

**Tribunale di
Vallo della Lucania
Provincia di Salerno**

Oggetto: CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Giudice dell'Esecuzione : dott.ssa ROBERTA GIGLIO
parti nell'esecuzione:

- promossa da:

- contro:

N. 47/2024 REG. ESEC. IMM.

il CTU: geom. Francesco De Dura

Data: GIUGNO 2024

STUDIO DE DURA

Via Marconi 34 - 84052 Ceraso (SA) - Cell: 349/1460546
E-mail: francesco10fd@libero.it - pec: francesco.dedura@geopec.it





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto geom. Francesco De Dura iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno con il numero 4947 e con studio in Ceraso alla via G. Marconi, 34

PREMESSO

- a) che, in data del 30 Gennaio 2025 veniva nominato, dal Ch.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta GIGLIO, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare contrassegnata dal n. 47/2024 R.G. del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), promossa da [REDACTED] contro [REDACTED];
- b) che, in sede di udienza, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare poneva i seguenti quesiti:

1) *verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo*



a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) *procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

7) *dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

8) *dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

9) *accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data, di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*



10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniugo del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) L'esperto deve indicare il valore di mercato ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente 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 di 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. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.



assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

- c) che, il custode del compendio pignorato è la dott.ssa Teresa Mancini Menduni di Agropoli (SA);
- d) che, in data **04 marzo 2025**, lo scrivente inviava, tramite e-mail, allo studio del dott. Notaio LUCIO MAZZARELLA di Vallo Scalo richiesta copia di Atto di Donazione, tra i sigg. [REDACTED], con stipula del [REDACTED], inerente agli immobili oggetto di esecuzione, necessaria all'espletamento del mandato;
- e) che, in data **06 marzo 2025**, lo scrivente si recava presso lo studio dott. Notaio LUCIO MAZZARELLA in Vallo Scalo, per il ritiro dell'Atto di Donazione richiesto;



- f) che, il CTU, unitamente al CUSTODE dott.ssa Teresa Mancini Menduni comunicavano, a mezzo pec e RR, l'inizio delle operazioni peritali, fissando il primo accesso per il giorno 06 marzo 2025 alle ore 15:00 presso i luoghi oggetto di esecuzione;
- g) che, il **giorno 06 marzo 2024** si dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi oggetto della presente esecuzione immobiliare in Casal Velino (SA) alla via Quattro Ponti n.11. Oltre al sottoscritto, erano presenti: la dott.ssa Teresa Mancini Menduni (custode dei due beni pignorati), il sig. [REDACTED] (debitore), nessuno risultava presente per parte creditrice. La restante parte debitrice, ovvero il sig. [REDACTED], è deceduto in data 09 febbraio 2017 in Casal Velino (cfr. Allegato 7);
- h) che, in **data 13 marzo 2025** lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino (SA) per protocollare richiesta copia della documentazione inerente alle due unità immobiliari oggetto di esecuzione necessaria all'espletamento del mandato;
- i) che, in **data 20 marzo 2025** lo scrivente si recava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casal Velino (SA) per protocollare richiesta copia della documentazione inerente al rilascio del "Certificato di Morte" del sig. [REDACTED], necessario all'espletamento del mandato. Contestualmente, in pari data, veniva rilasciata la documentazione richiesta (cfr. Allegato 7);
- j) che il sottoscritto, certificato il decesso del Debitore - sig. [REDACTED] al quale è stato pignorato il diritto di Usufrutto sull'immobile censito al Fog.17 / Part.376 / sub 5, in **data 20 marzo 2025** depositava al G.E. telematicamente "Istanza per chiarimenti" per il prosieguo della relazione dell'elaborato peritale. Ad oggi tale istanza non ha avuto alcun riscontro.
- k) che, in **data 27 marzo 2025** lo scrivente si recava in Casal Velino (SA), presso l'Ufficio Tecnico del Comune, per il ritiro della documentazione richiesta;

OPERAZIONI PERITALI

Il primo accesso, presso i luoghi oggetto di esecuzione, è avvenuto in data 6 marzo 2025 unitamente al custode giudiziario dott.ssa Teresa Mancini Menduni (custode dei due beni pignorati), dove erano presenti: il sig. [REDACTED] (debitore), la sig.ra [REDACTED] (coniuge del defunto [REDACTED] - debitore), nessuno risultava presente per parte creditrice.

In tale accesso si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo, grafico e fotografico, dello stato dei luoghi delle due unità immobiliari poste al Piano Primo. Esse fanno parte di due distinti Fabbricati di maggiore consistenza, posti a poca distanza l'uno dall'altro.

Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferitogli, si è recato presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casal Velino (SA), per richiedere sia la documentazione tecnica inerente alle varie autorizzazioni edilizie rilasciate sulle due unità immobiliari, e sia per richiedere copia della documentazione inerente al rilascio del "Certificato di Morte" del sig. [REDACTED]. Inoltre è stato necessario richiedere,



presso l'Ufficio del dott. Lucio Mazzarella, copia dell'Atto di Donazione, tra i sigg. [REDACTED], con stipula del [REDACTED], inerente agli immobili oggetto di esecuzione.

Come da atto di pignoramento le due unità immobiliari, sottoposte ad esecuzione, sono le seguenti:

IMMOBILE 1

Diritto di Usufrutto e Nuda Proprietà sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (SA) alla via Quattro Ponti n.11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino (SA):

- **Abitazione ubicata al Piano Primo Via Rungi censita al foglio 17, p.lla 376, sub 5, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita euro 702,38 come da visura catastale allegata;**

con la seguente intestazione:

- [REDACTED] - **Diritto di Usufrutto Vitalizio 1/1**
- [REDACTED] - **Nuda Proprietà 1/1**

IMMOBILE 2

Piena Proprietà sull'unità immobiliare sita in Casal Velino (SA) alla via Quattro Ponti n.11, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casal Velino (SA):

- **Abitazione ubicata al Piano Primo Via Rungi censita al foglio 17, p.lla 812, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita euro 557,77 come da visura catastale allegata;**

con la seguente intestazione:

- [REDACTED] - **Proprietà 1/1**

Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente CTU sono consistite in:

- studio della documentazione in atti;
- esame dello stato dei luoghi;
- rilievo grafico e fotografico;
- studio ed analisi della documentazione acquisita presso gli Enti (U.T.C. di Casal Velino e Catasto di Salerno) e gli studi notarili;
- redazione della presente relazione di CTU e relativi grafici.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Ch.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Roberta GIGLIO del Tribunale di Vallo della Lucania (SA).

