facciata del fabbricato risulta anche nei certificati di Residenza delle figlie comproprietarie non eseguite e sulla concessione edilizia in sanatoria. Probabilmente, l'errore riportato sugli atti catastali (civico 101) è stato riportato nella redazione degli atti presentati in Tribunale.

Dalla nota di iscrizione a ruolo:

DATA NOTIFICA PRECETTO: 12/11/2024

DATA NOTIFICA PIGNORAMENTO: 27/11/2024

Data di consegna del pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 27/11/2024

Appartamento: Dati catastali: comune: Angri, foglio: 9, particella:, subalterno: 4

Abitazione di tipo popolare: Dati catastali: comune: Angri, foglio: 9, part.:, sub.: 5

Custode giudiziario: Avv. ANGELO FRANZESE

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott., Notaio in Perugia, documentando quanto segue.

La Certificazione notarile ha evidenziato vari atti fino ad un atto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento, dalla quale si evince che detti beni, attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune: Angri, foglio: 9, particella:, subalterno: 4 e 5, via Crocefisso n. 101, sono pervenuti a:

1. nata a Nocera Inferiore (SA) ile residente in Angri (SA) alla vian. 28, c.f., vedova del signor, codice fiscale, Nato a Angri (SA) ile deceduto in data

Dalle Ispezioni Ipocatastali si evince:

Che in base alle risultanze dei registri dell'Ufficio, nel periodo e per i soggetti e immobili richiesti risultano pubblicate le seguenti formalità:

2. CF: nato a Angri (SA) il Periodo dal al - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro.

Elenco formalità:

Nota F/C Data presentazione Reg. Generale Reg. Particolare

1. TRASCRIZIONE del - Reg. ParticolareReg. Generale
2. TRASCRIZIONE del - Reg. ParticolareReg. Generale

.....:

1. TRASCRIZIONE FAVORE 07/12/2005

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Data di morte Successione testamentaria

.....Nato ila ANGRI (SA) CF:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Immobile n. 1

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 ParticellaSubalterno 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani POPOLARE

Indirizzo VIAP.1 N. civico -

Immobile n. 2

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 ParticellaSubalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani POPOLARE

Indirizzo VIAP.1 N. civico -

Immobile n. 3

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 ParticellaSubalterno 4
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5 vani POPOLARE
Indirizzo VIAP.1 N. civico

A favore

EREDI:NATO AD ANGRI IL(FIGLIO)NATO AD ANGRI IL
.....(FIGLIO)NATO AD ANGRI IL(FIGLIO)
NATO AD ANGRI IL(FIGLIO)

2. TRASCRIZIONE FAVORE 17/01/2008

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Immobile n. 1

Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 4
A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani - ViaN. 101 Piano 1

Immobile n. 2

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 5
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5 vani ViaN. 101 Piano 1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CESSIONARIO CognomeNome

Nato ila ANGRI (SA) Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CEDENTE CognomeNome

Nato ila ANGRI (SA) Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2 In qualità di CEDENTE CognomeNome

Nato ila ANGRI (SA) Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 3 In qualità di CEDENTE CognomeNome

Nato ila ANGRI (SA) Sesso M Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA: IMMOBILI SITI IN ANGRI (SA) ALLA VIA CROCIFISSO, N. 101 E, PRECISAMENTE: A - PORZIONE DI FABBRICATO URBANO, COMPOSTA DA TRE VANI, CUCINA, W.C., INGRESSO E CORRIDOIO AL PRIMO PIANO; CONFINANTE CON IL CESPITE A DESCRIVERSI ALLA SUCCESSIVA LETTERA B), CON DETTA VIA CROCIFISSO, CON PROPRIETA' DEL COMUNE DI ANGRI, SALVI ALTRI; RIPORTATA NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ANGRI AL FOGLIO 9 - P.LLA N. SUB. 4 - VIA CROCIFISSO, N. 101, PIANO: 1 - CAT. A/4 DI 3[^] - VANI 4,5 - RENDITA B - PORZIONE DI FABBRICATO URBANO, COMPOSTA DA TRE VANI, CUCINA, W.C., DISIMPEGNO, INGRESSO E CORRIDOIO AL PRIMO PIANO; CONFINANTE CON IL CESPITE DESCRITTO ALLA LETTERA A) CON DETTA VIA CROCIFISSO, CON PROPRIETA' DEL COMUNE DI ANGRI, SALVI ALTRI; RIPORTATA NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI ANGRI AL FOGLIO 9 - P.LLA N. SUB. 5 - VIA CROCIFISSO, N. 101, PIANO: 1 - CAT. A/4 DI 3[^] - VANI 5,5 - RENDITA LE CONSISTENZE IMMOBILIARI IN OGGETTO VIENE TRASFERITE A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO, CON GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSORI, ANNESSIONI, DIPENDENZE, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

LEGALMENTE ESISTENTI, TALI RITENUTE PER LEGGE E DESTINAZIONE, COSI' COME DETTI IMMOBILI PERVENNERO ALLA PARTE CEDENTE, E FINORA DALLA MEDESIMA GODUTI E POSSEDUTI, ED IN PARTICOLARE CON ESPRESSA ESCLUSIONE DI QUALSIASI DIRITTO AL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DEL FABBRICATO, NONCHE' AI RAMPANTI DI SCALA CHE, DAL PIANEROTTOLO DEL PRIMO PIANO MENANO AL SECONDO PIANO.

3., CF: Nata Nocera Inferiore (SA) il
Periodo dal al 24/01/2025 - Trascrizioni a favore e contro, per le Iscrizioni contro Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata Elenco formalità:
Nota F/C Data presentazione Reg. Generale Reg. Particolare

3. TRASCRIZIONE del 20/02/2017 - Reg. Particolare Reg. Generale
4. TRASCRIZIONE del 06/09/2017 - Reg. Particolare Reg. Generale
5. TRASCRIZIONE del 13/09/2017 - Reg. Particolare Reg. Generale
6. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Reg. Particolare Reg. Generale
7. TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Reg. Particolare Reg. Generale
ANNOTAZIONE del 24/11/2022 - Reg. Particolare Reg. Generale
ANNOTAZIONE del 10/07/2023 - Reg. Particolare Reg. Generale
8. TRASCRIZIONE del 04/03/2024 - Reg. Particolare Reg. Generale
ANNOTAZIONE del 27/12/2024 - Reg. Particolare Reg. Generale

3. TRASCRIZIONE FAVORE 20/02/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 4

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani

Immobile n. 2

Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 5

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome Nome Nata il a

NOCERA INFERIORE (SA) Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

Cognome Nome Nata il a SARNO (SA) Codice fiscale

..... C *Relativamente all'unità negoziale n. 1* Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

Cognome Nome Nata il a SCAFATI (SA) Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome Nome Nato il a ANGRI (SA) Sesso M Codice fiscale

.....

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3

EREDI LA MOGLIE: NATA A NOCERA INF/ E I FIGLI:

..... NATA A IL NATA A SCAFATI IL

4. TRASCRIZIONE CONTRO 06/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO Data 24/07/2017 Numero di repertorio

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Codice fiscale 800 207 70659 Sede SALERNO (SA)
Dati relativi alla convenzione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART 321 CPP
Richiedente GDF NCPT DI SALERNO

5. TRASCRIZIONE CONTRO 13/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO Data 24/07/2017 Numero di repertorio
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Codice fiscale 800 207 70659 Sede SALERNO (SA)
Dati relativi alla convenzione ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione RETTIFICA DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART 321 CPP
Richiedente GDF NCPT DI SALERNO
Rettifiche
Trascrizione presentata il 17/11/2017 Servizio di P.I. di SALERNO
Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 8700 - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART.321 CPP

6. TRASCRIZIONE CONTRO 17/11/2017

Data 24/07/2017 Numero di repertorio
Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 207 70659 Sede SALERNO (SA)
Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 8700 SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART.321 CPP
Formalità di riferimento Servizio di PI di SALERNO
Trascrizione Numero di registro particolaredel
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente GDF SALERNO
..... SEQUESTRO DISPOSTO FINO ALLA CONCORRENZA DI ERUO 86.930,00
VALORE DELLA QUOTA SU IMMOBILE INTERAMENTE SOTTOPOSTA A SEQUESTRO EURO
22850,00 RESTA FERMO IL RESTO.

7. TRASCRIZIONE CONTRO 17/11/2017

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 24/07/2017 Numero di repertorio
Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 207 70659 Sede SALERNO (SA)
Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 8700 SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART.321 CPP
Trascrizione Numero di registro particolaredel
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente GDF SALERNO

..... SEQUESTRO DISPOSTO FINO ALLA
CONCORRENZA DI ERUO 86930,00 VALORE DELLA QUOTA SU IMMOBILE INTERAMENTE
SOTTOPOSTA A SEQUESTRO EURO 22850,00 RESTA FERMO

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 24/11/2022 Servizio di P.I. di SALERNO
Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 0700 - DISSEQUESTRO PARZIALE
ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2023 Servizio di P.I. di SALERNO
Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 0700 - DISSEQUESTRO PARZIALE

8. TRASCRIZIONE CONTRO 04/03/2024

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 20/10/2022 Numero di repertorio
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Codice fiscale 800 207 70659 Sede SALERNO (SA)
Dati relativi all'annotazione Tipo di ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 700 DISSEQUESTRO PARZIALE
Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIAN. civico 101

Capitale - Ipoteca -

Immobile n. 2 Comune A294 - ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 9 Particella Subalterno 5 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza -
Indirizzo VIA CROCIFISSO N. civico 101

...
L'A.G. CON SENTENZA N., DEPOSITATA IN DATA 20/10/2022, HA DI SPOSTO IL DISSEQUESTRO DEGLI IMMOBILI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA.

