

1° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO N. 176/2015

**ESPERTO CTU
ARCH. ANNA NAPOLI**

Relazione Esplicativa
di cui all'udienza del 05.09.2024

La sottoscritta arch. Anna Napoli, in data 12 del mese di maggio dell'anno duemila ventidue, veniva nominata dal G.E. in qualità di esperto CTU, nella procedura esecutiva RGE n. 176/2015, creditore

Pagina |
2

debitore :
nata a _____ (SA) il _____ c.f. _____, residente in _____ alla
via _____ n. _____ per la stima dei seguenti immobili pignorati di proprietà esclusiva (1/1) del
debitore identificati come di seguito: a) Villetta a schiera del fabbricato sito nel Comune di Nocera
inferiore (SA) alla via Giovanni Amendola (ex via sant'Anna), 13, riportata nel catasto fabbricati
del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 1 (derivante dalla p.lla 6790 del
gol 18 in virtù di variazione presentata all'Agenzia del territorio di Salerno il 31/03/2009 n. 11214.
I/2009), via Salita S. Anna, piano S1-T-1-2 n. 13, categoria A7, classe 1, vani 9, rendita catastale
€ 1580,36; b) Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, riportata nel Catasto Fabbricati
del Comune di Nocera Inferiore al foglio 18, particella 6790, sub 2, via salita S. Anna, 13 Nocera
Inferiore (SA), piano T, categoria F1 area urbana, mq 350,00.

La crivente CTU rassegnava *Relazione Tecnica di Stima* in data 21.03.2023, con **costituzione di
un Unico Lotto: Villetta a schiera con corte pertinenziale - giardino della predetta villetta**
(foglio 18, particella 6790, sub 1 e sub 2).

In seguito, l'ill.mo G.E. dott.ssa Maria Troisi, convocava il Perito, il Custode Giudiziario e le parti
nell'Udienza del 5 settembre 2024, a seguito dell'intervenuto in atti "**Provvedimento di
Acquisizione emesso dal Comune di Nocera Inferiore:**" *Ordinanza dirigenziale n. 25 del
18.07.2024 avente ad oggetto: Acquisizione Gratuita al patrimonio comunale ex art. 31 DPR
380/2001 per opere abusive eseguite alla via S. Anna n. 13. Atto non soggetto a pubblicazione
all'albo pretorio online. Proprietà di _____ Identificativo Catastale foglio 18 particella
6790 sub 1*". Nella predetta udienza del 05.09.2024, si perveniva alla necessità di accertare **nello
specifico se l'aquisizione gratuita al Patrimonio Comunale fosse relativo o meno all'intero
immobile pignorato**, pertanto il Giudice assegna al perito termine 10 giorni per il deposito
telematico di relazione esplicativa.

Si è proceduto a dare risposta al quesito effettuando visure catastali riferibili allo stato attuale, con
particolare riferimento agli "intestati" ed alle "note aggiuntive di trascrizione immobiliare".

Dalla visura catastale allo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento censito NCEU al foglio 18, particella 6790, sub 1, come da relativa planimetria catastale, in atti al competente ufficio provinciale, risulta una consistenza, rappresentata da una villetta a schiera con annessa corte pertinenziale, che nella planimetria viene indicata come giardino al piano terra. Predetta unità immobiliare risulta essere intestata in piena proprietà per quota 1/1 al Comune di Nocera Inferiore, derivato da trascrizione presso Conservatoria dei Registri immobiliari: "Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/07/2024 Pubblico ufficiale COMUNE DI NOCERA INFERIOR Sede NOCERA INFERIORE (SA) Repertorio n. 25 PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 28555.1/2024 Reparto PI di SALERNO in atti dal 07/08/2024 " (Allegato n. 1 – Visura catastale ed Allegato n. 2 – Elaborato planimetrico catastale).



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2024

Visura n.: T18805 Pag: 1

Dati della richiesta				Comune di NOCERA INFERIORE (Codice:F912)								
				Provincia di SALERNO								
Catasto Fabbricati				Foglio: 18 Particella: 6790 Sub.: 1								
INTESTATO												
1									(1) Proprietà 1/1			
Unità Immobiliare dal 03/12/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	6790	1			A/7	1	9 vani	Totale: 284 m² Totale: escludere aree scoperte*: 284 m²	Euro 1.580,36	VARIANTE del 03/12/2015 Pratica n. SA0385849 in atti dal 03/12/2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 162527.1/2015)

