

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

PROCEDURA ESECUTIVA N. 221/2012 R.G.E.

ILL. MO GIUDICE ESECUTORE

DOTT. L. BOBBIO

Vertenza promossa da:

Banca Carime spa - creditore -

contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Compendio pignorato: Appartamento al primo piano di uno stabile sito in Pagani (SA) alla via
Corallo 137.



Udienza giuramento: 06/11/2017

dott. ing. Alessandro Sebastianelli, via Beveraturo 20 , 84087, Sarno (SA)

cell. 328 9745693; PEC: ing.asebastianelli@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Alessandro Sebastianelli, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Napoli con n°14632, ed all'albo dei CTU del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), ero nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe con ordinanza della S.V. emessa in data 25/10/2017 con giuramento di rito fatto in data 06/11/2017.

Prestato il giuramento e conferito il mandato, di sotto elencati i quesiti affidatimi (in seguito riportate le richieste di dettaglio per ogni quesito):

- **A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;**
- **B - Identificazione e descrizione attuale dei beni;**
 - **Identificazione pregressa dei beni;**
- **C - Stato di possesso;**
- **D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
- **E - Regolarità edilizia ed urbanistica;**
- **F - Attestazione di Prestazione Energetica;**
- **G - Formazione dei lotti;**
- **H - Valore del bene e costi.**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo accesso del 14/11/2017 alle ore 16:00

In data 14/11/2017 lo scrivente CTU ing. Alessandro Sebastianelli, insieme al custode giudiziario dell'immobile, avv. Antonella Santamaria, previo avviso a mezzo raccomandata A/R N° 14459548757-4 del 31/10/2017, inviata da quest'ultima (tuttavia non ritirata dall'esecutata sig.ra [REDACTED] si è recato in via Corallo per eseguire il sopralluogo dell'immobile in oggetto. Purtroppo non è stato rinvenuto alcun civico corrispondente alla numerazione indicata negli atti, cioè il 37 e neanche il 137. Si è provveduto a verificare i nomi presenti nei citofoni delle abitazioni della via Corallo, senza rinvenire in alcuno di questi il cognome [REDACTED] dell'esecutata. Alle ore 17:15 è stato chiuso il verbale.

Lo scrivente CTU ha quindi inviato una nuova raccomandata comunicando un successivo accesso da effettuarsi in data 04/12/2017. La raccomandata è stata stavolta ritirata dall'esecutata in data 29/11/2017. In data 03/12/2017 (previo avviso un paio di giorni prima per le vie brevi), l'avv. [REDACTED] comunicava a mezzo PEC la richiesta della sig.ra [REDACTED] d un rinvio dell'accesso dell'immobile.

Quindi in data 06/12/2017 lo scrivente inviava all'avv. [REDACTED] una nuova PEC annunciando la fissazione delle operazioni peritali per la data dell'11/12/2017.

Secondo accesso del 11/12/2017 alle ore 15:30

Lo scrivente CTU, insieme al custode giudiziario, si è recato alla data ed ora stabilita presso il compendio pignorato. La sig.ra [REDACTED] non era presente bensì ivi era il proprio genitore, sig. [REDACTED] o che dichiarava di non essere in possesso delle chiavi dell'appartamento pertanto di non poterlo mostrare. Alle ore 16:00 è stato chiuso il verbale.

Quindi in data 22/12/2017, dopo svariate telefonate con l'avv. [REDACTED] lo scrivente CTU riusciva a concordare un accesso, confermandolo a mezzo PEC, per la data del 28/12/2017.

dott. ing. Alessandro Sebastianelli, via Beveraturo 20 , 84087, Sarno (SA)

cell. 328 9745693; PEC: ing.asebastianelli@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terzo accesso del 28/12/2017 alle ore 15:00

Lo scrivente CTU, insieme al custode giudiziario, si è recato alla data ed ora stabilita presso il compendio pignorato. Era presente la sig.ra [REDACTED] che con l'a [REDACTED] ha partecipato alle operazioni peritali. E' stato ispezionato il compendio pignorato che si presenta allo stato attuale diviso in due diverse e separate consistenze immobiliari. Una di queste, esposta a Nord, si presentava trascurata e sporca, ed era abitata dal fratello dell'esecutata, il sig. [REDACTED]. L'altro appartamento è invece esposto a Sud e si presentava in ottimo stato di uso e conservazione ed era abitato dall'esecutata col marito e i due figli minori. Esso è collegato, a mezzo di un varco aperto nel solaio, con l'appartamento sottostante, di proprietà terzi. Sono state quindi rilevate le misure dell'appartamento, oltre che fatte numerose fotografie. Si rimanda alla risposta del quesito B per una descrizione completa dell'immobile. Alle ore 18:00 è stato chiuso il verbale.

Quarto accesso del 29/01/2018 alle ore 17:00

Lo scrivente CTU, a seguito di PEC inviata il 26/01/2018 e successiva richiesta telefonica per rettificare l'orario, si è recato alla data ed ora stabilita presso il compendio pignorato. Era presente la sig.ra [REDACTED]. E' stato ispezionato l'immobile e rilevate fotografie e misurazioni, oltre che reperito delle informazioni attinenti gli impianti (elettrico, idrico, gas e scarico) del compendio pignorato. Si evidenzia in particolare che l'appartamento in oggetto, e tutto lo stabile, data la mancanza di condutture comunali all'esterno dell'edificio, preleva acqua da un pozzo situato nell'area di terreno attigua, di proprietà terzi. Alle ore 18:30 è stato chiuso il verbale.

In all. A le comunicazioni per gli accessi di cui sopra.

In all. B i verbali delle operazioni peritali.

3. QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il Giudice Esecutore, dott. L. Bobbio, in sede di nomina mi aveva posto i seguenti quesiti:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

dott. ing. Alessandro Sebastianelli, via Beveraturo 20 , 84087, Sarno (SA)

cell. 328 9745693; PEC: ing.asebastianelli@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. **Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.**

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale , anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

- dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria .

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Attestazione di Prestazione Energetica

1) Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo, provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente gravosi per la procedura esecutiva.

- G -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-H-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Risposte:

1. Verificata la completezza della documentazione. Nella documentazione di causa è presente certificazione notarile fatta dal Notaio Triola in data 22/04/2013 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. A detta certificazione lo scrivente ha notato un'incongruenza, comunque d'importanza relativa, che ha opportunamente segnalato al Notaio a mezzo e-mail inviata in data 08/01/2018, ottenendo risposta a mezzo e-mail in data 06/02/2018 (vedi All. C). Questa l'anomalia riscontrata: dall'Ispezione ipotecaria eseguita dal Notaio Triola, alla pg 14 (vedi all. D) risulta la seguente:

- **Nota di iscrizione:**

Registro generale n. 13085, Registro particolare n. 2058, Presentazione n. 143 del 04/05/2000;
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data: 20/04/2000, Notaio: PUGLIESE LA CORTE RAFFAELE;
Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Immobile nel Comune: G230 - PAGANI (SA), Catasto: FABBRICATI, Sezione urbana foglio 13 Particella 201 Subalterno 3;
Soggetto a favore: BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.;
Soggetto Contro: [REDACTED]

Si evince l'ipoteca sull'immobile identificato dal foglio 13, particella 201 sub 3. L'appartamento in oggetto ha invece foglio 6 (oltre che particella 201 sub 3). Tale errore non è ripetuto per le due ipoteche successive, per le quali l'immobile è riportato correttamente col foglio 6.