LA CORTE DEI CONTI SEZ. GIURISDIZIONALE PER LA REGIONE CAMPANIA, CON ORDINANZA N. DEL 28/02/2024, HA DISPOSTO, TRA L'ALTRO, IL SEQUESTRO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI

ANNOTAZIONE presentata il 27/12/2024 Servizio di P.I. di SALERNO
Registro particolare n. Registro generale n.
Tipo di atto: 0730 - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

ANNOTAZIONE DELLA SENTENZA DI CONDANNA CHE DISPONE FRA L'ALTRO LA CONVERSIONE DEL SEQUESTRO CONSERVATIVO IN PIGNORAMENTO AI SENSI DEGLI ARTT. 80 C.G.C. E 686 C.P.C. SINO ALLA CONCORRENZA DEL CREDITO AZIONATO.

I beni riportati nell'atto di Pignoramento sono sostanzialmente gli stessi riportati nel Certificato Ipotecario. Come detto in entrambi risulta la numerazione civica errata 101 invece del 111 come riportato sul fronte del fabbricato e nei certificati di Residenza delle figlie e Concessione edilizia in sanatoria del 2012.

In secondo luogo, il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) ma solo l'estratto catastale storico pertanto ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate tali documenti (cfr. allegati 1).

In terzo luogo, non ho trovato riscontro che il creditore procedente abbia depositato alcun **certificato** di stato civile dell'esecutato; pertanto, ho eseguito verifiche presso gli enti competenti contattando telematicamente o recandomi personalmente più volte presso i diversi uffici di seguito elencati, riscontrando quanto riportato al *Quesito n. 14* (cfr. allegati 14).

Ai fini della stima, i diritti reali dei beni pignorati, sono di piena proprietà della signora in quota 1/3, come descritto in precedenza (cfr. allegati 1 - 5).

Tutto ciò premesso, io sottoscritto ANTONIO MATTEI, Architetto, avendo accettato l'incarico con PEC in data 01/30/2025 indirizzata a: "tribunale.nocerainferiore@civile.ptel.giustiziacert.it", procedo a redigere la Relazione eseguendo al contempo la Stima dei beni oggetto di Pignoramento.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ED OPERAZIONI PRELIMINARI

In conformità a quanto stabilito dal Giudice dottoressa Maria Troisi del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), a seguito di avviso alle parti da parte del Custode Avv. ANGELO FRANZESE ed unitamente a Lui, è stato fissato il primo accesso sui luoghi di causa nel *Comune di Angri alla via Crocefisso N. III censito in Catasto: Urbano: Foglio 9 Particella Subalterno 4 e 5*, per il giorno 16.10.2025 alle ore 15.30, durante il quale si sono svolte le operazioni peritali preliminari presso gli immobili oggetto di stima - giusto Verbale del 16.10.2025 (cfr. Allegato 15).

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto e al custode la debitrice signora in possesso dell'immobile; durante l'accesso ho ispezionato i beni oggetto di stima e ho effettuato le verifiche dimensionali (cosiddetti rilievi grafici) dell'immobile sulla scorta degli elaborati estratti dal sito dell'Agenzia del Territorio per poterne verificare la congruenza anche con gli eventuali elaborati

presenti al Comune di Angri (Licenze, Concessioni, ecc.) ed inoltre, ho eseguito un'ampia documentazione fotografica (cfr. Allegati 2 - 6).

Intestazione degli immobili indicati ed elenco dei diritti e oneri reali sui beni immobili:

..... nata ilin Nocera Inferiore (SA) C.F.:, Proprietà 1/3, dati derivanti da: Atto di Cessione di Diritti: Registrato a Salerno il al N. SERIE 1T Trascritto a Salerno il ai NN. da Dr., Notaro in Salerno (cfr. Allegati 1 - 5).

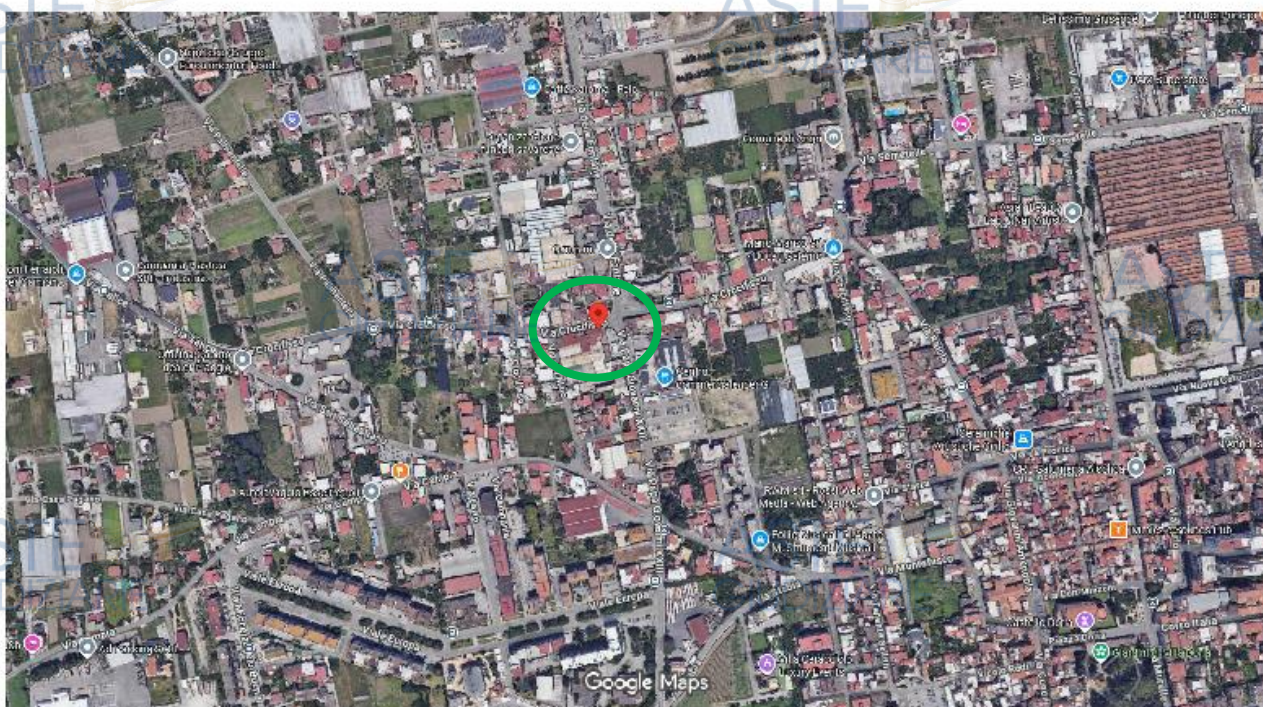
Si riporta un inquadramento dei beni estratti da una visualizzazione di Google maps.