QUESITO 1

“Verificare, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore



pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dopo aver eseguito le opportune verifiche della documentazione in atti, lo scrivente CTU ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione:

- Visure Catastali storiche dei due Immobili;
- Visure Ipotecarie dei due Immobili;
- Copia Atto di Donazioni con Rinuncia all'Opposizione ex art.563 c.c. tra i sigg. [REDACTED] [REDACTED], rogato dal dott. Lucio Mazzarella di Eboli del [REDACTED];
- Richiesta copia all'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino del progetto per la costruzione e/o ristrutturazione dei due immobili oggetto di pignoramento;
- Richiesta copia all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casal Velino (SA) del "Certificato di Morte" del sig. [REDACTED];

Dalle Visure Ipotecastiche eseguite sull'Appartamento censito al Catasto Fabbricati Foglio 17 Particella 376 Subalterno 5, sono state rilevate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/11/2000 - Registro Particolare 24268 Registro Generale 31187 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Repertorio 43910 del 06/11/2000 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
2. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8984 Registro Generale 12064 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 39573/18409 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
3. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8988 Registro Generale 12068 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 39573/18409 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;
4. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8989 Registro Generale 12069 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 39573/18409 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA ALL'OPPOSIZIONE EX ART. 563 C.C.;
5. ISCRIZIONE del 30/10/2015 - Registro Particolare 4851 Registro Generale 37302 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 50677/27638 del 27/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
6. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 20153 Registro Generale 24701 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 521 del 15/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dalle Visure Ipocatastali eseguite sull'Appartamento censito al Catasto Fabbricati Foglio 17 Particella 812 Subalterno 3, sono state rilevate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/11/2000 - Registro Particolare 24268 Registro Generale 31187 Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Repertorio 43910 del 06/11/2000 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
2. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8984 Registro Generale 12064 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 39573/18409 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA;
3. TRASCRIZIONE del 25/03/2010 - Registro Particolare 8989 Registro Generale 12069 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 39573/18409 del 15/03/2010 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA ALL'OPPOSIZIONE EX ART. 563 C.C.;
4. ISCRIZIONE del 18/01/2013 - Registro Particolare 220 Registro Generale 3160 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 45662/23416 del 15/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3557 del 24/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/11/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 21/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 30/10/2015 - Registro Particolare 4851 Registro Generale 37302 Pubblico ufficiale MAZZARELLA LUCIO Repertorio 50677/27638 del 27/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
6. TRASCRIZIONE del 06/06/2024 - Registro Particolare 20153 Registro Generale 24701 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 521 del 15/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'Atto di Donazione tra i sigg. tra i sigg. "[REDACTED]", si evince quanto segue:

Premessa

Il presente Atto di "Donazioni con Rinuncia all'Opposizione ex art.563 c.c.", è composto da Quattro donazioni, nel caso specifico le due unità immobiliari rientrano nella **Prima Donazione**, che di seguito si riporta:

"ARTICOLO 1 – CONSENSO ED OGGETTO"

[REDACTED], per se medesimo riservando l'usufrutto vitalizio sull'intero fabbricato 376, e dopo di lui a favore del coniuge [REDACTED] che accetta,

DONA

a [REDACTED] che accetta i seguenti immobili e diritti immobiliari in **CASAL VELINO (SA)** e precisamente:

- 1) piena proprietà per intero su zona [...]
- 5) piena proprietà per intero su intero fabbricato da cielo a terra, alla Località "Rungi", costituito da:



ASTE
GIUDIZIARIE

- locale deposito al piano terra di mq. 75 (settantacinque) circa, con antistante portico e tettoia in corpo staccato (tutto sub 2);

- appartamento al piano primo composto da cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, ripostiglio, portico e terrazzo (sub 3);

il tutto con annessa zona di terreno di mq. 908 (novecentootto) circa (compresa l'area di sedime).

CONFINI:

- beni [REDACTED] fabbricato di cui appresso, beni [REDACTED] canale di bonifica.

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati di Casal Velino, foglio **17**:

particella **812**, sub **2**, Via Rungi, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 2, mq. 75, R.C. Euro 65,85;

particella **812**, sub **3**, Via Rungi, piano 1, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 8, R.C. Euro 557,77;

giusta Tipo Mappale prot. n. 7014 del 13 ottobre 2000 da cui risulta che il fabbricato è stato edificato su terreno particella 812 (ex p.lla 745, già p.lla 444, già p.lla 37) di mq. 908.

Tale cespite è pervenuto in virtù di:

- atto del Notaio GROSSO in data 11 febbraio 1974 innanzi citato, contenente vendita da [REDACTED] a favore di [REDACTED] del terreno particella 37;

- atto del Notaio I. GIULIANI in data 6 novembre 2000 innanzi citato, contenente divisione con assegnazione a [REDACTED] della consistenza in oggetto;

6) nuda proprietà per intero su porzione di fabbricato da cielo a terra alla Località "Rungi", costituita da:

- appartamento al piano primo composto di sei vani ed accessori (sub 5);

- appartamento al piano secondo composto di sei vani ed accessori (sub 7);

- locale deposito al piano terra di mq. 65 (sessantacinque) circa (sub 13);

- locale deposito al piano terra di mq. 70 (settanta) circa (sub 14);

il tutto con la corte sub 9 e la scala sub 10 (comuni ai sub 5, 7, 13 e 14).

CONFINI :

- Strada Provinciale Pedemontana, beni [REDACTED], beni [REDACTED].

