

Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)
- Ufficio Esecuzioni immobiliari -

G.E. Dott. Pasquale Velleca

Relazione di stima immobiliare RGE n° 16/2025

Creditore procedente: Prisma SPV S.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A.,
Debitore: Omissis

Descrizione -

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

1. Immobile in Cava dei Tirreni alla via Sante di Marino 11 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 22 part. 336 sub 30 cat. A/3 vani catastali 2



Proprietario

- **Omissis proprietà** – Diritto di proprietà per 1/1

Identificazione catastale

1. Comune di Cava dei Tirreni (Sa) Foglio 22 particella 336 sub 30

Omissis debitore

Custode giudiziario nominato: Dott. Domenico Apa

Udienza di fissazione vendita: 09 dicembre 2025

Valore del bene a base d'asta Lotto unico € 43.470,00

PREMESSA

In data 02 maggio 2025 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Pasquale Velleca del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.16/2025 Prisma SPV S.r.l. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A., contro Omissis

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

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

- *In particolare l'esperto deve precisare, in primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso*

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- *l'esperto deve precisare quali sono i **diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed i **beni oggetto del pignoramento***
- *in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore*
- *in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento*
- *nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata*

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze
- con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)
- l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.
- nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.

3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali
- deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

- l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

- l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento
- l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità
- qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001*
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

- *l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi***

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

- *l'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

12) Procedere alla valutazione dei beni

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Dott. Domenico Apa a mezzo e-mail e raccomandata a/r.

I Sopralluoghi

1) In data 29 maggio 2025 alle ore 16,00 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato dott. Domenico Apa si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Cava dei Tirreni (SA) località Sant'Arcangelo alla via Sante di Marino 13 all'interno di una corte di un vecchio ospizio. All'accesso è presente il debitore Omissis, e dichiara che l'immobile non è locato ma occupato da beni di terzi. L'immobile si presenta in modesto stato di conservazione e non vi è corrispondenza con la planimetria catastale reperita all'ufficio del Territorio. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo e analizzato le caratteristiche del bene. Alle ore 17.00 il presente verbale veniva chiuso. (allegato n.1)

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998 per notaio Omissis del 26.03.2025 (allegato n.2)
- È presente una mappa catastale ma non la planimetria
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, l'estratto di matrimonio che sono stati reperiti dal CTU.

Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-

Iscrizione nn. 26037/6501 del 14.05.2007 Ipoteca Volontaria nascente a Concessione a Garanzia di Mutuo del 10.05.2007 Numero di Repertorio 42647/20512 notaio Omissis sede Salerno
A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. sede Bologna C.F. 12931320159 Domicilio ipotecario eletto Nocera Inferiore Piazza Amendola 16

Contro Omissis

Grava su Cava dei Tirreni foglio 22 part. 336 sub 30

Trascrizione nn. 12530/9986 del 25.03.2025 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del 22.02.2025 numero di Repertorio 82 emesso da Ufficio Giud. Tribunale di Nocera Inferiore

A favore di PRISMA SPV SRL Sede Roma C.F. 05028250263 (richiedente PRISMA SPV SRL Lungotevere Flaminio 18 Roma)

Contro Omissis

Grava su Cava dei Tirreni foglio 22 part. 336 sub 30

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

- **Omissis proprietà** - Diritto di proprietà per 1/1

Immobile in Cava dei Tirreni località Sant'Arcangelo alla via Sante di Marino 13 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 22 part. 336 sub 30 cat. A/3 vani catastali 2

L'immobile oggetto di Procedura deriva dalla soppressione per divisione del fg 22 part.lla 336 sub 7

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Sant'Arcangelo è la frazione di Cava che si trova ai piedi del Monte Finestra. Pur essendo ormai incernierata alla città dalle nuove costruzioni, conserva un'identità propria e ricorda non soltanto nel nome l'antico casale la cui origine risale all'epoca longobarda. Il maestoso complesso monumentale di Sant'Arcangelo si erge nel cuore dell'antica frazione su una leggera altura, include la chiesa parrocchiale con campanile, atrio, sacrestia e locali oratoriali, la chiesa ex-confraternale di Santa Maria della Pietà, l'oratorio di Santo Stefano, una cappella ipogea e l'ex ospizio, oggi trasformato in residenze.

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un immobile al piano terra che affaccia sulla corte del vecchio ospizio.