18/12/25, 11:46

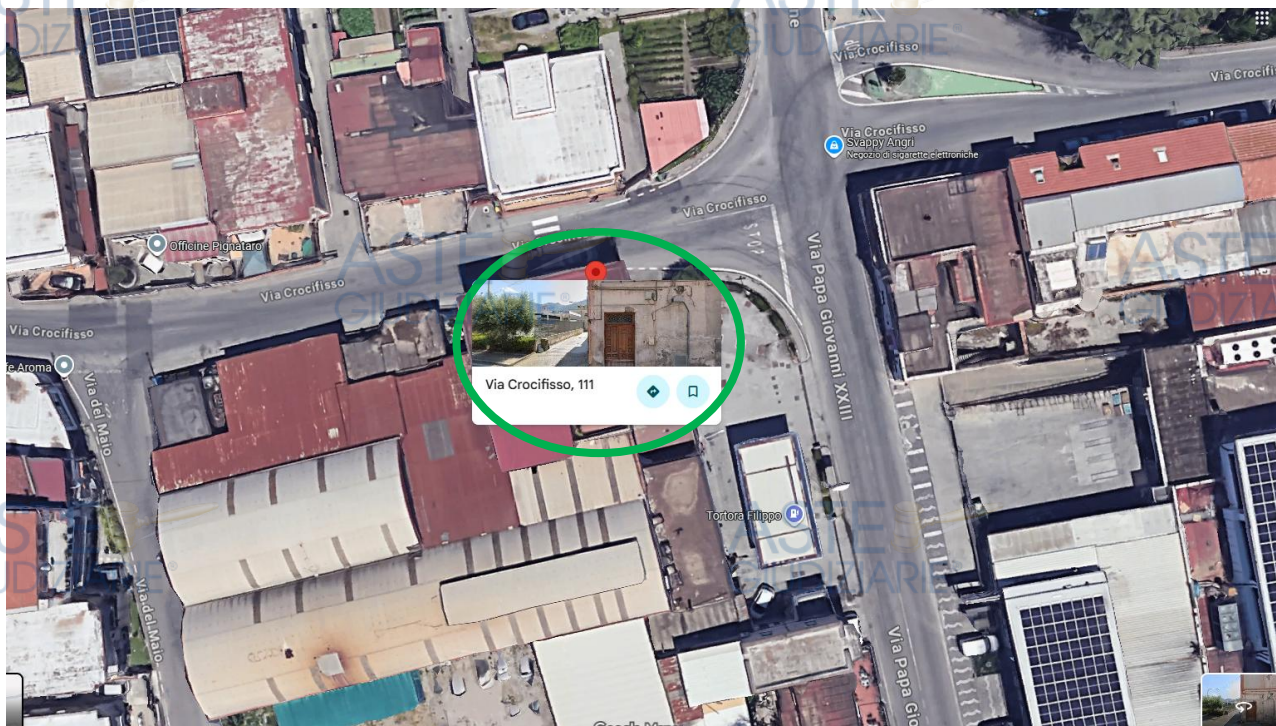
Via Crocefisso, 111 - Google Maps

Google Maps

Via Crocefisso, 111



Inquadramento – Angri - alla via Crocefisso n. 111



Particolare - Angri - alla via Crocefisso n. 111

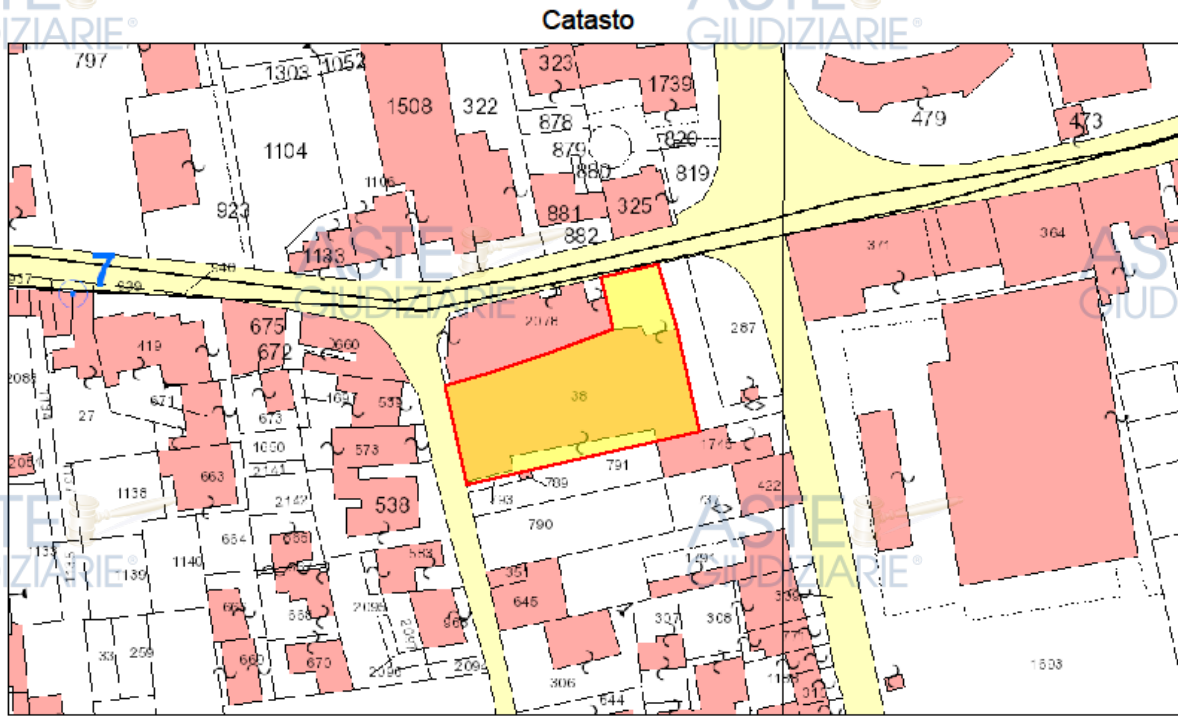
Per quanto concerne le verifiche urbanistiche sul fabbricato mi sono recato personalmente più volte nei diversi uffici del Comune di Angri (SA), riscontrando quanto di seguito riportato e negli allegati (cfr. Allegato 6).

3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

I diritti reali sono di piena proprietà pari a **1/3** in testa alla signora ed i beni sono quelli riportati nell'atto di Pignoramento: in Angri (SA), al Foglio 9 Particella Subalterno 4 e 5, via Crocefisso n. 111.

Al fine dell'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale dei fabbricati in cui è inserito il bene, dalla quale si evince che il bene confina a nord con la via Crocefisso e la particella, a sud stessa particella, a est con le particelle e di una stazione di servizio e ad ovest con stessa particella; in allegato sono riportati gli estratti catastali dai quali si riscontra: la categoria, la consistenza e la rendita (cfr. allegati 1).



Mappa catastale (da Geoportale) immobili in via Crocefisso n. 111.



novembre 10 2025

1:1.000



Sovrapposizioni ortofoto - mappa catastale (da Geoportale) immobili in via Crocefisso n. 111.

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

Dall'ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI - REPERTORIO N. RACCOLTA N. REGISTRATO A SALERNO IL 16/01/2008 AL N. SERIE 1T TRASCRITTO A SALERNO IL 17/01/2008 AI NN. dal NOTAIO, si evince che i germani (.....,,), per una quota pari ad un quarto (1/4) pro capite, vendono a, già proprietario del restante 1/4 (marito di – esecutata):

A - porzione di fabbricato urbano, composta da tre vani, cucina, w.c., ingresso e corridoio al primo piano; confinante con il cespite a descriversi alla successiva lettera B), con detta via Crocefisso, con proprietà del Comune di Angri, salvi altri; Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 9 - p.lla n. sub. 4 - Via Crocefisso, n. 101, piano: 1° - Cat. A/4 di 3[^] - vani 4,5 - Rendita

B - porzione di fabbricato urbano, composta da tre vani, cucina, w.c., disimpegno, ingresso e corridoio al primo piano; confinante con il cespite descritto alla lettera A) con detta via Crocefisso, con proprietà del Comune di Angri, salvi altri; Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Angri al foglio 9 - p.lla n. sub. 5 - Via Crocefisso, n. 101, piano: 1° - Cat A/4 di 3[^] - vani 5,5 - Rendita

Secondo quanto trascritto in detto atto di cessione dei diritti, ART. III) Con riferimento alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la società venditrice, per come rappresentata, dichiara e da atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000 e successive, che:

a. il cespite descritto alla lettera A) - **mappale**del foglio 9 - è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia numero- protocollo numerorilasciata dal Sindaco del Comune di Angri in data, ma in difformità della stessa e, che per sanare l'abuso è stata proposta al Sindaco del Comune di Angri, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono, in data, protocollo numero, con il relativo pagamento dell'intera somma a titolo di Oblazione sul conto corrente N. 255.000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio", versamenti effettuati presso gli Uffici Postali di Angri a mezzo: 1. Ricevuta n. 445 del di £. 1.069.760 (lire unmilionesessantannovemilasettecentosessanta) - pari ad Euro 552,48 (Euro cinquecentocinquantaquattro,48); 2. ricevuta n. 558 del 31 gennaio 1987 di £. 1.105.000 (lire unmilionecentocinquemila) - pari ad Euro 570,68 (Euro cinquecentosettanta,68); 3. ricevuta n. 83 del 31 marzo 1987 di £. 1.123.250 (lire unmilionecentoventitremiladuecentocinquanta) - pari ad Euro 580,11 (Euro cinquecentottanta,11);

b. il cespite descritto alla lettera B) - mappaledel foglio 9 - è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, in conformità delle norme edilizie all'epoca vigenti; e, che successivamente, lo stesso non è stato oggetto di interventi di mutamenti di destinazione o di uso che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione o pagamento di somme di qualsiasi genere e ciò ai sensi della Legge numero 47/1985 e successive modifiche;

Ma, dalle risultanze dell'ufficio Edilia e urbanistica del Comune di Angri ricevute attraverso PEC in data 19-11-2025, si evince che la suddetta concessione edilizia in sanatoria nr. rilasciata il dal Comune di Angri, è relativa al Subalterno 6 – corrispondente al piano secondo dello stesso stabile.

Pertanto, si chiede all'illustrissimo Giudice la possibilità di effettuare ulteriori ricerche presso l'ufficio tecnico al fine di comprendere la reale situazione del cespite in esame.

Il compendio immobiliare staggito è costituito da due appartamenti attigui, al piano primo, ubicato in zona centrale del Comune di Angri alla Via Crocefisso n. 111, non distante dalla piazza dove si trova la sede del Municipio. Il fabbricato è costituito da tre livelli fuori terra e i due appartamenti sono nel piano intermedio.

L'ingresso agli appartamenti si trova al civico 111 e direttamente dalla strada, attraverso un portone in legno, si accede all'androne dove un'ampia rampa di scale porta al ballatoio dove aprono le due porte d'accesso ai due appartamenti in esame. Trattandosi di due appartamenti separati si è proceduto a formare due Lotti.

LOTTO 1

Appartamento posto al piano primo attraverso la prima porta di fronte le scale dalla quale si accede ad una sorta di terrazzo chiuso da ampie finestrate, da questa si entra in un ampio salone sulla destra separato da un muro ad altezza di un metro che separa il corridoio che porta alla zona notte, mentre sulla sinistra dell'ingresso è presente una zona pranzo definita solo da mobilio e, poco più avanti, un piccolo vano adibito a cucina, un arco in legno separa la zona giorno da quella notte dove sulla sinistra c'è un bagno e due ampie camere da letto, ogni ambiente è dotato di finestre.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 152 mq di cui circa 125 mq calpestabili.

L'appartamento è tenuto in buone condizioni di manutenzione con ambienti spaziosi e ben aerati, anche se privo di balconi ma solo finestre.