Il Notaio Triola ha evidenziato nella sua risposta: "...è possibile ipotizzare che il notaio rogante il contratto di mutuo del 20.04.2000, Raffaele Pugliese La Corte di Pagani (oggi in pensione), abbia iscritto l'ipoteca indicando erroneamente il foglio 13 anziché il foglio 6".

Si segnala inoltre che tale ipoteca sarebbe comunque stata superata dalla successiva ipoteca con: Registro generale n. 13085, registro particolare n. 2058, presentazione n. 143 del 04/05/2000, IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA CARIME S.P.A.

In virtù di questa, infatti la prima nota di iscrizione, del 04/05/2000, dovrebbe essere stata cancellata (vedi la comunicazione dell'11/10/2006 di MPS, riportata nei fascicoli di causa dell'a [REDACTED], alla pg 40 del documento "titolo e precetto").

Lo scrivente CTU, in merito alla propria missiva di chiarimenti inviata al Notaio Triola (pg 2 dell'all. C), precisa, come indicato anche in seguito, che l'immobile ha accesso non solo dal cancello carrabile ivi descritto, ma anche da uno pedonale ad esclusivo servizio dell'edificio cui l'immobile appartiene.

2. Allegato titolo d'acquisto per atto stipulato dal Notaio Gustavo Trotta in Pagani (SA) l'11/10/1995 (all. E);
3. Acquisito estratto di matrimonio con annotazione della sig.ra [REDACTED] (all. F);

4. In All. D la copia della certificazione ipocatastale notarile.

- B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

Risposte:

1. Dagli accessi eseguiti durante le operazioni peritali è stato ispezionato il bene oggetto del pignoramento e si è potuta riscontrare la seguente consistenza:

- **Descrizione:** Trattasi di un appartamento per civile abitazione situato al primo di un edificio di due piani con sottotetto, in Pagani (SA) alla via Corallo 137.

Detto sottotetto, che insiste su tutta la sua superficie dell'appartamento sottostante, come indicato nel rogito dell'immobile dovrebbe appartenere, per la quota del 50%, all'unità immobiliare del primo piano (oggetto della presente procedura), mentre la rimanente parte, all'appartamento/i del piano terra. Il sottotetto non è tuttavia presente nella planimetria catastale dell'appartamento in oggetto, né individuato con un sub a parte. A parere dello scrivente CTU rappresenterebbe comunque una pertinenza dell'appartamento e andrebbe da intendersi ad esso accluso, tuttavia nella presente relazione è stata eseguita una quantificazione separata dei due beni, al fine di consentirne una indipendente valutazione e gestione.

L'unità immobiliare è posizionata su una traversa senza uscita della via principale (detta traversa è di natura privata) ove sono presenti una ventina di diverse proprietà, tra fabbricati e terreni.

L'edificio, che ha impronta pressoché rettangolare, ha accesso dalla strada a mezzo di due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile. Quello pedonale, rappresentano nelle fotografie 10-13 dell'allegato H, da accesso ad un vialetto largo circa 2 mt che costeggia l'edificio lato ovest.

Detto vialetto, rappresentato dal sub 1 dell'elaborato planimetrico (pregresso ed attuale, in all. G) è un bene comune non censito. Si evidenzia che tale vialetto è stato rialzato di circa 50 cm e presenta pertanto un dislivello rispetto al piano strada tale da non essere al momento accessibile se non previa realizzazione di qualche gradino esterno. Dal sopralluogo tale cancello appariva infatti non utilizzato da tempo. Il cancello elettrico carrabile ha larghezza di circa 8 mt, ed è appartenente ad un terreno di proprietà terzi, da cui l'appartamento in oggetto ne ha al momento accesso. La proprietà terzi, il terreno individuato al NCEU foglio 6, mappale 1458 are 10.55 (vedi in all. I, la visura storica e quella di mappa del foglio 6), pavimentato con betonelle, da accesso anche ad un capannone industriale ivi situato. Detto fabbricato, apparentemente non utilizzato per alcuna attività produttiva. si eleva su unico piano, ha superficie di circa 150 mq ed è distante dall'edificio cui la nostra unità immobiliare fa parte, circa 8,5 mt.

L'edificio dell'appartamento è realizzato con ritti in muratura e orizzontamenti costituiti da solai realizzati in latero-cemento con soletta in cemento-armato, ammassati in un cordolo perimetrale in calcestruzzo armato. Alcune mura delle pareti hanno spessore 50 cm mentre le rimanenti esterne da 30, oltre alcuni tramezzi interni da 10.

Non si hanno informazioni relative alle fondazioni.

L'edificio è rifinito all'esterno con intonaco tinteggiato di giallo in discreto stato di conservazione (in alcuni punti è presente del distacco di pittura).

Nell'edificio risulta esservi anche un piccolo deposito posizionato al primo piano sottostrada, di proprietà di terzi (cioè della consistenza immobiliare del piano terra).

La via Corallo è una delle strade che, dall'uscita autostradale Nocera-Pagani dell'autostrada A30 porta verso il centro di Pagani. Esso si trova a circa tre km dal casello autostradale sopra menzionato, ed entro due km dall'ospedale civile e dal centro del paese.

- **Confini dell'appartamento:**

- o NORD: Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- o EST: In parte P.lla 1458 (proprietà terzi), in parte rampa scale e area Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- o SUD: vialetto Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- o OVEST: vialetto Sub 1 stessa particella (bene non censito);

Da notare: oltre il sub 1, a Nord vi è la strada privata che da accesso all'immobile, a Est ed a Sud vi è la p.lla 1458 (proprietà terzi) a Ovest vi è la p.lla 1875 (proprietà terzi).

L'appartamento in oggetto si trova al primo piano, ha esposizione sui quattro lati (la sua superficie insiste sull'intero primo piano dello stabile) ed ha accesso a mezzo di una scala che è quella situata sulla facciata est dello stabile.

L'appartamento ha una planimetria e conformazione diversa da quella catastale presente agli atti (In all. L la planimetria catastale presente agli atti, del 1991; in all. M la planimetria allo stato di fatto). Infatti, si presenta di fatto frazionato, composto da due unità abitative indipendenti e prive di passaggio comune e con diversa suddivisione degli spazi interni.