DATI CATASTALI

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati di Casal Velino, foglio **17**:

particella **376**, sub **5**, Via Rungi snc, piano 1, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 702,38;

particella **376**, sub **7**, Via Rungi snc, piano 2, zona cens. 2, cat. A/2, cl. 4, vani 8,5, R.C. Euro 702,38;

particella **376**, sub **13**, Via Rungi snc, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 5, mq. 65, R.C. Euro 97,35;

particella **376**, sub **14**, Via Rungi snc, piano T, zona cens. 2, cat. C/2, cl. 5, mq. 70, R.C. Euro 104,84;



il tutto giusta Tipo Mappale prot. n. 57 del 7 marzo 1989 da cui risulta che l'intero fabbricato è stato edificato su terreno particella 376 (ex p.la 37) di mq. 1.150.

Tale cespite è pervenuto in virtù di:

- atto del Notaio GROSSO in data 11 febbraio 1974 innanzi citato, contenente vendita da [REDACTED] a favore di [REDACTED] del terreno particella 37;
- atto del Notaio I. GIULIANI in data 6 novembre 2000 innanzi citato, contenente divisione con assegnazione a [REDACTED] della consistenza in oggetto.

QUESITO 2

"Descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".

Descrizione delle due unità immobiliari.

Per maggiore chiarezza si consiglia di visionare la documentazione fotografica e gli allegati grafici (cfr. Allegato 4 -5).

La presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento di due unità immobiliari, che fanno parte di due Fabbricati di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l'uno dall'altro, così composti:

- Immobile censito al Foglio 17 Particella 376 composto da tre livelli fuori terra (Piano Terra / Piano Primo / Piano Secondo);
- Immobile censito al Foglio 17 Particella 812 composto da due livelli fuori terra (Piano Terra / Piano Primo).

I due Appartamenti, in esame, sono ubicati nel Comune di Casal Velino (SA) Frazione Bivio di Acquavella in via Quattro Ponti n.11, ad una distanza di circa 6 chilometri dal centro di Casal Velino e posti al Piano Primo rispetto alla quota della confinante strada di via Quattro Ponti.

- ✓ L'edificio censito al **"Foglio 17 Particella 376"**, è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N.156/81 rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 5 novembre 1982; successivamente, per difformità, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n.04/2004 (Prot. n.3169/1987, Prot. 478/C1) del 26 gennaio 2004. Risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato, con compagnatura perimetrale esterna mista tufo / blocchi forati, con solai di interpiano in latero - cemento e con copertura a falde inclinate, ricadente in piena "ZONA C2 del vigente PRG" del Comune di Casal Velino. L'intero edificio è accessibile mediante il portone principale, percorrendo la corte della particella 376 posta su via Quattro Ponti. Tale portone permette l'accesso al corpo scala condominiale che collega tutti e tre i livelli del fabbricato: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo. Esternamente il fabbricato risulta intonacato ed in discrete condizioni (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).
- ✓ L'edificio censito al **"Foglio 17 Particella 812"**, è stato edificato a seguito di Concessione Edilizia N.75/90 (Prot. n. 1545) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 27 febbraio 1991; successivamente, per difformità, sono state rilasciate due Concessioni in Sanatoria



n.02/2002 del 25 ottobre 2002 (Prot. n.2429/95, Prot. 198/C2) e n.07/02 del 25 ottobre 2002 (Prot. n.2430/95, Prot. 199/C2). Risulta essere realizzato con struttura portante in cemento armato, con compagnatura perimetrale esterna blocchi forati, con solai di interpiano in latero – cemento e con copertura a falde inclinate, ricadente in piena “ZONA E del vigente PRG” del Comune di Casal Velino. L’accesso all’intero edificio è posto su via Quattro Ponti, che da accesso alla corte della particella 376 e successivamente alla corte del fabbricato stesso (particella 812) che giunge innanzi alla scala esterna che permette l’accesso al solo immobile posto al Piano Primo. (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

Esternamente il fabbricato risulta intonacato ed in discrete condizioni (cfr. Allegato 4 - Documentazione Fotografica).

Si passa ora a descrivere in maniera più dettagliata i due immobili oggetto di esecuzione, che fanno parte di due Fabbricati di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l’uno dall’altro.

IMMOBILE 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L’appartamento è ubicato al Piano Primo ed è accessibile mediante il portone principale, percorrendo la corte della particella 376 posta su via Quattro Ponti. Tale portone permette l’accesso al corpo scala condominiale che funge da collegamento con tutti i vari livelli. Esso è costituito da: cucina, soggiorno, un ripostiglio, un w.c., un bagno e tre camere da letto tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. Inoltre sul prospetto SUD ed EST è presente un terrazzino ad “L” accessibile dal soggiorno e dalla cucina; mentre sul prospetto SUD ed OVEST è presente un secondo terrazzino ad “L” accessibile dalle sole camere da letto 1-2-3. Trattasi di una abitazione con altezza pari a circa 3,00 metri e con solaio superiore in latero – cemento.

Da quanto verificato e documentato dallo scrivente l’appartamento risulta essere **occupato dalla sig.ra [REDACTED]**, quale coniuge del defunto **[REDACTED]** (debitore - Diritti di Usufrutto), e versa in uno stato di **discrete condizioni**.

IMMOBILE 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L’accesso all’intero edificio è posto su via Quattro Ponti, che da accesso alla corte della particella 376 e successivamente alla corte del fabbricato stesso (particella 812) che giunge innanzi alla scala esterna (lato OVEST del fabbricato) che permette l’accesso al solo immobile posto al Piano Primo. Esso è costituito da: cucina, soggiorno, un ripostiglio, un w.c., tre camere da letto e un bagno tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. Inoltre sul prospetto EST è presente un terrazzo accessibile dalle sole camere da letto 1-2 con la presenza di una scala a chiocciola in ferro che collega al piano superiore (sottotetto); mentre sul prospetto OVEST è presente un portico posto all’ingresso dell’abitazione, accessibile anche dall’interno dal vano cucina. Trattasi di una abitazione con altezza pari a circa 2,70 metri e con solaio superiore in latero – cemento.

Da quanto verificato e documentato dallo scrivente l’appartamento risulta essere **occupato dal sig. [REDACTED] (debitore)**, e versa in uno stato di **discrete condizioni**.



Individuazione catastale.