LOTTO 2

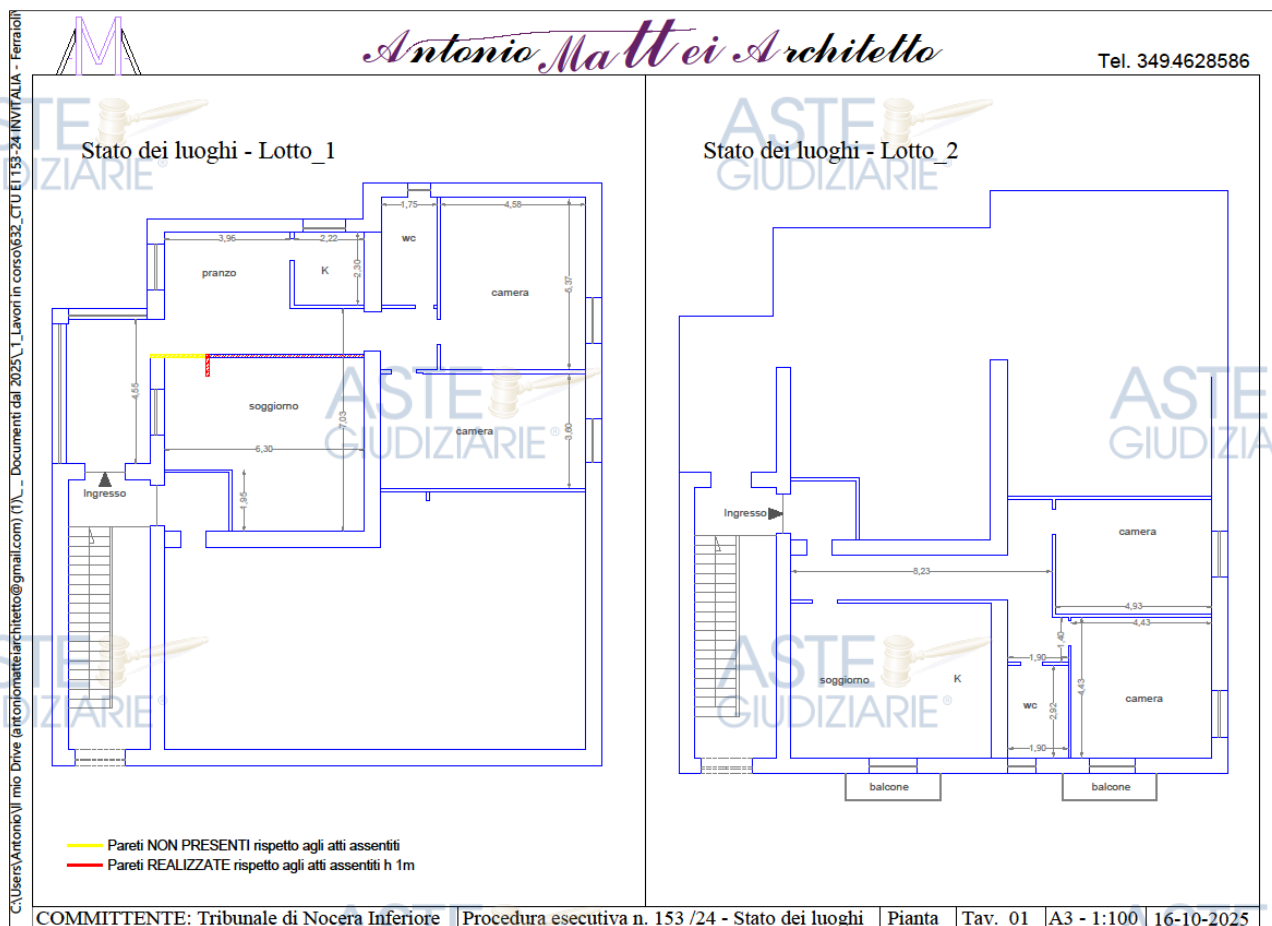
Appartamento posto al piano primo con accesso dalla porta, sulla destra del pianerottolo, dalla quale si accede ad un piccolo disimpegno dal quale si entra in un corridoio che dà subito nella grande cucina – pranzo, dotata di un piccolissimo balcone, la parete che separa la cucina dal corridoio nella parte alta è dotata di un'ampia vetrata, alla fine del corridoio si apre uno spazio su ambo i lati, da quello sulla sinistra si accede ad una prima camera con finestra e dall'altro lato si accede al bagno anche questo con finestra e ad un'altra camera dotata di finestra e piccolissimo balcone gemello di quello della cucina che affacciano sulla strada d'accesso.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 117,5 mq di cui circa 96 mq interni calpestabili.

L'appartamento si presenta in pessime condizioni e seppur in parte arredato sembra in totale abbandono; le pareti presentano evidenti segni di lesioni, umidità e muffa – probabilmente dovute anche ad infiltrazioni dall'esterno, così come il solaio di copertura presenta zone di caduta dell'intonaco e pezzi dei mattoni forati, con i ferri d'armatura visibili ed arrugginiti, anche la pavimentazione in alcune aree è rotta e divelta, così come gli infissi esterni in legno sono molto degradati, tale appartamento necessita di una ristrutturazione totale con interventi anche strutturali.

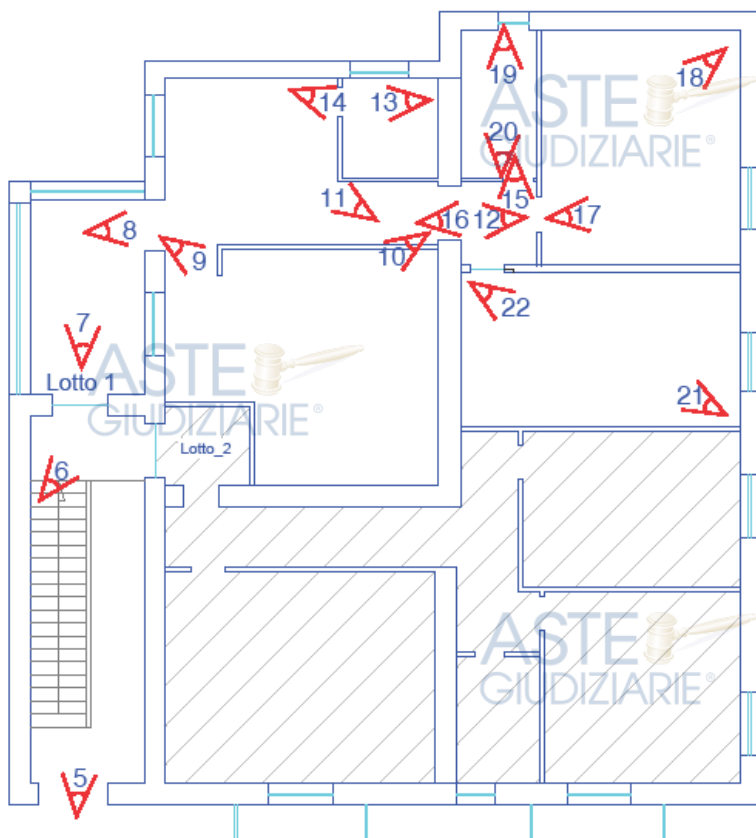
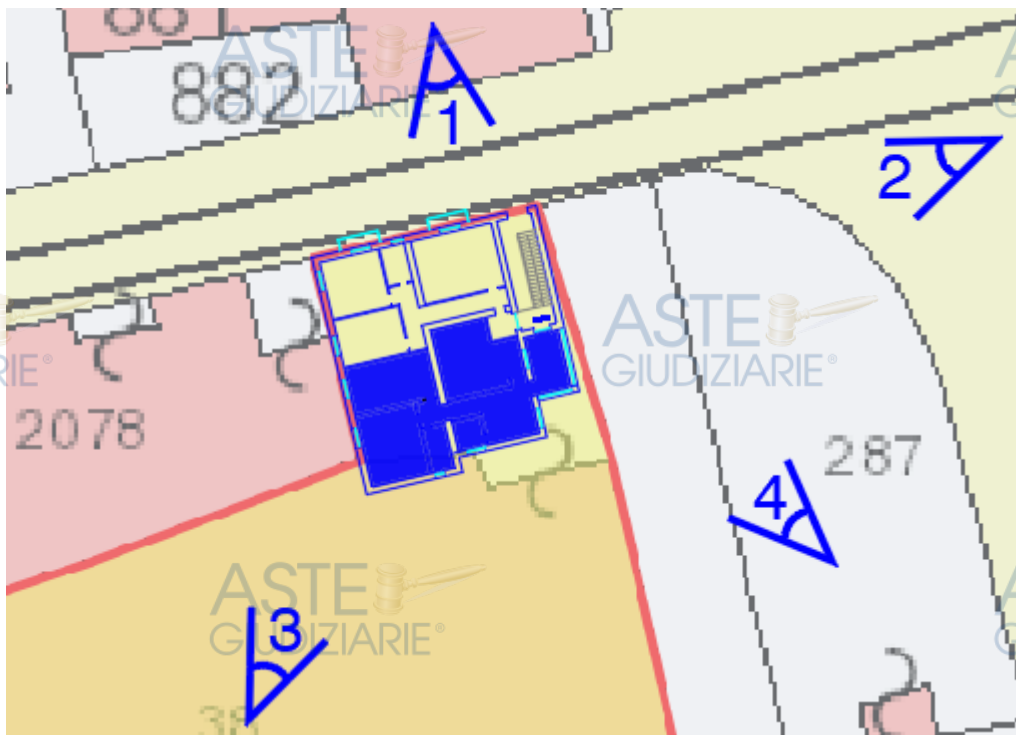
Anche esternamente lo stabile non si presenta in buone condizioni, con l'intonaco visibilmente rovinato soprattutto nella parte del piano terra con aree completamente assenti, anche gli aggetti dei balconi visibilmente compromessi e parte degli infissi.

Tali considerazioni sono valide alla data dei sopralluoghi effettuati nel giorno 16 ottobre 2025 e riportate di seguito nella documentazione grafica e fotografica (cfr. allegati 1 - 2).



Di seguito la documentazione fotografica riportata anche in allegato (cfr. allegato 2).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 1



Planimetrie con indicazione dei punti di scatto Fotografici



ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie n1 – 2 Esterno Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