Una consistenza è esposta principalmente al lato nord, ha accesso dalla portafinestra della cucina originaria, sul balcone della facciata sud dell'edificio, mentre l'altra, esposta principalmente al lato sud, ha accesso dai locali dell'appartamento posto al piano terreno a mezzo di un varco aperto nel solaio (l'appartamento al piano inferiore è proprietà terzi). La porta d'ingresso originaria, posizionata sulla facciata est dell'edificio è stata rimossa e murata.

Appare quindi necessario, chiudere detto varco di comunicazione con proprietà terzi e riaprire almeno uno di quelli originari di comunicazione con l'appartamento esposto a nord per ripristinare la configurazione di unica unità abitativa.

- **La consistenza esposta a NORD** è composta da un ingresso con angolo cottura, un salone (di passaggio agli altri locali), una camera da letto e due servizi. Il balcone-ballatoio, da cui si ha accesso a mezzo di una portafinestra, è piastrellato e munito di ringhiera in ferro. I locali di detta abitazione, fatta esclusione per i due servizi, hanno mattonelle in monocottura di colore bianco effetto marmo da 43 cm. I due servizi hanno pavimentazione e rivestimento parziale delle pareti con mattonelle in monocottura di colore bianco, di misura più piccola. Le porte sono in legno tamburato. Per le finestre vi sono dei doppi infissi, in ferro all'esterno (con chiusura a serratura con chiave) e in alluminio anodizzato con doppio vetro all'interno. Questo per tutti i locali, fatta

eccezione per la portafinestra d'ingresso ove vi è infisso esterno in ferro ma quello interno è in legno con singolo vetro, ed i servizi igienici dove, per il primo, posto all'ingresso, vi è una singola finestra con telaio in ferro, con singolo vetro, mentre per l'altro vi è una finestra con telaio in alluminio a doppio vetro (non vi è infisso esterno in ferro).

La stanza ingresso-cucina è dotata, oltre della portafinestra d'ingresso sulla facciata sud, anche di due finestre sulla facciata nord. Vi è inoltre un camino il cui funzionamento non è stato verificato.

Il servizio in prossimità dell'ingresso (denominato servizio 1) ha lavabo, lavatoio, doccia, WC e una finestra. Il bidet non è presente e al suo posto, per una superficie di circa un mq, le mattonelle sono state rimosse. Tali rappresenterebbero degli esiti di una riparazione non ultimata, probabilmente per eliminare un'infiltrazione di acqua ove le relative tubazioni sarebbero state chiuse per risolverne il guasto.

Il salone ha una finestra sulla facciata nord, vi è quindi un piccolo disimpegno che da accesso alla camera da letto (denominata letto 1), anch'essa con finestra sulla facciata ovest e al secondo servizio (denominato servizio 2) che ha lavabo, bidet, WC e vasca e dotato di finestra sulla facciata ovest.

Le pareti interne sono intonacate e dipinte con pittura di colore bianco.

I varchi di collegamento originari con l'altro appartamento esposto a sud, situati nelle stanze di salone e camera da letto 1, sono stati murati.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, mancante di magnetotermico e di differenziale interni (vi sono solo i contatori esterni dell'ente distributore di energia elettrica, vedi foto 15 allegato H) ma vi è messa a terra. Le pulsantiere e le prese appaiono datate (almeno 30 anni). Da un rapido controllo eseguito l'impianto elettrico interno appariva funzionare, come anche quello idrico interno di carico dell'acqua. Le tubazioni appaiono a prima vista datate (almeno 30 anni).

Data l'assenza di tubazioni comunali di carico acqua all'esterno dell'edificio (sarebbero solo sulla via principale, a circa 150 m dall'edificio), l'alimentazione dell'acqua avviene a mezzo di un pozzo situato nell'angolo sud-est del terreno particella 1458, confinante l'edificio, di proprietà terzi, a cui attinge acqua anche il capannone situato di fronte l'edificio. E' stata verificato se esistesse denuncia del pozzo in oggetto presso l'ufficio di Gestione acque della provincia di Salerno (vedi all. N), ricevendo da questi risposta a mezzo pec, che ne confermava la mancanza.

Lo scarico delle acque non è allacciato alle condutture comunali (non ne risulterebbe esservi presenza in tale area ma solo lungo la strada principale della via Corallo, a circa 150 m dall'edificio), bensì vi sono delle vasche di raccolta, comuni con le altre due unità immobiliari dell'edificio, del piano sottostante.

Il tombino di ispezione e svuotamento delle vasche di raccolta è situato pochi metri dalla rampa delle scale esterna, nello spazio comune individuato dal sub 1 (vedi foto 17, allegato H).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa nella stanze di: ingresso-cucina, servizio 1 (all'ingresso), camera-salone, e camera da letto 1 (solo nel servizio 2 non vi è radiatore), munito di caldaia a gas, posta all'esterno del balcone, che provvede anche al riscaldamento dell'acqua. A quanto riferito durante le operazioni peritali la caldaia non sarebbe funzionante.

Il gas è fornito a mezzo bombole posizionate nell'angolo nord-est del terreno particella 1458, confinante con l'edificio, di proprietà terzi, (vedi foto 16 dell'allegato H). Non vi sarebbero le condutture del gas metano in tale area ma solo lungo la strada principale della via Corallo, a circa 150 m dall'edificio.

Vi è impianto citofonico.

Vi sono dei climatizzatori nelle stanze di ingresso-cucina e camera da letto 1, di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'altezza delle stanze è pari a 3.0 mt.

L'appartamento si presenta sporco ed in mediocre stato di conservazione ed uso. Finestre e porte funzionano regolarmente, i servizi anche. All'interno vi sono mobili, suppellettili ed oggetti personali.

E' stata fatta richiesta al comune di Pagani in merito alla conferma della mancanza delle tubazioni di acqua e fogna, ottenendo risposta di inoltrare la richiesta alla Gori e alla Italgas (in all. O). Quindi si è provveduto a farla alla Gori, per le tubazioni di acqua e fogna (in all. P), oltre che alla Italgas per le tubazioni gas naturale (in all. Q), chiedendo anche riscontro della stima economica per un eventuale allaccio, senza tuttavia riceverne risposta, fino al momento della consegna della relazione.

- **La consistenza esposta a SUD** è composta da tre camere da letto e due servizi, collegate da un corridoio-disimpegno. L'accesso al momento è a mezzo di un varco (ovviamente da chiudere) che lo collega con l'unità abitativa sottostante di proprietà terzi.

I locali di detta consistenza, compresi i due servizi, hanno pavimentazione con listoni in parquet.

Uno dei due bagni (servizio 4) ha parziale rivestimento (in prossimità della doccia, di WC e bidet) con mattonelle in gres porcellanato di colore marrone di grandi dimensioni, l'altro bagno (servizio 3) non presenta mattonelle di rivestimento bensì pareti dipinte con pittura lavabile di colore bianco e beige. Nella zona della vasca-doccia vi è un trattamento delle pareti con impermeabilizzante. Le porte sono in tamburato. Per le finestre vi sono dei doppi infissi, in ferro all'esterno (con chiusura a serratura con chiave) e in alluminio anodizzato con doppio vetro all'interno. Unica eccezione è per il servizio 3 dove vi è una singola finestra con vetro e telaio in alluminio.