Dalle visure catastali effettuate al Catasto Fabbricati, foglio 17 / particella 376 / sub 5 e foglio 17 / particella 812 / sub 3 del Comune di Casal Velino (SA), si evince che si tratta di due unità abitative indipendenti e che fanno parte di due Fabbricati differenti. Quindi, dalle visure effettuate al Catasto Fabbricati risulta quanto segue:

CATASTO FABBRICATI

Comune di CASAL VELINO (SA)

- Foglio n° 17 / Particella n° 376 / Sub 5;

Categoria: A/2 (Abitazioni di tipo civile);

Classe: 4;

Consistenza: 8,5 vani;

Rendita: 702,38 Euro;

In catasto risulta:

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] - Usufrutto 1/1 Regime: bene personale;

[REDACTED]

[REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 Regime: bene personale;

Indirizzo: Via Rungi n. snc;

Piano: 1 (Piano Primo).

Comune di CASAL VELINO (SA)

- Foglio n° 17 / Particella n° 812 / Sub 3;

Categoria: A/2 (Abitazioni di tipo civile);

Classe: 3;

Consistenza: 8 vani;

Rendita: 557,77 Euro;

In catasto risulta:

Intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 Regime: bene personale;

Indirizzo: Via Rungi n. snc;

Piano: 1 (Piano Primo).

CONFINI

Le due unità immobiliari, oggetto di esecuzione, confinano entrambe con la propria corte di pertinenza il tutto così confinante:

Particella 376

- Nord con particella 899 del foglio 17;
- Sud con particella 689 del foglio 17;
- Ovest con particella 812 e 896 del foglio 17;
- Est con particella 427 del foglio 17 (Via Quattro Ponti);



ASTE GIUDIZIARIE

Particella 812

- Nord con particella 896 e 897 del foglio 17;
- Sud con particella 689 del foglio 17;
- Ovest con particella 813 del foglio 17;
- Est con particella 376 del foglio 17.

ASTE GIUDIZIARIE

SUPERFICI NETTE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE E DELLE PRPRIE AREE ESCLUSIVE

Destinazione	Superficie utile abitazione (mq)	Superficie utile non residenziale (mq)
PIANO PRIMO (P.Ila 376 / sub 5)		
Cucina	16,28	
Soggiorno	37,74	
Ripostiglio	1,71	
w.c.	4,22	
Bagno	6,16	
Letto 1	16,18	
Letto 2	14,12	
Letto 3	17,75	
Corridoio	2,66	
Terrazzino S-E		30,60
Terrazzino S-O		27,37
PIANO PRIMO (P.Ila 812 / sub 3)		
Cucina	19,20	
Soggiorno	29,28	
Ripostiglio	4,48	
w.c.	6,08	
Letto 1	14,44	
Letto 2	16,57	
Letto 3	16,75	
Bagno	9,20	
Corridoio	8,20	
Terrazzo		52,93
Portico		34,12

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

QUESITO 3

“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca



identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

Corrispondenza con atto di pignoramento

L'ubicazione e i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quanto sopra descritto: sulla trascrizione del pignoramento si fa riferimento alle sole particelle e subalterni che individuano le due unità immobiliari censite al Foglio 17 / Particella 376 / Sub 5 ed al Foglio 17 / Particella 812 / Sub 3 (cfr. Allegato 3 - Visure Ipocatastali e Catastali).

QUESITO 4

"Procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate".

Dal confronto del rilievo effettuato dallo scrivente, in sede di sopralluogo, con le planimetrie delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, scaricate dall'Agenzia delle Entrate [foglio 17 / particella 376 / sub 5 e foglio 17 / particella 812 / sub 3 del Comune di Casal Velino (SA)], si evince quanto segue:

IMMOBILE 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5)

- diversa distribuzione degli spazi interni di quasi tutti gli ambienti;
- rappresentazione delle varie aperture interne ed esterne risultano difformi;
- perimetro esterno dell'intero immobile risulta difforme;
- rappresentazione dei due terrazzini risulta difforme;

IMMOBILE 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3)

- diversa distribuzione degli spazi interni di tutti gli ambienti;
- rappresentazione delle varie aperture interne ed esterne risulta difforme;
- rappresentazione della scala esterna risulta difforme;
- perimetro esterno dell'intero immobile risulta difforme;
- rappresentazione del terrazzo e del portico risulta difforme.

QUESITO 5

"Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

La documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino (SA), risulta essere la seguente:

- stralcio P.R.G. (cfr. Allegato 10 - Stralcio strumento urbanistico PRG con Norme di Attuazione).

Da tale documentazione si deduce che, allo stato attuale, secondo il vigente P.R.G., le due unità immobiliari ricadono nelle rispettive zone: Particella 376 in **"ZONA C2 – Espansione"** e Particella 812 in **"ZONA E – Agricola"**.

**QUESITO 6**

"Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47".

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casal Velino (SA) è stata ritirata la seguente documentazione, inerente alle due unità immobiliari:

– **IMMOBILE 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5)**

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.04/04 (Prot. n. 3169/1987 - Prat. 478/C1) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 26/01/2004, per opere in difformità alla concessione originaria n.156/81;
- Certificato di Agibilità n.03/04 (Prot. 1568/2004 - Prat. n. 478/C1) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 10/02/2004;

– **IMMOBILE 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3)**

- Concessione Edilizia n.17/91 (Prot. n.1545 - R.C. n. 75/90) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 27/02/1991, per "La costruzione di un fabbricato uso agricolo e abitazione";
- Progetto di Variante in corso d'opera alla C.E. 17/91, determinazione n. 106 Prot.552/U rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 31/03/1994 nota n.9529;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.02/02 (Prot. n. 2492/95 - Prat. n. 198/C2) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 25/10/2002, per opere in difformità alla concessione originaria n.17/91 (Ampliamento al Piano Primo di un fabbricato per civile abitazione);
- Certificato di Agibilità n.04/04 (Prot. 967/2004 - Prat. n. 198-199/C2) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 27/01/2004.