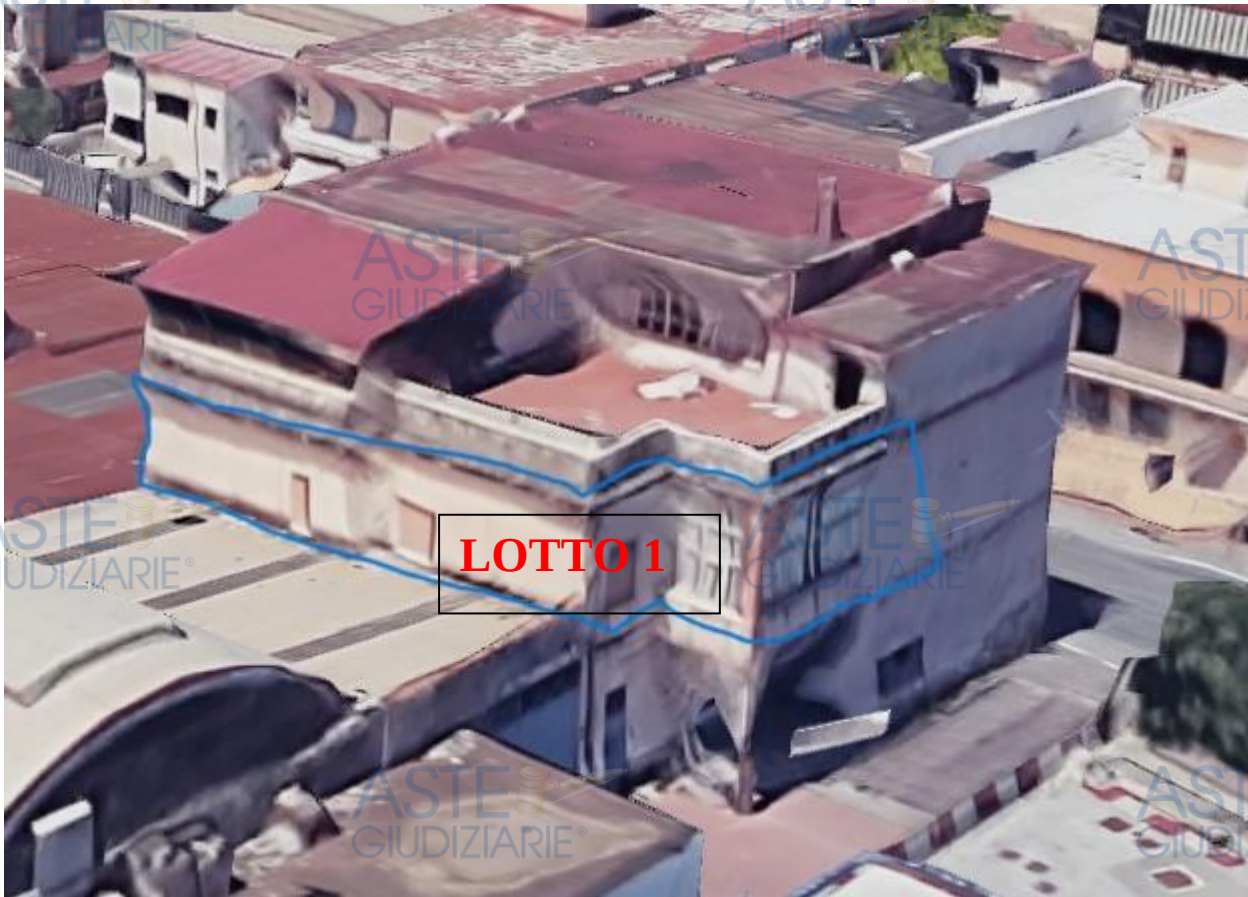
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n 3 – 4 Esterno Fabbricato



Fotografie n. 5 e 6 - interno androne - piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 7 – 8 – vista ingresso e Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 9 – 10 - vista Salone





Fotografie n. 11 – 12 – vista zona pranzo - corridoio





Fotografie n. 13 - 14 – vista cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 15 - 16 – 17 – vista zona notte Camera matrimoniale



Fotografie n. 18 – vista Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografie n. 19 – 20 –vista bagno



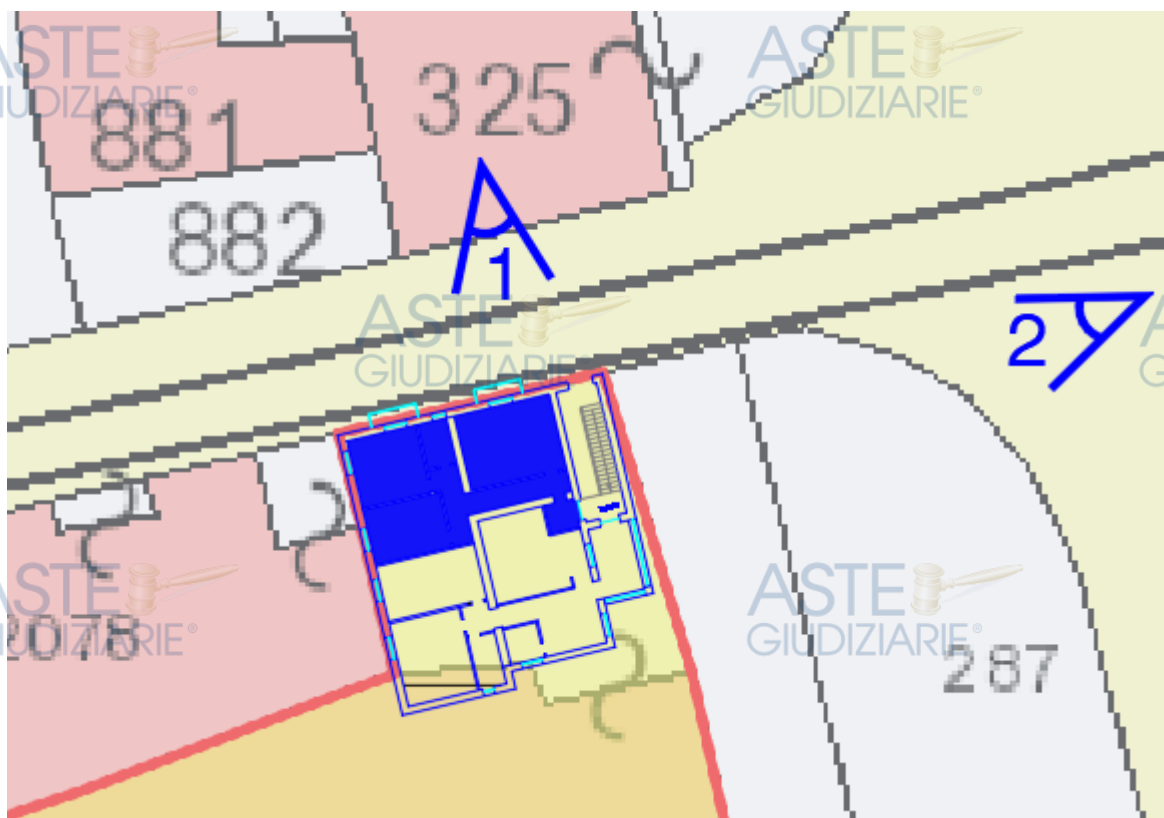
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Fotografie n. 21 - 22 – vista cameretta

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

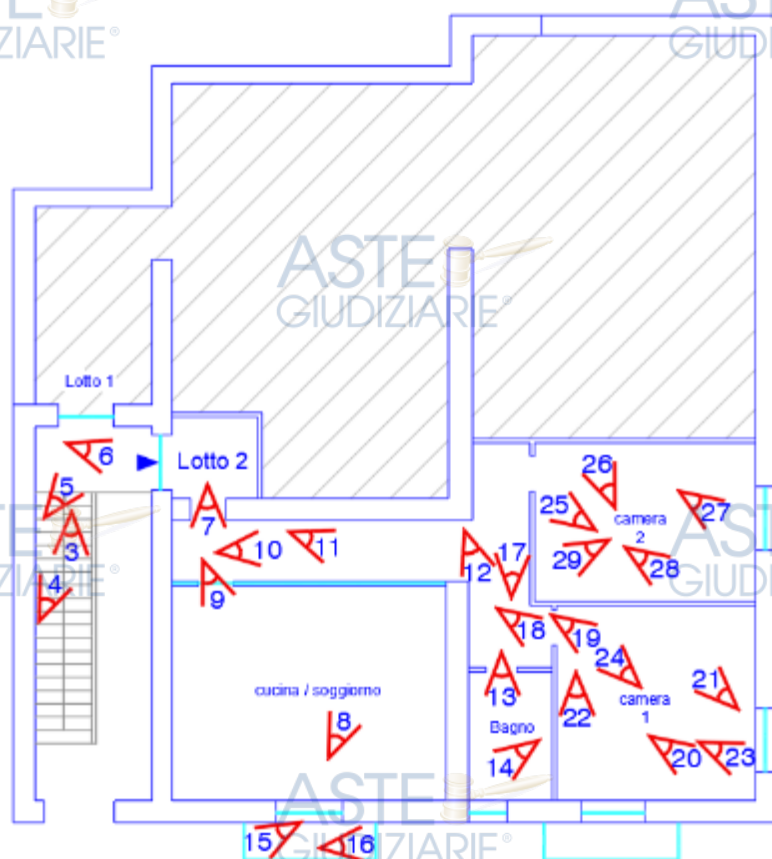
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

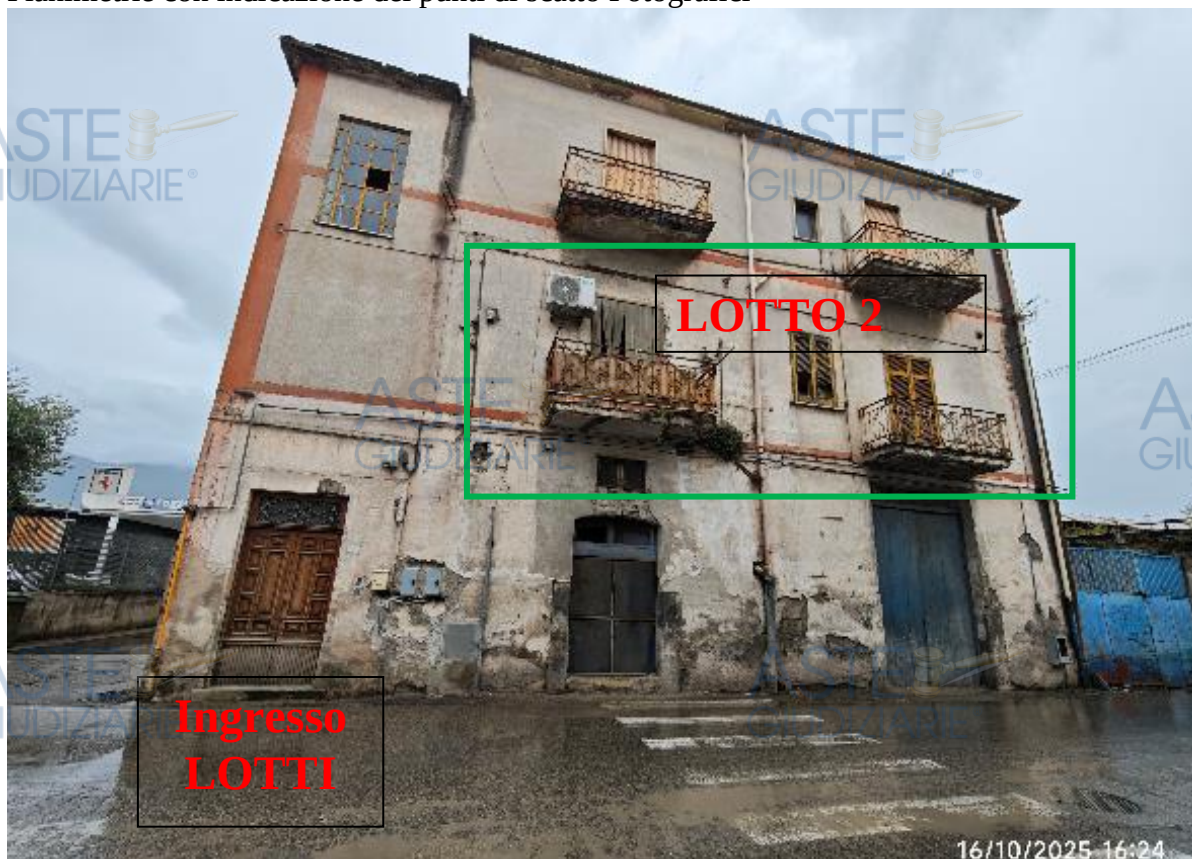
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetrie con indicazione dei punti di scatto Fotografici