La camera letto 2 è dotata di cabina armadio e di portafinestra sulla balconata. Le altre due camere da letto, denominate per convenzione 3 e 4 sono dotate ognuna di finestra sulla balconata. Il balcone è piastrellato e munito di ringhiera in ferro.

Un primo bagno (denominato servizio 3) ha lavabo, vasca-doccia, WC, bidet e una finestra sul lato est. Il secondo bagno (denominato servizio 4) ha lavabo, bidet, WC e doccia ed è dotato di finestra sul lato ovest.

Le pareti interne sono intonacate e dipinte con pittura di colore bianco crema.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, mancante di magnetotermico e di differenziale (è presente per l'appartamento sottostante), vi è messa a terra ed al momento del sopralluogo l'impianto risultava collegato a quello dell'appartamento sottostante. Le pulsantiere e le prese elettriche appaiono recenti (meno di 10 anni). Da un rapido controllo eseguito l'impianto elettrico interno appariva funzionare.

Le tubazioni dell'impianto idrico di carico dell'acqua sarebbero state cambiate circa 10 anni prima, al momento dell'esecuzione dei lavori di divisione e ristrutturazione. L'impianto risulta funzionare e non avere perdite. Data l'assenza di tubazioni comunali di carico acqua all'esterno dell'edificio (sarebbero solo sulla via principale, a circa 150 m dall'edificio), l'alimentazione dell'acqua avviene a mezzo dello stesso pozzo di cui la consistenza immobiliare esposta a nord, sopra descritta.

Lo scarico delle acque non è allacciato alle condutture comunali esistenti (non risultano esservene in tale area ma solo lungo la strada principale della via Corallo, a circa 150 m dall'edificio), bensì vi sono delle vasche di raccolta, come sopra menzionato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa nella stanze di: camera da letto 2, 3 e 4, e termo arredo nel servizio 4, (solo il servizio 3 non ne è munito). L'impianto è collegato a quello dell'appartamento sottostante ove è situata la caldaia di alimentazione che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Il gas è fornito a mezzo bombole posizionate nello spazio del terreno menzionato per la consistenza immobiliare esposta a nord.

Non vi è impianto citofonico.

Vi è un climatizzatore nella camera letto 2 ma non è stato possibile verificarne il funzionamento.

L'altezza delle stanze è pari a 3.0 mt.

Nelle camere da letto 3 e 4 sono presenti nel soffitto delle crepe di larghezza inferiore ad un mm, in corrispondenza dei tramezzi aggiunti alla consistenza originaria (vedi foto 51-54 allegato H).

Tali fessurazioni, pur non verificate, appaiono comunque superficiali.

Finestre e porte funzionano regolarmente, i servizi anche. L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione ed uso e risulta essere stato rimodernato di recente (circa 10 anni), come già detto. All'interno vi sono mobili, suppellettili ed oggetti personali.

- **La pertinenza di detto appartamento** sarebbe la quota di 500/1000 del sottotetto (l'altra metà appartiene all'appartamento/i del piano terra).

Il sottotetto è costituito da pareti in muratura con travetti in ferro che reggono il tetto, fatto in lamiera con grondaia metallica lungo il perimetro. Ha altezza variabile da 50 cm (alle estremità) a 240 cm (al centro). Ha una porta d'accesso in ferro, esposta sulla facciata est, una finestra piccola sulla facciata sud ed altre due piccole sulla facciata ovest. La sua pavimentazione

dovrebbe essere grezza, col solo massetto in cemento. Non vi è allo stato attuale, accesso al sottotetto, se non a mezzo di un'eventuale scala a pioli di fortuna da apporre sul balcone del primo piano esterno al locale ingresso-cucina. Per quanto dichiarato dall'esecutata, il sottotetto sarebbe libero da cose.

- L'appartamento si trova nel comune di Pagani (SA) alla via Corallo N°137, piano primo. I dati contenuti nell'atto di pignoramento, la visura catastale e la planimetria catastale e la relazione notarile coincidono a meno del numero civico: visura catastale, planimetria catastale e relazione notarile non indicano numero civico, mentre il pignoramento indica numero 37. Il corretto numero civico dovrebbe essere invece il 137, come anche indicato nel certificato di residenza della sig.ra [REDACTED] (All. S)

Calcolo superfici:

- La superficie commerciale è pari alla somma delle:
 - o superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - o quote percentuali (o ponderate) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), misurate fino al contorno esterno; nonché quelle di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione.
- La superficie utile è pari alla:
 - o superficie utile calpestabile dei vani interni (fatta quindi esclusione mura interne e perimetrali, balconi, terrazzi e di sue pertinenze).

La superficie sarà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Consideriamo quindi separatamente le superfici di appartamento, sottotetto, box e cantina.

Di sotto il dettaglio dei singoli locali/stanze e unità/pertinenza:

Locale	superficie utile mq	superficie commerciale mq
Ingresso-cucina	28,8	34,55
Servizio 1	5,19	6,69
Salone	21,49	27,25
Disimpegno	1,92	2,83
Servizio 2	6,75	8,84

Unità / pertinenza	Superficie utile mq	Superficie commerciale mq
Appartamento interno	156,63	189,08
Balcone 1		2,6
Balcone 2		4,25
Tot appartamento con balconi		195,93
Sottotetto (per h min 1,5 mt) – quota 50%	38,75	3,88

Letto 1	19,74	22,79
Corridoio-disimpegno	13,78	15,3
Servizio 3	6,78	8,44
Letto 2	23,25	27,49
Letto 3	11,07	13,24
Letto 4	12,94	15,51
Servizio 4	4,92	6,15
Tot	156,63	189,08

Per l'**appartamento**:

Superficie interna utile netta calpestabile: 156,63 mq (A);

Superficie interna commerciale (interna netta calpestabile + quota mura): 189,08 mq (A');;

Balconi: 22,85 mq; con incidenza del 30% (applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%): 6,85 mq (B');;

- **Totale superficie commerciale appartamento:** $A' + B' = 189,08 + 6,85 = 195,93 \approx 196$ mq.

- **Totale superficie utile appartamento:** $A = 156,63 \approx 157$ mq.

Per il **sottotetto**:

Superficie interna utile netta calpestabile (per altezza minima di mt 1,50): 77,50 mq; calcolata al 50% per bene in condivisione: 38,75 mq; con incidenza del 10%: 3,88 mq (C');;

- **Totale superficie commerciale sottotetto:** 3,88 mq ≈ 4 mq.