Dal confronto tra le Concessioni Edilizie rilasciate da parte dell'Ufficio Sanatoria Urbanistica del Comune di Casal Velino (SA), con quanto lo scrivente ha rilevato in fase di sopralluogo, si evince quanto segue:

– **IMMOBILE 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5)**

- diversa distribuzione degli spazi interni di tutti gli ambienti;
- rappresentazione delle varie aperture interne ed esterne risultano difformi e traslate;
- perimetro esterno dell'intero immobile risulta difforme;
- rappresentazione dei due terrazzini risulta difforme;
- rappresentazione della scala risulta difforme;
- chiusura di porzione del terrazzino lato OVEST, unito alla camera da letto 3, pari a circa 4,35 mq;

**IMMOBILE 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3)**

- diversa distribuzione degli spazi interni di tutti gli ambienti;
- rappresentazione delle varie aperture interne ed esterne risultano difformi e traslate;
- perimetro esterno dell'intero immobile risulta leggermente difforme
- rappresentazione della scala esterna e del muretto risulta difforme;
- rappresentazione del terrazzo e del portico risulta difforme;
- muretto del portico (lato NORD ed OVEST) è stato oggetto di chiusura con l'installazione di infissi;
- realizzazione di una scala a chiocciola in ferro sul terrazzo non prevista.

Alla luce di quanto sopra descritto e da quanto dichiarato da parte del Tecnico Comunale di Casal Velino, si evidenzia che:

- per le difformità riscontrate all'Immobile 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5), interne ed esterne, **potranno essere sanate con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria con acquisizione dei pareri ai vari Enti sovracomunali, a norma dell'art. 37 e 36-bis del DPR 380/01.**

Si tiene a precisare che l'abuso realizzato quale **“chiusura di porzione del terrazzino lato OVEST ed unito alla camera da letto 3”**, rientra nella casistica di **Aumento di Volumetria**, pertanto non può essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato assentito come da Concessione Edilizia in Sanatoria n.04/04, il tutto regolarizzato con pratica edilizia in Sanatoria a norma dell'art. 37 del DPR 380/01.

- per le difformità riscontrate all'Immobile 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3), interne ed esterne, **potranno essere sanate con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria con acquisizione dei pareri ai vari Enti sovracomunali, a norma dell'art. 37 e 36-bis del DPR 380/01.**

Si tiene a precisare che la chiusura realizzata sul muretto del portico (lato NORD ed OVEST) con l'installazione di infissi, rientra nella casistica di **Aumento di Volumetria**, pertanto non può essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato assentito come da Concessione Edilizia in Sanatoria n.02/02, il tutto regolarizzato con pratica edilizia in Sanatoria a norma dell'art. 37 del DPR 380/01.

Visto quanto sopra evidenziato si può affermare che, dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo con quanto riportato nei grafici delle Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate, dal punto di vista urbanistico **le due unità immobiliari censite rispettivamente al Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 ed al Foglio 17 / Particella 812 / sub 3, quali oggetto di pignoramento, NON RISULTANO CONFORMI.**

Si tratta di difformità che potranno essere sanate con opportune pratiche ed opere edilizie che verranno descritte e quantificate rispondendo ai quesiti successivi.

**QUESITO 7**

"Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

E' possibile formare più lotti da porre in vendita in quanto i due Immobili, entrambi indipendenti, appartengo a due distinti Fabbricati ubicati a poca distanza l'uno dall'altro.

QUESITO 8

"Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078".

Le due unità immobiliari (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 e Foglio 17 / Particella 812 / sub 3) oggetto di esecuzione sono pignorate per l'intera quota e, come già relazionato, vi è la possibilità di formare DUE LOTTI vista la loro indipendenza.

QUESITO 9

"Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data, di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso".

Da quanto lo scrivente ha potuto rilevare in sede di sopralluogo per le due unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, si evince che:

- l'Immobile 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 - Piano Primo), allo stato attuale, **è occupato dalla sig.ra [REDACTED]**, quale coniuge del defunto [REDACTED] (debitore - Diritti di Usufrutto);
- l'Immobile 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3 - Piano Primo), allo stato attuale, **è occupato dal sig. [REDACTED] (debitore).**

QUESITO 10

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".



Come già riportato rispondendo al quesito n°9, le due unità immobiliari oggetto della presente esecuzione **risultano essere occupati da:**

- l'Immobile 1 **dalla sig.ra** [REDACTED], quale coniuge del defunto [REDACTED] (debitore - Diritti di Usufrutto);
- l'Immobile 2 **dal sig.** [REDACTED] (debitore).

QUESITO 11

"Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Nessun tipo di vincoli o oneri di natura artistici, storici ecc. grava sulle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, almeno per quanto potuto rilevare. Inoltre, da quanto riferito in sede di sopralluogo, allo stato attuale, non risulta costituito alcun condominio.

QUESITO 12

"L'esperto deve indicare il valore di mercato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente 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 di 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. A questo riguardo, l'esperto deve OBBLIGATORIAMENTE procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile".

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione delle due unità abitative (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 e al Foglio 17 / Particella 812 / sub 3) oggetto di esecuzione ed al fine di prevedere con il minimo errore il valore di vendita, si utilizza il criterio di stima sintetico comparativo in base al valore di mercato. Non si ritiene, in questo caso, molto attendibile la determinazione del più probabile valore dell'immobile utilizzando altri metodi di stima.

Il procedimento consiste nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Passiamo ora a determinare il valore **delle due unità immobiliari poste rispettivamente entrambe al Piano Primo, e che fanno parte di due immobili di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l'uno dall'altro.** Il valore dei beni viene determinato dal valore di beni di confronto in condizioni ordinarie aumentando o diminuendo, quest'ultimo, del valore di quelle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) del bene oggetto di stima, che si discostano dai beni ordinari di confronto.

Unità abitative: Immobile 1 e Immobile 2

I valori dettati dal mercato e corrispondenti alle condizioni ordinarie fanno registrare, per la tipologia di immobile in oggetto, valori unitari variabili da **Euro 780,00 ad Euro 1.150,00 a metro quadrato** riferito ad abitazioni di tipo economico ricadenti in fascia/zona **Suburbana/FRAZIONE ACQUAVELLA - STARZA - FICOCELLE** di CASAL VELINO (SA). Si adotta la media dei valori unitari sopra citati e cioè: **965,00 Euro/mq.** Quindi, il valore unitario al metro quadrato che si ritiene di utilizzare per la stima dei due immobili oggetto di esecuzione è pari a **965,00 Euro/mq.**

Il valore mediato di 965,00 Euro/mq, sopra indicato, si ritiene di doverlo ridurre del 10% tenendo conto delle condizioni attuali in cui versano internamente ed esternamente le due unità immobiliari. Tale percentuale è stata fornita da alcune agenzie immobiliari di zona. Quindi, il valore unitario al metro quadrato che si ritiene di utilizzare per la stima delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione è pari a **868,50 Euro/mq.**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI

Con lo schema che segue viene calcolata la superficie complessiva lorda commerciale necessaria per la determinazione del valore di mercato dei due Appartamenti con annesse pertinenze esclusive.