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 1 e 2 - Esterno Fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 3 e 4 - interno androne scale che conducono al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

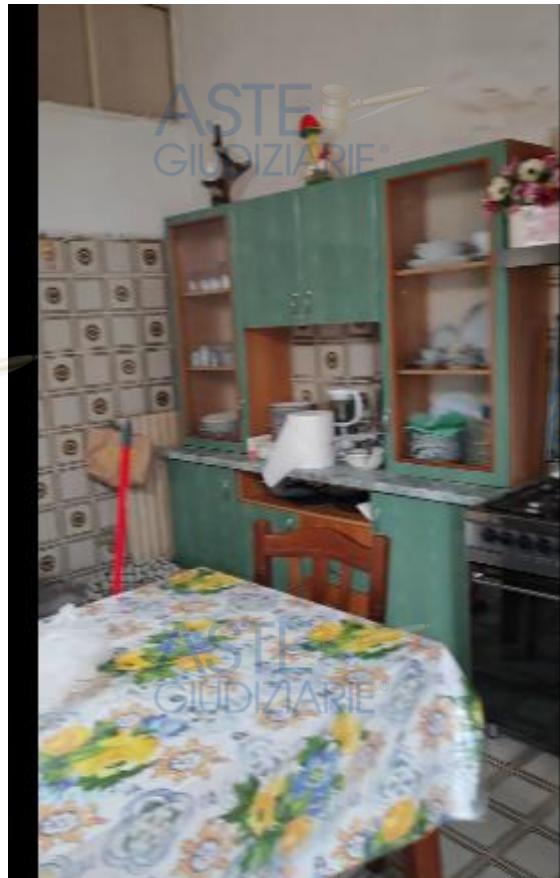


Fotografie n. 5 e 6 – vista Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



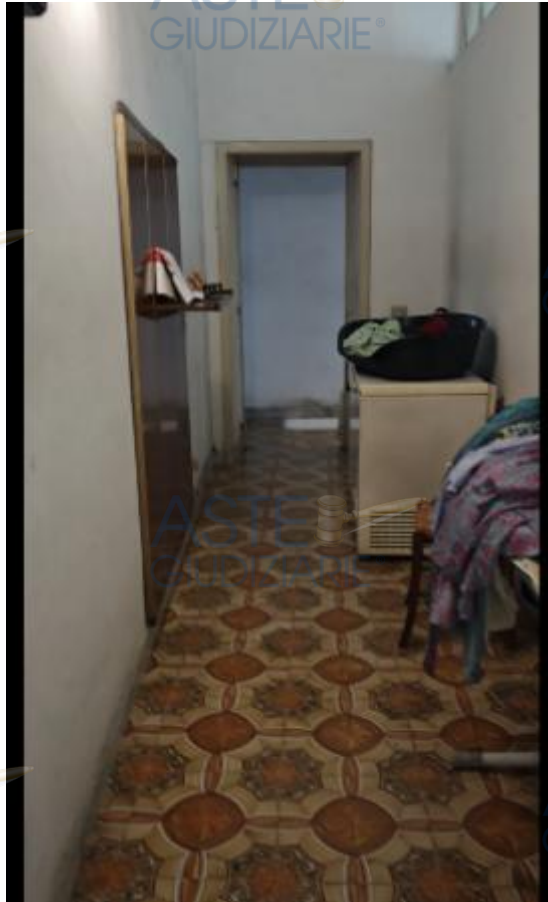
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 7 – 8 – 9 – 10 – vista cucina – corridoio



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie n. 11 – 12 – 13 – 14 – vista corridoi - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

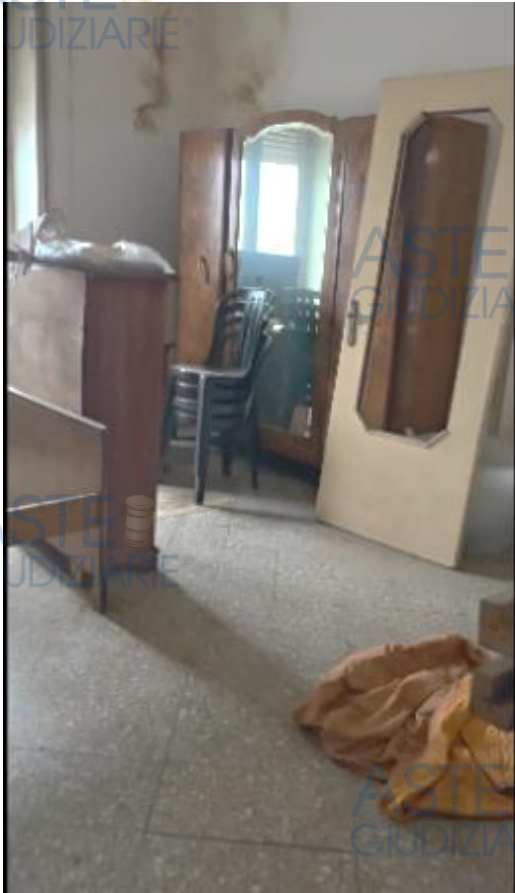
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografie n. 15 – 16 – 17 – 18 – vista balconi - corridoi

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

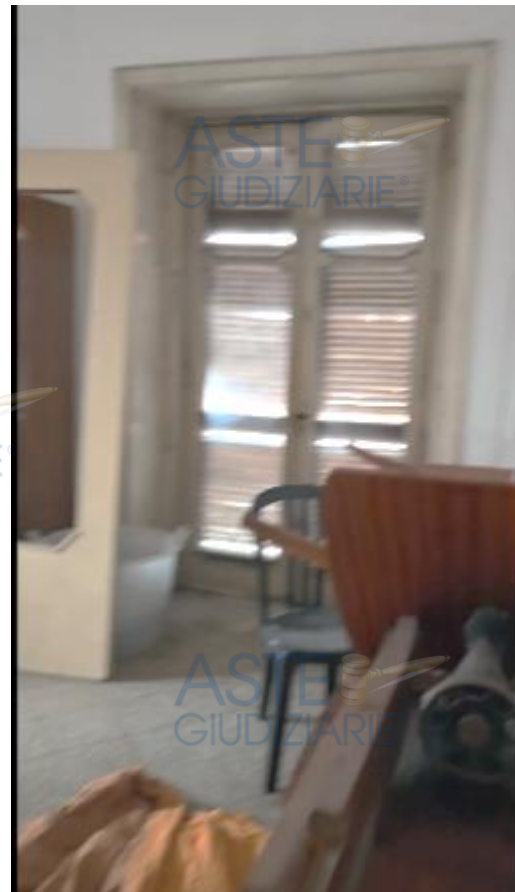
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie n. 19 – 20 – 21 – 22 – vista camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie n. 23 – 24 – vista camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

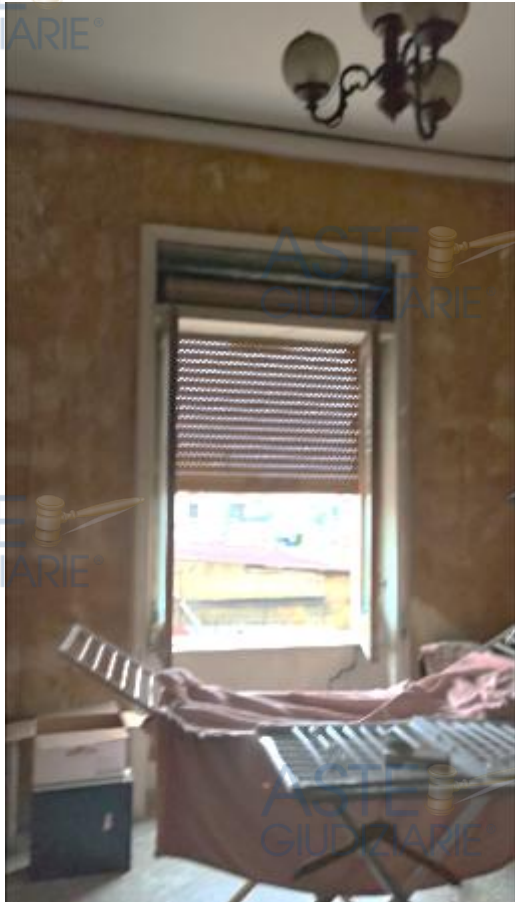


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografie n. 25 – 26 – vista camera 2



Fotografie n. 27 – 28 - 29 – vista camera

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Gli immobili pignorati sono così identificati al NCEU e come riportato anche in allegato

	Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Categoria
Appartamento	9		4	Via Crocefisso N. 111	A4
Appartamento	9		5	Via Crocefisso N. 101 (ovvero 111)	A4

Dalla Certificazione notarile e dalle ricerche dal sottoscritto effettuate il bene risulta di Piena ed intera proprietà pari a 1/3, di due appartamenti

- il Lotto_1 è un'Abitazioni di tipo *popolare* di Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani; identificato nel Comune di ANGRI (A294) (SA) al Foglio 9 Particella Subalterno 4, con Rendita: Euro; Indirizzo: via Crocefisso n. 111 Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte b): 127 mq Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 31/03/1980 Pratica n.in atti dal 15/10/2021 (n. 61.1/3980);
- il Lotto_2 è un'Abitazioni di tipo *popolare*, di Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani; identificato nel Comune di ANGRI (A294) (SA) al Foglio 9 Particella Subalterno 5, con Rendita: Euro; Indirizzo: via Crocefisso n. 111 Piano 1 - Dati di superficie: Totale: 127 mq Totale escluse aree scoperte: 127 mq Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 31/03/1980 Pratica n.in atti dal 15/10/2021 (n. 62.1/3980)
- Dalle Visure Storiche le Particelle risultano corrispondenti al catasto terreni Foglio 9 Particella; come riportato nelle visure storiche: dal 31/03/1980 al 31/03/1980 Immobile predecessore Comune di ANGRI (A294) (SA) Foglio 9 Particella

Si nota che la planimetria reale dei luoghi **NON corrisponde** esattamente a quella presente agli atti del catasto, in quanto sulla planimetria catastale c'è una *camera* che è riportata in un appartamento invece che nell'altro, come si riscontra nella sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale (cfr. Allegati 3).