- La visura storica catastale per immobile, nel catasto fabbricati del comune di Pagani evidenzia quanto riportato sotto in forma tabellare:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
6	201	3	A/2	2	6.5 vani	Totale: 202 mq; Totale escluse aree scoperte: 194 mq	Euro 503.55	Via Coralli, piano 1

L'immobile risulta al catasto intestato a [REDACTED]

In all. L: Planimetria catastale immobile (prima presentazione nell'anno 1991).

In all. T: Visura catastale storica dell'immobile.

2. Dato il numero esiguo di unità immobiliari (tre) facenti parte dello stabile non è necessario istituire un condominio che, appunto, non è presente. Come sopra menzionato è parte comune il sub 1 che è un bene comune non censito, come si evince dalla visura allegata dell'elaborato planimetrico (all. G).

Si ribadisce inoltre che l'area da cui si lo stabile ha al momento accesso (il cancello carrabile) è di proprietà terzi. L'accesso allo stabile è comunque consentito a mezzo di un cancello pedonale che appare inutilizzato da tempo.

In all. M i grafici planimetrici di fatto dell'immobile.

In all. H documentazione fotografica estratta durante le operazioni peritali.

3. Non applicabile, non trattandosi di un terreno il bene in oggetto.

Identificazione pregressa dei beni

Risposte:

1. Dal confronto della visura storica catastale, del titolo di provenienza, dell'ispezione ipotecaria e dell'atto di pignoramento è stato notato:

- La visura catastale, datata 26/11/1991, ha avuto ultimo aggiornamento nel 09/11/2015 dovuto all'inserimento della superficie catastale. Non è indicato per l'immobile il numero civico. La visura dell'elaborato planimetrico ha evidenziato inoltre l'aggiornamento catastale che ha realizzato la suddivisione del sub 2 (l'appartamento al piano terra sarebbe stato quindi frazionato) in due nuovi sub: il 5 e il 6.
- Il titolo di provenienza del debitore (atto notarile di compravendita) individua l'immobile in oggetto riportando i dati catastali. A pg. 4 viene evidenziata inoltre la presenza del sottotetto (bene non presente nella visura della planimetria catastale) che ricopre il fabbricato, con la precisazione: "...esso si apparterrà in parti uguali alle acquirenti in uno alle facoltà di eventuale sopraelevazione." Le acquirenti sono riferite ai due appartamenti, quello al primo piano, oggetto della presente procedura, e quello al piano terra (successivamente frazionato in due unità).
- Nelle ispezioni ipotecarie l'immobile è correttamente individuato con foglio, particella e sub al catasto fabbricati. Ad eccezione di un'ispezione ipotecaria fatta dal Notaio Triola, allegata agli atti, come già descritto in risposta al quesito A dove l'immobile in oggetto è individuato dal Foglio n. 13 invece quello corretto è il Foglio n. 6.

L'ispezione ipotecaria con la nota di trascrizione allegata agli atti di causa, eseguita tra il 01/03/1993 e il 01/03/2013 attesta che non sono presenti altri pignoramenti oltre quello ad opera della BANCA CARIME S.P.A.

Si evidenzia inoltre che nell'ultima ispezione ipotecaria, quella con registro generale n. 8289, registro particolare n. 6817, presentazione n. 130 del 01/03/2013, relativo al VERBALE DI PIGNORAMENTO, L'immobile in oggetto è individuato erroneamente dal numero civico 37, mentre quello corretto sarebbe il 137.

- Nell'atto di pignoramento l'immobile è correttamente individuato con foglio, particella e sub al catasto fabbricati ma ne viene erroneamente indicato il numero civico 37, al posto del 137. Nell'atto di pignoramento non si specifica la pertinenza dell'immobile rappresentata dal sottotetto (vi è la nota generale che il pignoramento si intende esteso per legge a tutte le accessioni e pertinenze).

2. Dalla visura e planimetria catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Vi sono delle differenze riscontrate in planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, che necessitano di opportuni aggiornamenti, come più dettagliatamente descritte in risposta ai quesiti nei paragrafi dedicati.

- C – Stato di possesso

Risposte:

1. Al momento delle operazioni peritali la consistenza dell'appartamento pignorato esposta a Nord era occupata, per quanto dichiarato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] dal [REDACTED] [REDACTED] non presente in casa durante i sopralluoghi), tuttavia senza alcun contratto.

La consistenza esposta a Sud era invece occupata dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
0 [REDACTED]

Il sottotetto, non visionato perché non accessibile, e non abitabile, non era occupato da cose né persone (come riferito dalla sig.ra [REDACTED]).

2. Dalla verifica eseguita dallo scrivente CTU, non è risultata alcuna registrazione del contratto di locazione per la consistenza immobiliare occupata dal sig. [REDACTED], presso ufficio del registro (All. R).
3. Per il valore locativo del bene è stata effettuata un'indagine presso le agenzie immobiliari della zona oltre che degli annunci presenti su siti web. Dall'analisi ne è risultato un prezzo medio di mercato, per l'immobile di circa € 350,00.

- D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Risposte:

1. Di sotto quanto risultato:

- Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie presenti negli atti di causa si è potuta evincere la presenza di due note di iscrizione e di una nota di trascrizione:

- o **Nota di iscrizione:** Registro generale n. 13085, Registro particolare n. 2058, Presentazione n. 143 del 04/05/2000; Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data: 20/04/2000, Notaio: PUGLIESE LA CORTE RAFFAELE;

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Immobile nel Comune: G230 - PAGANI (SA), Catasto: FABBRICATI, Sezione urbana foglio 13 Particella 201 Subalterno 3;
Soggetto a favore: BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.;
Soggetto Contro: [REDACTED]

- o **Nota di iscrizione:** Registro generale n. 56343, Registro particolare n. 15601, Presentazione n. 65 del 24/10/2006;
Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO, Data: 17/10/2006, Notaio: CALABRESE ANIELLO;
Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA VOLONTARIA, Derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
Immobile nel Comune: G230 - PAGANI (SA), Catasto: FABBRICATI, Sezione urbana foglio 6 Particella 201 Subalterno 3;
Soggetto a favore: BANCA CARIME S. P. A.;
Soggetto Contro: [REDACTED]
- o **Nota di trascrizione:** Registro generale n. 8289, Registro particolare n. 6817, Presentazione n. 130 del 01/03/2013;
Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO, Data: 22/11/2012, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE;
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
Immobile nel Comune: G230 - PAGANI (SA), Catasto: FABBRICATI, Sezione urbana foglio 6 Particella 201 Subalterno 3;
Soggetto a favore: BANCA CARIME S. P. A.;
Soggetto Contro: [REDACTED]

Come già scritto si evidenzia che la prima nota di iscrizione, mostra per l'immobile in oggetto dei dati catastali errati: indicato il Foglio n.13 anziché quello corretto, il Foglio n. 6.