In mediocre stato di conservazione è formato da un unico ambiente in difformità con la planimetria catastale che riporta un ambiente giorno, camera da letto, bagno. Oggetto di divisione, si nota

un'apertura murata sul soffitto, e parziale ristrutturazione non sono state realizzati gli impianti e le opere murarie di divisione degli ambienti così come poi accertato.



All'immobile si accede da un portoncino in legno a cassettoni con imbottito e cornice in pietra all'interno della corte comune, la pavimentazione è in gres colore bianco, il soffitto nel primo ambiente è a volte a botte, l'intero immobile è ingombro di beni di terzi.

Superficie residenziale		Superficie residenziale	
Unico ambiente			
Area totale netta	mq 32,20		
Area totale lorda	mq 41,80		

Inquadramento planimetrico ([allegato n.3](#))



3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

- [Catasto Fabbricati Comune di Cava dei tirreni, via Sante di Marino n.11 piano terra foglio 22 particella 336 sub 30](#)

- **Omissis proprietà** – Diritto di proprietà per 1/1

Dalla visura storica n.SA0105632, i beni identificati con il foglio n.22 part.lla 336 sub 30 cat.

A/3, classe 1 Consistenza 2 vani risultano intestati:

Omissis proprietà – per 1/1

Dall'impianto del 30.06.1987 al 30.03.2007

Immobile predecessore: foglio 22 par.la 336 sub 7

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 30.03.2007

Divisione del 30.03.2007 Pratica n. SA0250097 in atti dal 30.03.2007 DIVISIONE (n. 10718.1/2007)

Dall'impianto del 30.06.1987 al 26.01.1998

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Via S. di Marino n. 11 piano 2

Partita 1088

DAL 26.01.1998 al 30.03.2007

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Via S. di Marino n. 11 piano T-1-2

Partita 1009395

Variazione del 26.01.1998 in atti dal 26.01.1998 GIUST IDENTIFICAZIONE CONSISTENZA (n. 648.1/1998)

DAL 30.03.2007 al 03.09.2013

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 30

Via S. di Marino n. 11 piano T

Divisione del 30.03.2007 Pratica n. SA0250097 in atti dal 30.03.2007 DIVISIONE (n. 10718.1/2007)

DAL 03.09.2013

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 30

Via S. di Marino n. 11 piano T

Variazione Toponomastica del 03.09.2013 Pratica n. SA0286582 in atti dal 03.09.2013

Variazione di Toponomastica (n. 72709.1/2013)

Dati di CLASSAMENTO dall'impianto al 01.01.1992

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Rendita: Lire 469

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Partita 1088

Dal 01.01.1992 al 26.01.1998

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Rendita: Lire 294.000

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Partita 1088

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

Dal 26.01.1998 al 30.03.2007

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Rendita: Lire 504.000

€ 260,29

Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani

Partita 1009395

Variazione del 26.01.1998 in atti dal 26.01.1998 GIUST IDENTIFICAZIONE CONSISTENZA
(n. 648.1/1998)

Dal 30.03.2007 al 05.12.2007

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 30

Rendita: € 185,92

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani

Divisione del 30.03.2007 Pratica n. SA0250097 in atti dal 30.03.2007 DIVISIONE (n.
10718.1/2007)

Dal 05.12.2007

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 30

Rendita: € 185,92

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani

Variazione nel Classamento del 05.12.2007 Pratica n. SA0610114 in atti dal 05.12.2007

Variazione di Classamento (n. 46648.1/2007)

Dati di superficie dal 09.11.2015

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 30

Totale mq 37 mq

STORIA DEGLI INTESTATI dell'immobile predecessore

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 par.la 336 sub 7

Omissis fu Francesco

Dall'impianto al 02.06.1970 antecedente l'impianto meccanografico del 30.06.1987

Omissis

Dal 02.06.1970 al 30.12.1986

DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 02.06.1970 Registrazione Volume I/L, I n. 35-

Voltura n. 248/1982 in atti dal 14.08.1987

Omissis

Omissis

Dal 30.12.1986 al 26.02.1998 diritto di proprietà per 1/2

ATTO del 30.12.1986 Pubblico Ufficiale Omissis Rep. n. 140313 Reg. n. 539 registrato in data 12.01.1987 Vendita Voltura n. 149.1/1987 in atti dal 05.08.1994

Omissis

Dal 26.02.1998 al 30.03.2007 diritto di proprietà per 1/1

ATTO del 26.02.1998 Pubblico Ufficiale Omissis Rep. n. 12610 Compravendita Nota presentata con modello unico n. 16171.1/2007 in atti dal 15.05.2007