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

La struttura è stata realizzata in epoche differenti, un primo impianto al piano terra (probabilmente edificato in epoca precedente al 1967 e sul quale dal 1974 è stata realizzata una sopraelevazione che riguarda i due appartamenti in esame, ubicati al piano primo; detta sopraelevazione è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi entrambi rilasciati al Signor: Licenza Edilizia n.delper la realizzazione di un piano sopraelevato al piano terra; **successiva Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data** Attualmente i beni in esame sono di piena proprietà pari a 1/3 della signora, come detto per praticità suddivisi in due lotti, consistono in:

Lotto 1:

Appartamento posto al piano primo con ingresso dalla prima porta di fronte le scale dalla quale si accede ad una sorta di terrazzo chiuso da ampie finestrate, da questa si entra in un ampio salone sulla destra, un muro di altezza pari a un metro delinea il corridoio che porta alla zona notte, mentre sulla sinistra dell'ingresso è presente una zona pranzo definita solo da mobilio e, poco più avanti, un

piccolo vano adibito a cucina, un arco in legno separa la zona giorno da quella notte dove sulla sinistra c'è un bagno e completano l'appartamento due ampie camere da letto, ogni ambiente è dotato di finestre.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 152 mq di cui circa 125 mq calpestabili.

L'appartamento è tenuto in buone condizioni di manutenzione con ambienti spaziosi e ben aerati, anche se privo di balconi ma solo finestre.

LOTTO 2

Appartamento posto al piano primo con accesso dalla porta, sulla destra del pianerottolo, e adiacente al primo; l'ingresso è costituito da un piccolo disimpegno dal quale si entra in un corridoio che dà subito nella grande cucina – pranzo, dotata di un piccolissimo balcone, la parete che separa la cucina dal corridoio nella parte alta è dotata di un'ampia vetrata, alla fine del corridoio si apre uno spazio su ambo i lati, da quello sulla sinistra si accede ad una prima camera con finestra e dall'altro lato si accede al bagno anche questo con finestra e ad un'altra camera dotata di finestra e piccolissimo balcone gemello di quello della cucina che affacciano sulla strada d'accesso.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 117,5 mq di cui circa 96 mq interni calpestabili.

L'appartamento si presenta in pessime condizioni e seppur in parte arredato sembra in totale abbandono; le pareti presentano evidenti segni di lesioni, umidità e muffa – probabilmente dovute anche ad infiltrazioni dall'esterno, così come il solaio di copertura presenta zone di caduta dell'intonaco e pezzi dei mattoni forati, con i ferri d'armatura visibili ed arrugginiti, anche la pavimentazione in alcune aree è rotta e divelta, così come gli infissi esterni in legno sono molto degradati, tale appartamento necessita di una ristrutturazione totale con interventi anche strutturali.

Anche esternamente lo stabile non si presenta in buone condizioni, con l'intonaco visibilmente rovinato soprattutto nella parte del piano terra con aree completamente assenti, anche gli aggetti dei balconi visibilmente compromessi e parte degli infissi.

Tali considerazioni sono valide alla data dei sopralluoghi effettuati nel giorno 16 ottobre 2025 e riportate di seguito nella documentazione grafica e fotografica.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto per la Concessione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Anagni in data successivamente alla Licenza Edilizia n.delper la realizzazione di un piano sopraelevato al piano terra (cfr. allegati 2 - 4 - 6).

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

I beni immobili in esame: **Appartamenti** in Anagni alla **Via Crocefisso N. 111** - riportati in Catasto Urbano con categoria A4 classe 3, Abitazione di tipo popolare al Foglio 9 Particella subalterni 4 e 5, alla data dei riscontri presso l'Agenzia delle Entrate (visure catastali estratte in data 30.09.2025) risulta il diritto di piena proprietà pari a 1/3 della signora – esecutata.

Dalle ispezioni ipocatastali risulta che detti beni sono pervenuti all'esecutato per vari Atti, come di seguito riportato (cfr. allegati 5):

si precisa che l'atto mediante il quale i beni sono pervenuti in favore del soggetto esecutato è un ATTO PER CAUSA DI MORTE:

- 2017: Nota di trascrizione Registro generale n. Registro particolare n.
Presentazione n. del - Numero di repertorio - Atto mortis causa del signor
Nato il a Angri (SA) CF: e data di morte
Successione testamentaria:

Immobile n. 1

Comune di ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 4 - categoria A4
- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani

Immobile n. 2

Comune di ANGRI (SA) Catasto FABBRICATI - Foglio 9 Particella Subalterno 5 - categoria A4
- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5,5

A favore

Soggetto n. 1 Nata il a Nocera Inferiore (SA) CF:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 Nata il a Sarno (SA) CF: C Relativamente
all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 Nata il a Scafati (SA) CF: Relativamente all'unità negoziale
n. 1 Per il diritto di Proprietà Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 Nato il a Angri (SA) CF:

Per tale atto manca l'accettazione dell'eredità

al signor i cespiti erano giunti attraverso:

- 2008: TRASCRIZIONE del 17/01/2008 - Reg. Particolare Reg. Generale
.....: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Per le abitazioni riportate al Foglio 9 Particella Subalterni 4 e 5, per la quota di 3/4 dai fratelli
....., e proprietari della quota di 1/4 cadauno, che unitamente alla sua
quota di 1/4 acquisisce l'intera e piena proprietà.

- 2005: TRASCRIZIONE del 07/12/2005 - Reg. Particolare Reg. Generale
.....

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per la morte del
padre Nato il a ANGRI (SA) CF: e data di morte il
quale ha lasciato in eredità ai quattro figli:

..... nato ad Angri il , nato ad Angri il , nato
ad Angri il 15/03/1958, nato ad Angri il , le unità immobiliari in Angri alla
VIA P.1 - riportate al Foglio 9 Particella Subalterno 2 (oggi Foglio 9 Particella
..... Subalterno 4), il Subalterno 3 (oggi Foglio 9 Particella Subalterno 5) e il Subalterno 4,
tutte e tre con categoria A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, per la quota di 250/1000 cadauno.

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

Appartamenti in Angri alla via Crocefisso N. 111 - riportato in Catasto Urbano con categoria A4
Abitazione di tipo popolare al Foglio 9 Particella subalterni 4 e 5; disposti su unico livello
al piano primo di uno stabile di tre livelli fuori terra; tale stabile è stato realizzato in **differenti anni
di costruzione**, in quanto il primo impianto al piano terra presumibilmente in epoca antecedente al
1967, sul quale è stato poi realizzato il restante fabbricato in elevazione.

Secondo quanto trascritto nell'atto di cessione dei diritti, all'ART. III) Con riferimento alla vigente
normativa in materia edilizia ed urbanistica, la società venditrice, per come rappresentata,
dichiara e da atto, ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000
e successive, che:

1. il cespite descritto alla lettera A) - mappaledel foglio 9 - è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia numero- protocollo numerorilasciata dal Sindaco del Comune di Angri in data , ma in difformità della stessa e, che per sanare l'abuso è stata proposta al Sindaco del Comune di Angri, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono, in data , protocollo numero , con il relativo pagamento dell'intera somma a titolo di Oblazione sul conto corrente N. 255.000 intestato a "Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio", versamenti effettuati presso gli Uffici Postali di Angri a mezzo: 1. Ricevuta n. ... del di €. 1.069.760 (lire unmilionesessantannovemilasettecentosessanta) - pari ad Euro 552,48 (Euro cinquecentocinquantaquattro,48); 2. ricevuta n. ... del 31 gennaio 1987 di €. 1.105.000 (lire unmilionecentocinquemila) - pari ad Euro 570,68 (Euro cinquecentosettanta,68); 3. ricevuta n. ... del 31 marzo 1987 di €. 1.123.250 (lire unmilionecentoventitremiladuecentocinquanta) - pari ad Euro 580,11 (Euro cinquecentottanta,11);

2. il cespite descritto alla lettera B) - mappaledel foglio 9 - è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, in conformità delle norme edilizie all'epoca vigenti; e, che successivamente, lo stesso non è stato oggetto di interventi di mutamenti di destinazione o di uso che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione o pagamento di somme di qualsiasi genere e ciò ai sensi della Legge numero 47/1985 e successive modifiche;

Ma, dalle risultanze dell'ufficio Edilizia e urbanistica del Comune di Angri, documenti ricevuti attraverso PEC in data 19-11-2025, si evince che la suddetta concessione edilizia in sanatoria nr. rilasciata il dal Comune di Angri, è relativa al Subalterno 6 – corrispondente al piano secondo dello stesso stabile. Quindi non pertinente al cespite in esame? (cfr. Allegati 05-06).