- Come indicato meglio nella descrizione dell'immobile bisogna annoverare quanto riscontrato durante le operazioni peritali:
 - o **L'accesso del sottotetto dal balcone:** il sottotetto, che sarebbe una pertinenza di proprietà al 500/1000, condivisa con l'appartamento/i sottostanti, non avendo al momento alcun accesso, potrebbe averlo solo a mezzo di una scala a pioli da posizionare sul balcone (che da accesso alla stanza ingresso-cucina) della consistenza immobiliare in oggetto;
 - o **Bombole alimentazione gas:** le bombole del gas, per l'alimentazione della caldaia e per la cucina, sono posizionate nel terreno di proprietà terzi, individuato dal Foglio 6 particella 1458, quello a cui si accede col cancello carrabile;
 - o **Pozzo di alimentazione acqua:** il pozzo, da cui l'intero edificio che comprende l'appartamento in oggetto (oltre il vicino capannone) si rifornisce di acqua per uso domestico, è posizionato nel terreno di proprietà terzi, sopra menzionato;
 - o **Accesso alla proprietà attraverso cancello carrabile:** l'accesso all'immobile in oggetto avviene, oltre che dal cancello pedonale esterno (quello del sub 1, che è inutilizzato da tempo), anche a mezzo del cancello carrabile che porta anche al terreno di proprietà terzi di cui sopra.

2. Lo stabile in oggetto non ha amministratore di condominio dato l'esiguo numero di abitazioni che lo compone.
3. Pur non essendovi un formale condominio si annoverano le seguenti parti in comune che ne determinano quindi delle corrispettive spese:

- Vasche di raccolta acque reflue: generalmente lo svuotamento di dette vasche per asservire un paio di unità immobiliari ha una frequenza di una/due volte annuali, con un costo approssimativo di circa 400,00 Euro per volta (quindi da dividere per gli utilizzatori);
- Cancello carrabile: l'energia elettrica che ne comanda il movimento per darne accesso fa capo al contatore di uno degli appartamenti sottostanti a quello in oggetto. Le spese relative, di consumo energia elettrica nonché di manutenzione andrebbero quindi suddivise;
- Pozzo: al momento tale pozzo non risulterebbe denunciato. La regolarizzazione comporterebbe il successivo pagamento degli oneri annuali, che per il 2017 (a titolo d'esempio) ammontavano a circa 300,00 Euro, ovviamente importo da ripartire negli utilizzatori.

- E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Risposte:

- 1) Nel titolo di proprietà dell'immobile (Notaio G. Trotta dell'11/10/1995) è indicato che il cespite è stato costruito anteriormente all'1/09/1967 e che successivamente non sono state apportate opere, mutamenti richiedenti provvedimenti autorizzativi.

Durante i sopralluoghi effettuati all'immobile in oggetto è stata riscontrata una consistenza diversa da quella rilevata nella planimetria catastale presente agli atti: l'appartamento originario, risultava suddiviso al momento in due unità separate fra loro, con una diversa ripartizione dei locali interni.

Dalle numerose verifiche effettuate dallo scrivente CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Pagani non si è potuta riscontrare l'esistenza di alcuna Licenza Edilizia / Permesso a costruire per la costruzione dell'immobile in oggetto, comprese dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità.

Parimenti non è stata riscontrata l'esistenza di successive presentazioni di pratiche tecniche volte a sanare gli abusi interni effettuati. (vedi All. V).

- La destinazione d'uso dell'immobile è quella per civile abitazione, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo e con quella censita in catasto;
- Non è stato possibile verificare in modo certo la data di costruzione dell'immobile in oggetto. L'ufficio tecnico del comune di Pagani non era fornito di tavole di aerofotogrammetria risalenti al 1967 (che sarebbero comunque state indicative) ed anche la ricerca di tutti gli atti notarili non sarebbe stata agevole e comunque, il primo atto reperito (cioè il più vecchio) sarebbe potuto essere comunque successivo a tale data e non sufficientemente descrittivo della consistenza immobiliare. Lo scrivente si è recato al catasto di Salerno al fine di verificare eventuale documentazione cartacea relativa all'immobile.

Tuttavia non ne è stata rinvenuta alcuna (la prima presentazione planimetrica risalirebbe all'anno 1991).

E' indubbio che la tipologia di costruzione era comune tempi addietro, rispetto agli anni 70 in cui le costruzioni in cemento armato hanno raggiunto una buona diffusione. Pertanto si può ritenere verosimile che detta costruzione sia stata realizzata in data antecedente al 1967, come indicato nell'atto notarile. Non essendo posizionata all'interno del centro storico, per detto immobile, non sarebbe stato necessario quindi il permesso a costruire.

- 2) L'appartamento originario, così come riportato in planimetria catastale agli atti, risulta avere all'attualità una differente consistenza, suddiviso al momento in due unità separate fa loro, una esposta a Nord, l'altra a Sud, con la chiusura dei due varchi di passaggio originari, nelle camere salone e letto 1. Risulta inoltre realizzata una diversa suddivisione dei locali interni e l'apertura, per l'appartamento a sud, di un varco di comunicazione a mezzo scala con l'appartamento sottostante, di proprietà terzi.

Queste nel dettaglio le difformità riscontrate:

Consistenza esposta a Nord:

1. Chiusura porta interna di comunicazione nel salone;
2. Chiusura porta interna di comunicazione nella camera-letto 1;
3. Apertura varco di comunicazione dimensioni 82 x 260 cm tra salone e camera letto 1;
4. Realizzazione di piccolo disimpegno che porta accesso alla camera letto e servizio 2;
5. Risuddivisione camera da letto 1, con ridimensionamento relativo ambiente (ricavato il disimpegno di cui sopra), ottenuto un nuovo bagno (denominato servizio 2) e apertura in detto locale di una nuova finestra con dimensioni 40 x 130 cm.

Consistenza esposta a Sud:

6. Chiusura originaria porta d'ingresso abitazione;
7. Realizzazione di un nuovo bagno, denominato servizio 3, in parte dello spazio del corridoio con apertura nuova finestra di dimensioni 60 x 130 cm;
8. Ampliamento corridoio-disimpegno mediante spostamento dei tramezzi interni;
9. Apertura nel corridoio-disimpegno di un varco di comunicazione con l'appartamento sottostante delle dimensioni 94 x 397 cm;
10. Modifica dimensioni del servizio-bagno 4 (più piccolo di quello originario in virtù dello spostamento di un tramezzo interno);
11. Modifica dimensioni camera letto 2 (due pareti lievemente modificate);
12. Risuddivisione camera da letto esposta a sud-ovest, con chiusura portafinestra originaria e ricavo di due nuove camere da letto (letto 3 e letto 4) con l'apertura di due nuove finestre di dimensioni 126 x 181 cm.