LOTTO 1

Abitazione posta al Piano Primo

Unità Immobiliare 1 (foglio 17 / particella 376 / sub 5)

S.v.p.	Superficie vani principali Piano Primo (151,02 mq - 4,35 mq)		146,67	mq	
		sommano			146,67 mq
S.p.o.	Superficie Pertinenziale di Ornamento con v. p. Piano Primo				
	terrazzino lato S-E		30,60		
	terrazzino lato S-O: 27,37 mq + 4,35 mq		31,72	mq	
		sommano	62,32		
	fino a mq 25	25,00			
		30%		7,50	mq
	oltre mq 25	38,32			
		10%		3,83	mq
		TOTALE	158,00		mq



VALORE DI MERCATO

$$V.m. = ST \times Vmu = 158,00 \text{ MQ.} \times 868,50 \text{ €/mq} = 137.223,00 \text{ Euro}$$

Valore dell'Immobile 1: 137.223,00 EURO

Tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, al valore dell'Appartamento sopra determinato si dovranno detrarre:

- Euro 2.000,00 di spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali a norma dell'art. 36-bis e 37 del DPR 380/01**, necessari per regolarizzare le difformità interne ed esterne all'Appartamento riscontrate;
- Euro 1.032,00 per oblazione P.D.C. in Sanatoria opere interne ed esterne, oltre ad Euro 300,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di Casal Velino (SA) ed EURO 32,00 per diritti di bollo;
- Euro 2.000,00 spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 37 del DPR 380/01 con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali**, il tutto per regolarizzare le difformità Interne ed Esterne all'Immobile riscontrate;
- Euro 516,00 per oblazione P.D.C. in Sanatoria, oltre Euro 300,00 diritti di segreteria da versare al Comune di Casal Velino (SA) ed Euro 32,00 per diritti di bollo;
- Euro 5.000,00 per lavori di demolizione e ricostruzione delle tompagnature con finiture ed oneri di discarica, per ripristino stato assentito per aumento di volumetria;
- Euro 1.000,00 per redazione e presentazione pratica DOCFA per Variazione utile a sanare le difformità catastali.

Tenuto conto di quanto innanzi precisato, il valore stimato del bene è pari a:

Valore dell'Immobile 1: 125.011,00 EURO

Tale importo si ottiene detraendo a € 137.223,00 (valore di mercato stimato) la somma di € 12.212,00 che dovrà sostenere l'eventuale futuro aggiudicatario del bene per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Immobile.

Tale valore tiene conto dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione in cui versa e delle spese necessarie per sistemare le varie difformità riscontrate.

In cifra tonda:

Valore Immobile 1 (Piano Primo):

€ 125.011,00



Calcolo del Valore Immobile 1 (Piano Primo) in base:

Diritto di Usufrutto e Diritto di Nuda Proprietà.

Diritto di Usufrutto: [redacted] nata a Casal Velino il 09.10.1941 (coniuge del Debitore sig. [redacted])

Diritto di Nuda Proprietà: [redacted] nato a Casal Velino il 03.01.1969.

Calcolare il valore di un immobile gravato da **usufrutto vitalizio** e della **nuda proprietà** significa determinare quanto vale il diritto d'uso (usufrutto) e quanto vale la proprietà residua (nuda proprietà), considerando l'età del beneficiario dell'usufrutto (usufruttuario).

Formula generale:

Valore Usufrutto = Valore intero immobile × Coefficiente usufrutto

Valore Nuda Proprietà = Valore intero immobile – Valore usufrutto

Lo Stato italiano pubblica regolarmente **tabelle dei coefficienti attuariali** per calcolare il valore dell'usufrutto vitalizio, basati su:

- Età dell'usufruttuario;
- Tasso legale d'interesse (es. 2,5% annuo).

Le tabelle vengono pubblicate nel Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze (MEF), che fornisce anche percentuali di valore usufrutto/nuda proprietà per età.

La tabella aggiornata al 2025 – valida dal Decreto MEF del 27 dicembre 2024 (G.U. 31 dicembre 2024, n. 305), fornisce le seguenti percentuali:

Età 83 anni (Sig.ra [redacted]) → usufrutto = 20% del valore

Nuda proprietà (Sig. [redacted]) = 80%

Quindi:

Usufrutto = € 125.011,00 × 20% = € 25.002,20

Nuda proprietà = € 125.011,00 × 80% = € 100.008,80

N.B.: Si tiene a precisare che il valore dell'Usufrutto ha durata fino a quando la Sig.ra [redacted] sarà in vita, dopo di lei ogni diritto sarà cessato.

LOTTO 2

Abitazione posta al Piano Primo

Unità Immobiliare 2 (foglio 17 / particella 812 / sub 3)

S.v.p.

Superficie vani principali

Piano Primo

142,18

mq

sommano

142,18

mq

S.p.o.

Superficie Pertinenziale di Ornamento con v. p.