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

Appartamenti in Nocera Inferiore in via Crocefisso n. 111, sono occupati dall'esecutato e dalle figliee

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

No

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
- Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuna
- da Ispezione Ipotecaria del 22.12.2025:
 - TRASCRIZIONE del 06/09/2017 - Registro ParticolareRegistro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio del 24/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART 321 CPP Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
 - 1. Trascrizione n.del 13/09/2017

*** NOTA RETTIFICATA

2. Trascrizione n.del 17/11/2017

*** NOTA ANNOTATA

- 4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/09/2017 - Registro ParticolareRegistro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio del 24/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - RETTIFICA DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART 321 CPP Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Trascrizione n.del 2017. Documenti successivi correlati:
 - 1. Trascrizione n.del 17/11/2017
- 5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro ParticolareRegistro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 24/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART.321 CPP Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n.del 2017
- 6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/11/2017 - Registro ParticolareRegistro Generale 43683 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 24/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ART.321 CPP Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n.del 2017 Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n.del 24/11/2022 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
 - 2. Annotazione n.del 10/07/2023 (DISSEQUESTRO PARZIALE)
- 7. ANNOTAZIONE del 24/11/2022 - Registro ParticolareRegistro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio del 20/10/2022 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - DISSEQUESTRO PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n.del 2017.
- 8. TRASCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro ParticolareRegistro Generale Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI PROCURA REGIONALE PER LA CAMPANIA Repertorio del 28/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
 - 1. Annotazione n.del 27/12/2024 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

Si veda gli allegati (cfr. Allegato 1-5-6).

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

No.

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

No.

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

Per quanto concerne le spese di gestione degli immobili si fa presente che il bene pignorato è un immobile formato da pochissime abitazioni e che non fa parte di un condominio.

Mentre ci sono Provvedimenti che il Comune di Angri ha intrapreso per il recupero dei crediti vantati in merito al versamento dell'IMU e della TARI ecc. (cfr. allegato 11), dai prospetti rilasciati dall'Ente risulta che:

Per quanto riguarda l'IMU, la Signora esecutata.

2016	IMU	€ 86,15	
2017	IMU	€ 209,11	
ANNO 2019	Accertamento n. ... del 05/07/2022	€ 191,00	Accertamento_.....
ANNO 2020	Accertamento n. ... del 23/11/2022	€ 212,00	_20251126_500530.pdf
ANNO 2021	Accertamento n. ... del 26/11/2024	€ 391,00	Accertamento_.....
IMU 2012	Dati aggiornati al: 26 nov 2025	€ 513,00	_20251126_170636.pdf
IMU 2018	Dati aggiornati al: 26 nov 2025	€ 192,00	EstrattoDebitoContribuente
IMU 2019	Dati aggiornati al: 26 nov 2025	€ 191,00	_20251126_423553.pdf
IMU 2020	Dati aggiornati al: 26 nov 2025	€ 212,00	
IMU 2021	Dati aggiornati al: 26 nov 2025	€ 391,51	
IMU 2022		€ 285,00	Gestione Imposta Municipale Propria.pdf
IMU 2023		€ 265,00	Gestione Imposta Municipale Propria 22.pdf
IMU 2024		€ 263,00	Gestione Imposta Municipale Propria 24.pdf
IMU 2025		€ 263,00	Gestione Imposta Municipale Propria 25.pdf

TARI-Tassa Sui Rifiuti- L. 147/2013

2017	250,39 250,39	€ 376,46	
2016	TAS1	€ 15,11	VisualizzaFascTelematico - Visualizzatore report.pdf
2017	TAS1	€ 32,09	

IMU ANGRI (SA) - VIA111 int.1

ANNO 2019	Accertamento n. 70 del 05/07/22	€ 191,00	Accertamento_.....
ANNO 2020	Accertamento n. 751 del 23/11/22	€ 212,00	_20251126_194070.pdf
ANNO 2021		€ 157,00	Accertamento_.....
ANNO 2022		€ 157,00	_20251126_695908.pdf
ANNO 2023		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf
ANNO 2024		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf
ANNO 2025		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf

IMUANGRI (SA) VIA111 int.1

ANNO 2019	Accertamento n. ... del 05/07/2022	€ 191,00	Accertamento_.....C
ANNO 2020	Accertamento n. ... del 05/07/2022	€ 191,00	_20251126_662644.pdf
ANNO 2021			Accertamento_.....C
ANNO 2022		€ 157,00	_20251126_08831820.pdf
ANNO 2023		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf
ANNO 2024		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf
ANNO 2025		€ 157,00	Gestione Imposta Municipale Propriapdf

TOTALE

6.286,43 €

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Criterio di stima adottato per il bene pignorato suddiviso in due Lotti

Per determinare il valore commerciale del bene al pari di un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge, libero da pesi vincoli e da persone e cose, si è proceduto con

l'applicazione del "confronto di mercato" si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti recentemente e/o in offerta, "criterio del più probabile valore di mercato", che esprime il rapporto tra un determinato bene e la relativa monetizzazione dello stesso, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Il riscontro è stato effettuato tra:

- il valore medio al metro quadrato nella zona in oggetto riportato dall'Agenzia del Territorio: OMI Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2025/1 - elaborazione del 22-DIC-25;
- il valore medio estratto dal riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità dello stesso tipo nella stessa zona, effettuate tramite agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai siti internet;
- il valore medio estratto dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI Consultazione valori immobili dichiarati in atti di compravendita; (cfr. allegati 12).

Dalla media di questi tre dati ho estratto il costo al metro quadro per la prima definizione del valore del Lotto_1, come riportato nello schema seguente:

da: Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI - Semestre 2025/1	1.200,00 €
da siti Internet specializzati	1.362,18 €
da: https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa#	1.265,51 €
Calcolo del valore al mq: media tra i valori riscontrati	1.275,90 €

Medesimo riscontro per la prima definizione del valore del Lotto_2, come riportato nello schema seguente:

da: Quotazioni Immobiliari: Informazioni di Zona OMI - Semestre 2025/1	750,00 €
da siti Internet specializzati	919,39 €
da: https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricercaSuMappa#	790,92 €
Calcolo del valore al mq: media tra i valori riscontrati	820,10 €

I valori così riscontrati saranno moltiplicati per la superficie commerciale dei singoli Lotti ottenendo il l'intero Valore di ciascun bene. A questi valori verrà applicata la quota di diritto di proprietà e si andrà poi a decurtare le eventuali spese e/o costi, determinando così il Valore finale del bene per la Vendita. Si precisa che, per la stima del bene pignorato, si sono considerati una serie di fattori quali ad esempio: l'ubicazione degli immobili, il contesto in cui è inserito il fabbricato contenente l'immobile in esame, i servizi offerti in zona, lo stato d'uso e manutenzione del fabbricato in cui è inserito il bene e in che condizioni verte internamente il bene stesso, se gli impianti sono funzionanti, ecc; così come definiti nella **Determinazione del valore al mq e PREZZO BASE D'ASTA** (cfr. allegati 12).

Calcolo delle superfici: superficie commerciale - valore al mq e totale - adeguamenti e correzioni della stima per LOTTO

Pertanto, considerando il valore €/mq, moltiplicando detto valore per la superficie commerciale, per un immobile in condizioni di fruibilità normale si potrebbe ottenere una stima del bene:

$$V = Sc \times Vmq \text{ (espresso in €/mq)}$$

con

V = valutazione dell'immobile;

Sc = superficie commerciale;

Vmq = valore a metro quadrato.



Regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale (Agenzia delle Entrate).

SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione:

Vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Superficie omogeneizzata: Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Balconi, terrazzi e similari: Va computata come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 mq;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

(Estratto da: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*).

LOTTO_1: Appartamento in Angri - via Crocifisso, 111 - piano 1 – interno 1:

	sup. netta	sup com.le	€/ mq
Appartamento	125	152	
		152	1.275,90 €
Moltiplicando la Superficie Commerciale per il valore a mq si ha:			
PREZZO DI VENDITA dell'intero Immobile al quale Applicare le quote e spese			€ 193.936,54

DIRITTI E ONERI REALI	1/3
PREZZO DI VENDITA a base d'Asta	64.645,51 €

LOTTO_2: Appartamento in Angri - via Crocifisso, 111 - piano 1 – interno 2:

	sup. netta	sup com.le	€/ mq
Appartamento	96	116	
balconi n. 2	4,8	1,55	
		117,55	820,10 €
Moltiplicando la Superficie Commerciale per il valore a mq si ha:			



PREZZO DI VENDITA dell'intero Immobile al quale
Applicare le quote e spese

€ 96.407,76

DIRITTI E ONERI REALI	1/3
PREZZO DI VENDITA a base d'Asta	32.135,92 €

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

Non risulta possibile dividere gli appartamenti in quote dal valore simile.

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

Il debitore esecutato è: Nata a (SA) il Codice Fiscale

- Risulta

Iscritta in APR il per TRASCRIZIONE ATTO DI NASCITA Pratica Numero

- Residente in VIA Sc. T Int. 2
- Residente in VIA Int. 1 dal 21/10/2001
- Residente in VIA dal 06/06/2017 a oggi

Mentre le figlie - non esegutate:

..... nata a Scafati (SA) il è iscritta in APR il per trascrizione atto di nascita

- Residente in VIA Sc. T Int. 2
- Residente in VIA Int. 1 dal 21/10/2001 a oggi.

..... nata a Sarno (SA) il è iscritta in APR il per trascrizione atto di nascita

- Residente in VIA Sc. T Int. 2
- Residente in VIA Int. 1 dal 21/10/2001 a oggi.

Pertanto, come si evince dalle risultanze dei registri di stato civile, dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO del Comune di Angri lo stato civile dell'esecutato è:

- Libero, per decesso del coniuge a Angri il (cfr. Allegati 14).



4. ALLEGATI

1. Estratti di Mappa, Visure catastali: Attuali, Storiche, planimetrie - Sovrapposizione ortofoto-catastale;
2. Documentazione Grafica e Fotografica;
3. Sovrapposizione Stato dei luoghi-Catastale;
4. Schema sintetico-descrittivo del lotto;
5. Titoli di proprietà e ispezioni ipotecaria;
6. Titoli edilizi-urbanistici: Concessione in sanatoria; - Sovrapposizione Stato dei luoghi-Progetto Assentito;
7. Ispezioni ipotecarie –
8. Elenco;
9. Spese - Tributi pendenti Comune Nocera Inferiore;
10. Valutazione dei beni;
11. Certificati di Residenza - Stato Civile – matrimonio;
12. Verbali di Accesso.

Salerno, 29.12.2025

in fede
Arch. Antonio Mattei