Al fine di ripristinare l'abitazione come unica consistenza è necessario:

- A. Riaprire il varco di comunicazione nella camera-salone con posa in opera di porta interna (punto 1);

- B. Chiudere il varco di comunicazione nel corridoio-disimpegno dell'appartamento a sud con l'appartamento sottostante (punto 9);
- C. Nuova porta d'ingresso all'appartamento, da installare al posto della portafinestra, nella stanza di ingresso-cucina;
- D. Impianto elettrico: staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo a quello a Nord; Installare nuovi magnetotermico, differenziale e contatore;
- E. Impianto riscaldamento (compreso acqua sanitaria): staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo a quello a Nord; installare nuova caldaia.

Inoltre risultano necessari gli ulteriori sottoelencati lavori:

- F. Ripristino danni riscontrati al servizio 1;
- G. Sistemazione crepe nelle camere letto 3 e 4;
- H. Realizzazione gradini per accesso cancello pedonale esterno;
- I. Messa a norma del pozzo.

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Pagani si è potuto riscontrare che le rilevate difformità sopra elencate ai punti 1-12, oltre quanto necessario al ripristino dell'abitazione come consistenza unica, sopra elencato ai punti A-I, sono sanabili con una SCIA in sanatoria.

3) Quantificazione costi:

SCIA in sanatoria (documentazione e costi):

- Relazione tecnica con dettagliata indicazione delle opere;
- Elaborati grafici di rilievo e di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale aggiornata (visura e planimetria);
- Ricevuta attestante pagamento sanzione pecuniaria pari a € 516,00;
- Ricevuta attestante il pagamento dei diritti di segreteria pari a € 150,00.

Il costo totale sarà dato (considerando l'aggiornamento catastale già effettuato) dalla somma di Euro: 2.000,00 (attività tecnico) + 516,00 (sanzione) + 150,00 (diritti segreteria) + bolli, per un totale (approssimato in eccesso) di circa € 3.000,00.

Lavori di ripristino:

- A. Ripristinare il varco di comunicazione nella camera-salone con posa in opera di bussola interna (punto 1): € 1.000,00;
- B. Chiudere il varco di comunicazione nel corridoio-disimpegno dell'appartamento a sud con l'appartamento sottostante (a mezzo di putrelle con tavelloni), con ripristino pavimentazione (massetto e mattonelle di pavimentazione), punto 9: € 3.000,00;
- C. Nuova porta d'ingresso all'appartamento, da installare al posto della porta-finestra, nella stanza di ingresso-cucina: € 1.500,00;

D. Impianto elettrico: staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo a quello a Nord; installazione nuovi magnetotermico e differenziale: € 1.000,00;

E. Impianto riscaldamento (compreso acqua sanitaria): staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo a quello a Nord e installare nuova caldaia: € 2.500,00;

F. Lavori di ripristino servizio 1: € 1.500,00;

G. Crepe nelle camere letto 3 e 4: da ripristinare e pittare camere: € 3.000,00;

H. Realizzazione gradini per accesso cancello pedonale esterno: € 1.000,00;

I. Messa a norma pozzo: Relazione tecnica + installazione misuratore e documentazione tecnica: € 2.000,00;

Totale costi SCIA più lavori ripristino (A-I): € 3.000,00 + 1.000,00 + 3.000,00 + 1.500,00 + 1.000,00 + 2.500,00 + 1.500,00 + 3.000,00 + 1.000,00 + 2.000,00 = € 19.500,00

In all. W la planimetria catastale aggiornata in base alla conformazione di cui sopra, per autorizzazione del Giudice giusta istanza presentata dallo scrivente CTU.

4) Non applicabile tale quesito, non trattandosi di un terreno.

- F – Attestazione di Prestazione Energetica

Risposte:

1) l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatoria l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Da quanto verificato con l'esecutata, la [REDACTED], l'immobile non è già dotato di certificazione APE.

In considerazione del fatto che le due consistenze immobiliari presentano di fatto l'impianto di riscaldamento staccato, che deve essere ripristinato, si è utilizzato per il calcolo un impianto "simulato" in base DM 26/06/2015 con caldaia a gas fittizia (assente e/o non funzionante).

Dalla documentazione ne è risultata la classe energetica globale dell'edificio: Edificio di classe F. A.P.E. in all. X.

-G - Formazione dei lotti

Risposte:

1) Data l'attuale conformazione di fatto dell'immobile, al momento diviso in due appartamenti, potrebbe prendersi in esame la possibilità di una vendita singola delle due parti di immobile. Tuttavia poiché tale soluzione comporterebbe l'esecuzione di ulteriori e onerosi lavori interni, oltre

che pratiche edilizie documentali, si ritiene più semplice considerare il ripristino della singola intera unità immobiliare.

- 2) Non applicabile poiché gli immobili non sono stati pignorati pro quota;
- 3) In risposta al quesito H la stima dell'intero compendio.

-H- Valore del bene e costi

Risposte:

- 1) Per la valutazione commerciale dell'immobile in oggetto è stata considerata la **Stima Sintetica** –

Comparativa:

Il valore commerciale dell'immobile può ottenersi dalla moltiplicazione dei tre fattori:

$V = sc * vu * cm$ dove:

- sc è la sommatoria della superficie commerciale in mq;
- vu è il valore unitario commerciale espresso in €/mq;
- cm è il coefficiente di merito (o di correzione) dell'immobile, che in tal caso, considerando i fattori di svalutazione presenti, si può assumere pari a 0,85.

Dalla consultazione del sito dell'agenzia delle entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari (in All. Y), ne è risultato che, per il comune di Pagani, zona via Corallo, per abitazioni civili il valore di mercato è compreso tra 1.050,00 e 1.300,00 €/mq (quindi valore medio di 1.175,00 €/mq).

Da un'analisi condotta presso le società immobiliari della zona, dalla descrizione della tipologia, posizione e stato dell'immobile ne è risultato:

- Immobiliare FRIMM: suggerita una stima di circa 850,00 €/mq;
- Immobiliare MIRU: suggerita una stima di circa 700,00 €/mq;
- Immobiliare TECNICO CASA: suggerita una stima di circa 800,00 €/mq;

Il Valore medio delle tre stime è pari a: $(850,00 + 700,00 + 800,00) / 3 = 783,33$ €/mq.

Il valore medio fra i due, cioè quello relativo alla banca dati dell'agenzia delle entrate e quello delle agenzie immobiliari della zona è pari a: $(1.175,00 + 783,33) / 2 = 979,16$ €/mq.

Pertanto ne risulta:

Per l'unità immobiliare: $979,16 \text{ €/mq} * 195,93 \text{ mq} * 0,85 = € 163.069,80$ che approssimata a cifra tonda corrisponde a: € 163.100,00;

Per il sottotetto: $979,16 \text{ €/mq} * 3,88 \text{ mq} * 0,85 = € 3.229,27$ che approssimata a cifra tonda corrisponde a: € 3.200,00.

Al valore dell'unità immobiliare bisogna però decurtare il costo degli oneri necessari a sanare gli abusi presenti nonché il costo per i lavori edili/impiantistici da fare (€ 19.500,00 per quanto quantificato sopra in risposta al quesito E).