STORIA DEGLI INTESTATI dell'immobile attuale

Comune di Cava dei tirreni foglio 22 part.IIIa 336 sub 30

Omissis

Dal 30.03.2007 al 10.05.2007 diritto di proprietà per 1/1

DIVISIONE del 30.03.2007 Pratica n. SA0250097 in atti dal 30.03.2007 DIVISIONE (n.10718.1/2007)

Omissis

Dal 10.05.2007 diritto di proprietà per 1/1

ATTO del 10.05.2007 Pubblico ufficiale Omissis Rep. n. 42646 Compravendita Nota presentata con modello unico n. 16171.1/2007 in atti dal 15.05.2007

Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure **non sono congrue** con il rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo ([allegato n. 4](#))

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO -Ambiente Unico-

- **Omissis** proprietà per 1/1

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un immobile al piano terra che affaccia sulla corte del vecchio ospizio.

In mediocre stato di conservazione è formato da un unico ambiente in difformità con la planimetria catastale che riporta un ambiente giorno, camera da letto, bagno. Oggetto di divisione, si nota un'apertura murata sul soffitto, e parziale ristrutturazione non sono state realizzati gli impianti e le opere murarie di divisione degli ambienti così come poi accatastato.

All'immobile si accede da un portoncino in legno a cassettoni con imbottito e cornice in pietra all'interno della corte comune, la pavimentazione è in gres colore bianco, il soffitto nel primo ambiente è a volte a botte, l'intero immobile è ingombro di beni di terzi.

- PREZZO BASE € 43.470,00

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

A Omissis la piena proprietà dell'immobile a Cava dei Tirreni foglio 22 part.IIIa 336 sub 30 è pervenuta

- **Atto di Compravendita** a rogito notaio Omissis del 10 maggio 2007 rep. 42646/20511 Sede Salerno trascritto il 14.05.2007 nn. 26036/16171 da potere di Omissis (allegato n.5)

A Omissis la piena proprietà dell'immobile a Cava dei Tirreni foglio 22 part.IIIa 336 sub 7 è pervenuta

- **Atto di Compravendita** a rogito notaio Omissis del 26 febbraio 1998 rep. 12610 Sede Salerno trascritto il 27.02.1998 nn. 6977/5899 da potere di Omissis e Omissis

6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il cespite fa parte di antico fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1°settembre 1967. E' stato realizzato frazionamento del cespite iniziale foglio 22 part.IIIa 336 sub 7 in sub 30 al piano terra, oggetto di Procedura, e in sub 31 al piano primo e per il sub 30 è stata presentata pratica solo all'Agenzia del Territorio.

Al Comune di Cava dei Tirreni non è stata rinvenuta alcuna pratica, così come certificato (allegato n.6). Per regolarizzare è necessario presentare CILA in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 6 bis, comma 5, con sanzione di € 1000 e diritti di segreteria pari ad € 100

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura non è locato ma occupato da beni di terzi.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

Indagine per nominativo: Omissis

- Trascrizione a favore del 14.05.2007– Reg. Part. 16171 Reg. Gen.26036 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.42646/20511 del 10.05.2007 Atto tra vivi-Compravendita-Immobili siti in Cava dei tirreni- Soggetto Acquirente
- Iscrizione contro del 14.05.2007– Reg. Part. 6501 Reg. Gen.26037 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 42647/20512 del 10.05.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo– Immobili siti in Cava dei tirreni- Soggetto debitore

- Trascrizione contro del 25.03.2025 – Reg. Part. 9986 Reg. Gen.12530 Pubblico ufficiale Uff. GIUD. TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 82 del 22.02.2025 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– Immobili siti in Cava dei tirreni

Indagine per immobile: Foglio 22 particella 336 sub 30 Comune di Cava dei tirreni

- Trascrizione del 14.05.2007– Reg. Part. 16171 Reg. Gen. 26036 Pubblico Ufficiale Omissis Rep.42646/20511 del 10.05.2007 Atto tra vivi-Compravendita
- Iscrizione del 14.05.2007 – Reg. Part. 6501 Reg. Gen.26037 Pubblico ufficiale Omissis Rep. 42647/20512 del 10.05.2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
- Trascrizione del 25.03.2025 – Reg. Part.39986 Reg. Gen.12530 Pubblico ufficiale Uff. GIUD.TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 82 del 22.02.2025 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili– (allegato n.7)

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento e **non vi è condominio**