21

Geom. Francesco De Dura

Via Marconi 34 - 84053 - Ceraso (SA)

cell. 349/1460546 email: francesco1010@libero.it pec: francesco.dedura@gespes.it

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



ASTE GIUDIZIARIE
Piano Primo
Terrazzo
Portico

ASTE GIUDIZIARIE
52,93
34,12 mq

sommano 87,05
fino a mq 25 25,00

ASTE GIUDIZIARIE
30%

7,50 mq

oltre mq 25 62,05

10% 6,21 mq

TOTALE 155,89 mq

ASTE GIUDIZIARIE
VALORE DI MERCATO

ASTE GIUDIZIARIE

V.m. = ST x Vmu = 155,89 MQ. X 868,50 €/mq 135.390,47 Euro

Valore dell'immobile 2: 135.390,47 EURO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, al valore dell'Appartamento sopra determinato, si dovranno detrarre:

- Euro 2.000,00 di spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali a norma dell'art. 36-bis e 37 del DPR 380/01**, necessari per regolarizzare le difformità interne ed esterne all'Appartamento riscontrate;
- Euro 1.032,00 per oblazione P.D.C. in Sanatoria opere interne ed esterne, oltre ad Euro 300,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di Casal Velino (SA) ed EURO 32,00 per diritti di bollo;
- Euro 2.000,00 spese tecniche per redazione **P.D.C. in Sanatoria con rimessa in pristino dello stato dei luoghi assentito a norma dell'art. 37 del DPR 380/01 con acquisizione dei pareri dei vari Enti sovracomunali**, il tutto per regolarizzare le difformità esterne all'Immobile riscontrate;
- Euro 516,00 per oblazione P.D.C. in Sanatoria, oltre Euro 300,00 diritti di segreteria da versare al Comune di Casal Velino (SA) ed Euro 32,00 per diritti di bollo;
- Euro 1.000,00 per lavori di demolizione degli infissi sul muretto del portico con opere finiture ed oneri di discarica ;
- Euro 1.000,00 per redazione e presentazione pratica DOCFA per Variazione utile a sanare le difformità catastali.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tenuto conto di quanto innanzi precisato, il valore stimato del bene è pari a:

Valore dell'Immobile 2: 127.178,47 EURO

ASTE GIUDIZIARIE
Geom. Francesco De Dura

ASTE GIUDIZIARIE



Tale importo si ottiene detraendo a € 135.390,47 (valore di mercato stimato) la somma di € 8.212,00 che dovrà sostenere l'eventuale futuro aggiudicatario del bene per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Immobile.

Tale valore tiene conto dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione in cui versa e delle spese necessarie per sistemare le varie difformità riscontrate.

In cifra tonda:

Valore Immobile 2 (Piano Primo):

€ 127.179,00

**NOTE INTEGRATIVE****RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI FATTE DALLA DOTT.SSA TERESA MANCINI MENDUNI QUALE CUSTODE, TRASMESSE CON NOTA PEC DEL 16 GIUGNO 2025.**

Alla luce delle osservazioni trasmesse dalla Dott.ssa TERESA MANCINI MENDUNI, il sottoscritto ha ritenuto di apportare delle correzioni e delle integrazioni al corpo della "Relazione di CTU", nello specifico:

RISPOSTA AL PUNTO 1

Al paragrafo **OPERAZIONI PERITALI**, è stata corretta la dicitura da "*piena proprietà*" a "*diritto di usufrutto e nuda proprietà*" in riferimento alla descrizione del pignoramento sull'immobile censito al Catasto Fabbricati Foglio 17 / P.Illa 376 / sub 5.

RISPOSTA AL PUNTO 2

È stato integrato il **QUESITO 1** andando ad elencare, per i due Appartamenti oggetto di esecuzione immobiliare, le formalità ipotecarie trascritte su di essi.

RISPOSTA AL PUNTO 3

A tal proposito nulla viene modificato, visto che tale descrizione è stata riportata pari passo come da "*Atto di Donazioni con Rinuncia all'Opposizione ex art.563 c.c. tra i sigg. [REDACTED]*", rogato dal dott. Lucio Mazzarella di Eboli del 15/03/2010 - Rep.39573.

RISPOSTA AL PUNTO 4

È stata corretta la parola da "*alloggio*" a "*appartamento*" nelle varie descrizioni.

RISPOSTA AL PUNTO 5

È stato redatto uno stralcio di inquadramento dello Strumento Urbanistico Comunale PRG, che indica la zona precisa dove ricadono i due Immobili (*offr. Allegato 10 - Stralcio strumento urbanistico PRG con Norme di Attuazione*).

RISPOSTA AL PUNTO 6

Al **QUESITO 12** e nello specifico la valutazione dell'Immobile 1 (Piano Primo - foglio 17 / particella 376 / sub 5) è stata integrata tenendo conto anche del Valore del Diritto di Usufrutto e del Diritto di Nuda Proprietà.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI.

La presente esecuzione immobiliare tratta il pignoramento di due unità immobiliari, che fanno parte di due Fabbricati di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l'uno dall'altro, così composti:

- Immobile censito al Foglio 17 Particella 376 composto da tre livelli fuori terra (Piano Terra / Piano Primo / Piano Secondo);
- Immobile censito al Foglio 17 Particella 812 composto da due livelli fuori terra (Piano Terra / Piano Primo).

I due Appartamenti, in esame, sono ubicati nel Comune di Casal Velino (SA) Frazione Bivio di Acquavella in via Quattro Ponti n.11, ad una distanza di circa 6 chilometri dal centro di Casal Velino e posti al Piano Primo rispetto alla quota della confinante strada di via Quattro Ponti.

Ubicazione: Comune di Casal velino (SA) - Frazione Bivio di Acquavella in via Quattro Ponti n.11.

Le due unità immobiliari, oggetto di esecuzione, confinano entrambe con la propria corte di pertinenza il tutto così confinante:

- Particella 376: Nord con particella 899 del foglio 17; Sud con particella 689 del foglio 17; Ovest con particella 812 e 896 del foglio 17; Est con particella 427 del foglio 17 (Via Quattro Ponti);
- Particella 812: Nord con particella 896 e 897 del foglio 17; Sud con particella 689 del foglio 17; Ovest con particella 813 del foglio 17; Est con particella 376 del foglio 17.

Si passa ora a descrivere in maniera più dettagliata i due immobili oggetto di esecuzione, che fanno parte di due Fabbricati di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l'uno dall'altro.