Ne consegue per l'unità immobiliare:

€ 163.100,00 - € 19.500,00 = € 143.600,00

In conclusione queste le stime:

- Unità immobiliare: € 143.600,00
- Sottotetto (quota 500/1000): € 3.200,00.

Descrizione sintetica Lotti

LOTTO n. 1 - piena ed esclusiva proprietà su appartamento ubicato in Pagani (SA) alla via Corallo n. 137, piano 1, composto da due unità immobiliari divise solo di fatto (ma non catastalmente e neanche con opportuno permesso urbanistico). Quella esposta a Nord è costituita da un ingresso-cucina, un salone, una camera da letto, un disimpegno, due servizi e una piccola balconata. Quella esposta a Sud è costituita da tre camere da letto, due servizi, un corridoio-disimpegno e una balconata. Il totale interno è esteso su 157 mq di superficie utile (e superficie commerciale pari a 196 mq). La consistenza immobiliare complessiva confina:

- NORD: Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- EST: In parte P.lla 1458 (proprietà terzi), in parte rampa scale e area Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- SUD: vialetto Sub 1 stessa particella (bene non censito);
- OVEST: vialetto Sub 1 stessa particella (bene non censito);

Inoltre 500/1000 della proprietà sul sottotetto sovrastante l'appartamento in oggetto (al secondo piano) sarebbe sua pertinenza.

L'appartamento è riportato nel NCEU del comune di Pagani (in ditta [REDACTED] al foglio 6, p.lla 201, sub 3, cat A/2, cl 2, rend. € 503,55; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

- Consistenza esposta a Nord:
 1. Chiusura porta interna di comunicazione nel salone;
 2. Apertura varco di comunicazione dimensioni 82 x 260 cm tra salone e camera letto 1;
 3. Realizzazione di piccolo disimpegno che porta accesso alla camera letto e servizio 2;
 4. Risuddivisione camera da letto 1, con ridimensionamento relativo ambiente (ricavato il disimpegno di cui sopra) e ricavo di un servizio 2 e apertura in detto locale di una nuova finestra con dimensioni 40 x 130 cm.
 5. Chiusura porta interna di comunicazione nella camera-letto 1;

• Consistenza esposta a Sud:

6. Chiusura originaria porta d'ingresso abitazione;
7. Realizzazione di un nuovo bagno, denominato servizio 3 in parte dello spazio del corridoio con apertura nuova finestra di dimensioni 60 x 130 cm;
8. Ampliamento corridoio-disimpegno mediante spostamento delle mura;
9. Apertura nel corridoio-disimpegno di un varco di comunicazione con l'appartamento sottostante delle dimensioni 94 x 397 cm;
10. Modifica dimensioni del servizio-bagno 4 (più piccolo di quello originario in virtù dello spostamento di un tramezzo);
11. Modifica dimensioni camera letto 2 (due pareti lievemente modificate);
12. Risuddivisione camera da letto esposta a sud-ovest, con chiusura porta-finestra originaria e ricavo di due nuove camere da letto (letto 3 e letto 4) con l'apertura di due nuove finestre di dimensioni 126 x 181 cm.

Giusta relazione peritale del CTU Alessandro Sebastianelli depositata in atti il 13/03/2018, non risulta esservi alcun permesso a costruire poiché la costruzione sarebbe stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967, come riportato nel rogito notarile.

Le difformità di sopra risulterebbero sanabili con una SCIA in sanatoria. Inoltre, al fine di ripristinare un'unica consistenza immobiliare e sanare gli abusi riscontrati, sarebbe necessario eseguire quanto sotto elencato:

- A. Ripristinare il varco di comunicazione nella camera-salone (punto 1);
- B. Chiudere il varco di comunicazione nel corridoio-disimpegno dell'appartamento a sud con l'appartamento sottostante (punto 9);
- C. Nuova porta d'ingresso all'appartamento, da installare al posto della portafinestra, nella stanza di ingresso-cucina;
- D. Impianto elettrico: staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo a quello a Nord; Installare nuovi magnetotermico e differenziale;
- E. Impianto riscaldamento (compreso acqua sanitaria): staccare il collegamento dell'impianto dell'appartamento a Sud con quello sottostante e ricollegarlo con quello a Nord; installare nuova caldaia;
- F. Lavori di ripristino/riparazione servizio 1;
- G. Lavori di ripristino/riparazione crepe nelle camere letto 3 e 4;
- H. Lavori realizzazione gradini per accesso a mezzo del cancello pedonale esterno;
- I. Messa a norma pozzo.

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato in virtù di atto di vendita per notar Gustavo Trotta del 11/10/1995, trascritto il 17/10/1995 ai nn 27669 / 22064.

PREZZO-BASE: (valore commerciale decurtato degli oneri per sanatoria ed opere sopra descritte): euro 143.600,00 per l'unità immobiliare ed euro 3.200,00 per la quota 500/1000 del sottotetto.

ELENCO ALLEGATI

- Allegato A: Comunicazioni operazioni peritali;
- Allegato B: Verbali operazioni peritali;
- Allegato C: Richiesta chiarimenti Notaio Triola;
- Allegato D: Copia certificazione notarile Notaio Triola;
- Allegato E: Titolo di acquisto immobile pignorato;
- Allegato F: Estratto di matrimonio con annotazioni sig.ra [REDACTED];
- Allegato G: Elaborato planimetrico pregresso e attuale immobile;
- Allegato H: Foto estratte del compendio pignorato;
- Allegato I: Visura storica Foglio 6 particella 1458 e mappale foglio 6;
- Allegato L: Planimetria catastale fg 6 part 221 sub 3 anno 1991;
- Allegato M: Grafici stato di fatto immobile;
- Allegato N: Informazioni pozzo ambiente e urbanistica;
- Allegato O: Richiesta infrastrutture impianti comune Pagani;
- Allegato P: Richiesta infrastrutture impianti Gori;
- Allegato Q: Richiesta infrastrutture impianti Italgas;
- Allegato R: Verifica contratto locazione agenzia entrate;
- Allegato S: Certificato di residenza [REDACTED];
- Allegato T: Visura storica catastale immobile pignorato;
- Allegato U: Certificati stato di famiglia [REDACTED];
- Allegato V: Verifica edilizia ufficio tecnico Pagani;
- Allegato W: Planimetria catastale aggiornata;
- Allegato X: Certificato prestazione energetica;
- Allegato Y: Quotazione immobile Agenzia Entrate.

Lo scrivente CTU deposita la presente relazione, composta da N. 27 pg dattiloscritte oltre a N. 23 allegati (da A a Y) per via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Nocera Inferiore, rimanendo disponibile dell'illustre giudicante, per tutti gli eventuali chiarimenti.

Sarno, li 13/03/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Alessandro Sebastianelli