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. (allegato n.8) La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAVA DE' TIRRENI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. PREZZOLINI, VIA E. GRIMALDI, VIA A. FERRIGNO, VIA L. SIANI, VIA CODA, VIA A. ADINOLFI, VIA E. DI MARINO, VIA SAN BENEDETTO

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni signorili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1650	2450	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	3,2	4,5	L
Box	NORMALE	1000	1400	L	3,6	5,4	L

Viste le caratteristiche del bene, considerato il modesto stato di conservazione la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore minimo dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili di tipo economico dell'Agenzia dell'entrate pari a **1300 €/mq con un abbattimento del 20% perché in condizioni mediocri e con gli impianti da realizzare, per un importo di 1040 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2025) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato

:

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

LOTTO UNICO -Comune di Cava dei Tirreni (Sa) -Foglio n. 22 part. 348 sub 5

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguaglio	Superfici ragguagliate (mq.)
Ambiente unico	41,80	1	41,80

LOTTO AMBIENTE UNICO: mq 41,80 x 1040 € = € 43.470,00

CILA in Sanatoria: Sanzioni € 1000

Diritti di Segreteria € 100

Tecnico abilitato € 1000

13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

- **Omissis proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Cava dei Tirreni atto n. 99 p.2 s. A il giorno 1luglio 2007 in Cava dei Tirreni contrassero matrimonio (allegato n.9)

Omissis

Omissis

Annotazioni

Con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avv. Omissis e Omissis, conclusa in data 01.08.2025, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile del comune di Cava dei tirreni (SA) anno 2025 parte II serie C n. 92, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi Omissis e Omissis di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Valore base d'asta: (I semestre 2025)

Lotto Unico Euro 43.470,00

RIEPILOGO FINALE

- **Omissis** proprietà per 1/1

Immobile in Cava dei Tirreni Località Sant'Arcangelo via Sante di Marino 13 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 22 part. 336 sub 30 cat. A/3 vani catastali 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

- Lotto – Ambiente Unico –

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un immobile al piano terra che affaccia sulla corte del vecchio ospizio.

In mediocre stato di conservazione è formato da un unico ambiente in difformità con la planimetria catastale che riporta un ambiente giorno, camera da letto, bagno. Oggetto di divisione, si nota un'apertura murata sul soffitto, e parziale ristrutturazione non sono state realizzati gli impianti e le opere murarie di divisione degli ambienti così come poi accatastato.

All'immobile si accede da un portoncino in legno a cassettoni con imbotto e cornice in pietra all'interno della corte comune, la pavimentazione è in gres colore bianco, il soffitto nel primo ambiente è a volte a botte, l'intero immobile è ingombro di beni di terzi.

PROVENIENZA:

A Omissis la piena proprietà dell'immobile a Cava dei Tirreni foglio 22 part.lla 336 sub 30 è pervenuta

- **Atto di Compravendita** a rogito notaio Omissis del 10 maggio 2007 rep. 42646/20511 Sede Salerno trascritto il 14.05.2007 nn. 26036/16171 da potere di Omissis

A Omissis la piena proprietà dell'immobile a Cava dei Tirreni foglio 22 part.lla 336 sub 7 è pervenuta

- **Atto di Compravendita** a rogito notaio Omissis del 26 febbraio 1998 rep. 12610 Sede Salerno trascritto il 27.02.1998 nn. 6977/5899 da potere di Omissis e Omissis

REGOLARITA' URBANISTICA

Il cespite fa parte di antico fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1°settembre 1967. E' stato realizzato frazionamento del cespite iniziale foglio 22 part.lla 336 sub 7 in sub 30 al piano terra, oggetto di Procedura, e in sub 31 al piano primo ed è stata presentata pratica solo all'Agenzia del Territorio.

Al Comune di Cava dei Tirreni non è stata rinvenuta alcuna pratica, così come certificato. Per regolarizzare è necessario presentare CILA in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 6 bis, comma 5, con sanzione di € 1000 e diritti di segreteria pari ad € 100

Valore base d'asta: (I semestre 2025)

Lotto Unico: Euro 43.470,00

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill.mo G.E. Dott. Pasquale Velleca e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

Elenco allegati

Allegati

- “ n.1 – Verbale
- “ n.2 – Certificazione notarile
- “ n.3 – Planimetria
- “ n. 4 – Visure storiche catastali
- “ n. 5 – Titolo di proprietà
- “ n. 6 – Documentazione rilasciata dal Comune di Cava dei Tirreni
- “ n. 7 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.8– Quotazioni di agenzie
- “ n.9 – Certificato di matrimonio
- “ n.10 – Fotografie