IMMOBILE 1 (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'appartamento è ubicato al Piano Primo ed è accessibile mediante il portone principale, percorrendo la corte della particella 376 posta su via Quattro Ponti. Tale portone permette l'accesso al corpo scala condominiale che funge da collegamento con tutti i vari livelli. Esso è costituito da: cucina, soggiorno, un ripostiglio, un w.c., un bagno e tre camere da letto tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. Inoltre sul prospetto SUD ed EST è presente un terrazzino ad "L" accessibile dal soggiorno e dalla cucina; mentre sul

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



prospetto SUD ed OVEST è presente un secondo terrazzino ad "L" accessibile dalle sole camere da letto 1-2-3. Trattasi di una abitazione con altezza pari a circa 3,00 metri e con solaio superiore in latero – cemento.

Da quanto verificato e documentato dallo scrivente l'appartamento risulta essere occupato dalla sig.ra [REDACTED], quale coniuge del defunto [REDACTED] (debitore - Diritti di Usufrutto), e versa in uno stato di discrete condizioni.

IMMOBILE 2 (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3)

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

L'accesso all'intero edificio è posto su via Quattro Ponti, che da accesso alla corte della particella 376 e successivamente alla corte del fabbricato stesso (particella 812) che giunge innanzi alla scala esterna (lato OVEST del fabbricato) che permette l'accesso al solo immobile posto al Piano Primo. Esso è costituito da: cucina, soggiorno, un ripostiglio, un w.c., tre camere da letto e un bagno tutti collegati tra loro da un corridoio centrale. Inoltre sul prospetto EST è presente un terrazzo accessibile dalle sole camere da letto 1-2 con la presenza di una scala a chiocciola in ferro che collega al piano superiore (sottotetto); mentre sul prospetto OVEST è presente un portico posto all'ingresso dell'abitazione, accessibile anche dall'interno dal vano cucina. Trattasi di una abitazione con altezza pari a circa 2,70 metri e con solaio superiore in latero – cemento.

Da quanto verificato e documentato dallo scrivente l'appartamento risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] (debitore), e versa in uno stato di discrete condizioni.

Pertanto visto quanto sopra evidenziato si può affermare che, dal confronto di quanto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo con quanto riportato nei grafici delle Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate, dal punto di vista urbanistico le due unità immobiliari censite rispettivamente al Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 ed al Foglio 17 / Particella 812 / sub 3, quali oggetto di pignoramento, NON RISULTANO CONFORMI.

Si tiene a precisare che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà sostenere:

- per il LOTTO 1 la somma di € 12.212,00 per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Alloggio al Piano Terra;
 - per il LOTTO 2 la somma di € 8.212,00 per la presentazione delle Pratiche Edilizie in Sanatoria e per la Variazione Catastale del solo Alloggio al Piano Primo.
- I due Immobili ad oggi si presentano in discrete condizioni;



- I due Immobili risultano essere sotto custodia della dott.ssa Teresa Mancini Menduni di Agropoli (SA) senza possederne le chiavi;
- I due Immobili risultano occupati: l'Appartamento al Piano Primo (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5) dalla sig.ra [REDACTED], quale coniuge del defunto [REDACTED] (debitore - Diritti di Usufrutto); l'Appartamento al Piano Primo (Foglio 17 / Particella 812 / sub 3) dal sig. [REDACTED] (debitore).

DIVISIBILITÀ

Tenuto conto di quanto sopra descritto lo scrivente ritiene di poter formare più lotti da porre in vendita, in quanto le due unità immobiliari fanno parte distintamente di due immobili di maggiore consistenza ubicati a poca distanza l'uno dall'altro ed entrambi indipendenti.

I DUE LOTTI DA PORRE IN VENDITA SONO:

- LOTTO 1 (IMMOBILE 1: foglio 17 - particella 376 - sub 5) :
 - a) € 125.011,00 (Piena Proprietà);
 - oppure
 - b) € 25.002,20 (Usufrutto) - € 100.008,80 (Nuda proprietà);
- LOTTO 2 (IMMOBILE 2: foglio 17 - particella 812 - sub 3) € 127.179,00



ALLEGATI

Alla presente relazione tecnica si allega la seguente documentazione:

1. Verbale di sopralluogo del 06/03/2025;
2. Documentazione estratta in copia presso l'UTC del Comune di Casal Velino (SA) costituita da:
 - Foglio 17 Particella 376 sub 5
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.04/04 (Prot. n. 3169/1987 - Prat. 478/C1) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 26/01/2004, per opere in difformità alla concessione originaria n.156/81;
 - Certificato di Agibilità n.03/04 (Prot. 1568/2004 - Prat. n. 478/C1) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 10/02/2004;
 - Foglio 17 Particella 812 sub 3
 - Concessione Edilizia n.17/91 (Prot. n.1545 - R.C. n. 75/90) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 27/02/1991, per "La costruzione di un fabbricato uso agricolo e abitazione";
 - Progetto di Variante in corso d'opera alla C.E. 17/91, determinazione n. 106 Prot.552/U rilasciata dal Sindaco pro-tempore in data 31/03/1994 nota n.9529;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.02/02 (Prot. n. 2492/95 - Prat. n. 198/C2) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 25/10/2002, per opere in difformità alla concessione originaria n.17/91 (Ampliamento al Piano Primo di un fabbricato per civile abitazione);
 - Certificato di Agibilità n.04/04 (Prot. 967/2004 - Prat. n. 198-199/C2) rilasciata dal comune di Casal Velino (SA) in data 27/01/2004.
3. Visure Ipotecastiche e Catastali dei due Immobili oggetto di pignoramento (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 e Foglio 17 / Particella 812 / sub 3);
4. Documentazione fotografica (n°66 foto);
5. Grafici di rilievo dei due Appartamenti oggetto di pignoramento (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 e Foglio 17 / Particella 812 / sub 3);
6. Planimetria catastale dei due Appartamenti oggetto di pignoramento (Foglio 17 / Particella 376 / sub 5 e Foglio 17 / Particella 812 / sub 3);
7. Certificato di morte del Sig. [REDACTED];
8. Atto di Donazione tra i sogg. tra i sigg. [REDACTED];
9. Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
10. Stralcio strumento urbanistico PRG con Norme di Attuazione;
11. Copia ricevute dell'istanza per invio bozza alle parti;
12. Copia delle Note di osservazione da parte della Dott.ssa Teresa Mancini Menduni.

Ceraso, 11 Giugno 2025

Il C.T.U.

geom. Francesco De Dura