Estratto di visura catastale (foglio 18 particella 6790 sub 1) - Allegato n. 1

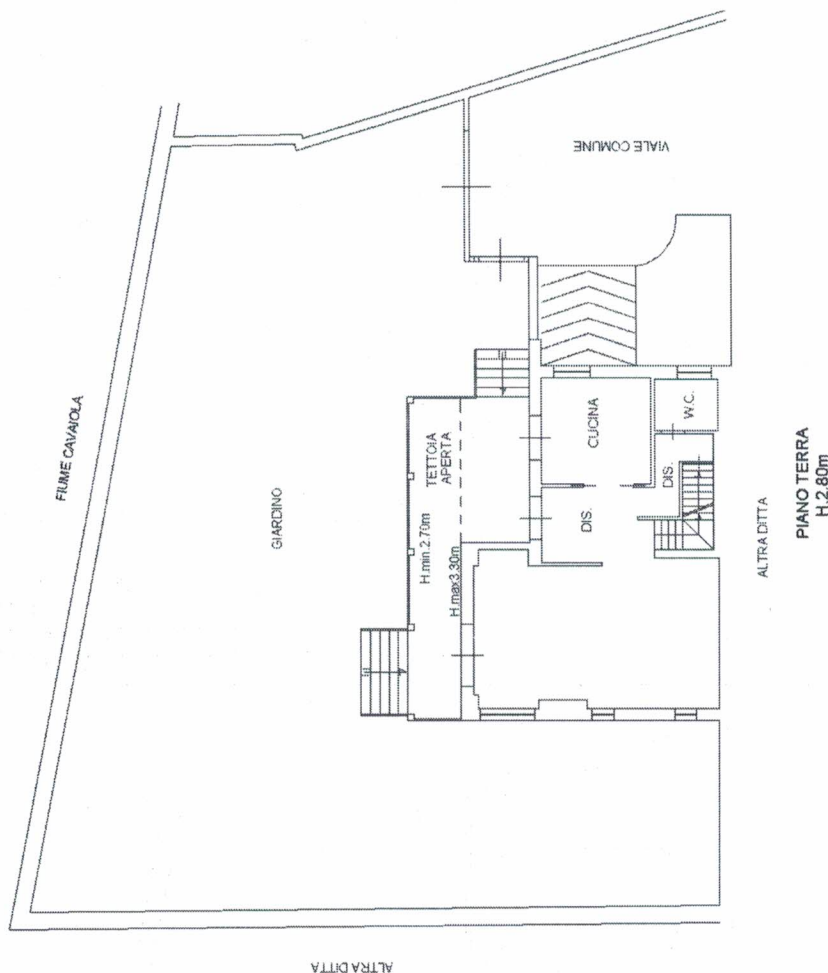
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 18/07/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/07/2024 Pubblico ufficiale COMUNE DI NOCERA INFERIOR Sede NOCERA INFERIORE (SA) Repertorio n. 25 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 28555.1/2024 Reparto PI di SALERNO in atti dal 07/08/2024			

Situazione degli intestati dal 31/03/2009

Estratto di visura catastale (foglio 18 particella 6790 sub 1) - Allegato n. 1



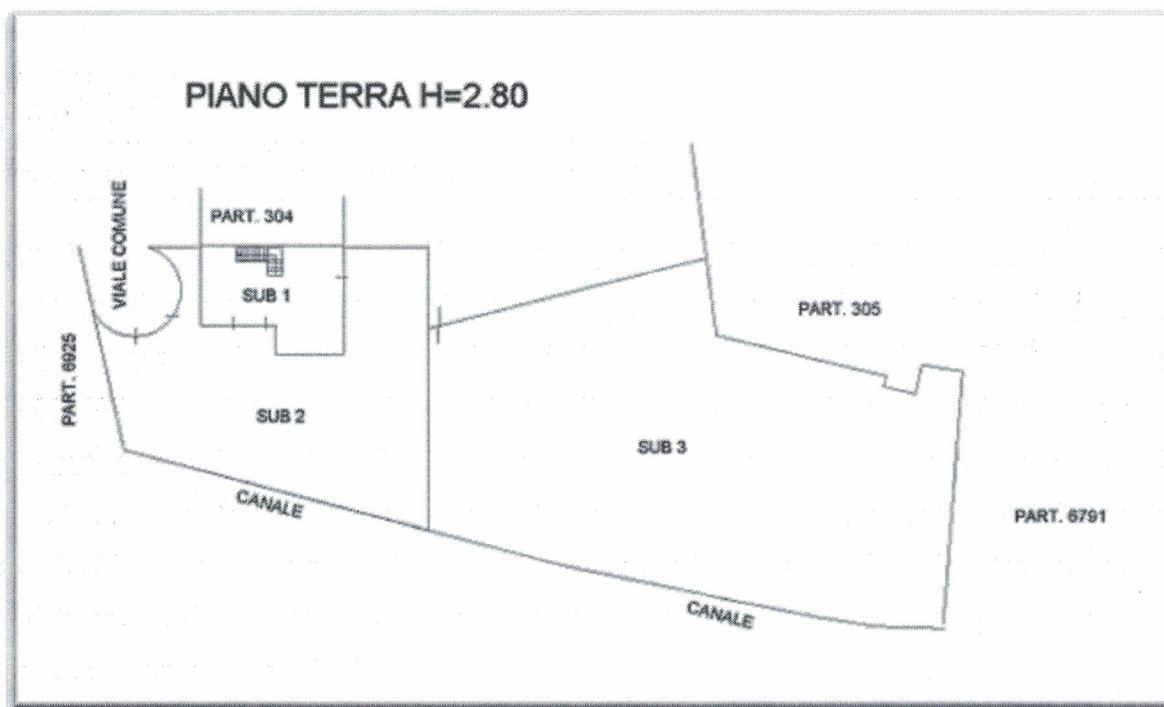
*Estratto di ultima planimeria catastale in atti del piano terra con annessa
corte perinenziale - foglio 18 particella 6790 sub 1
(Protocollo n. 2009/SA0602309 del 02/12/2009 - Allegato n. 2*

Per quanto attiene, invece, la visura allo stato attuale dell'immobile oggetto di pignoramento, censito al NCEU al **foglio 18 particella 6790 sub 2 Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, piano T, categoria F1 area urbana**, come da relativo elaborato planimetrico in atti al catasto comprendente quindi tutti i sub del mappale 6790, si rileva che la predetta area urbana sub 2 si riferisce alla stessa corte esclusiva pertinenziale già compresa nell'immobile foglio 18, particella 6790, sub 1 (Allegato n. 3 – visura catastale e Allegato n. 4 - Elaborato planimetrico catastale).

Dalle ricerche catastali eseguite comprendenti visure catastali storiche, elaborati planimetrici denunciati e planimetria catastale è deducibile che l'ultima variazione planimetrica relativa al sub

1 particella 6790 foglio 18 è del 02/12/2009, Protocollo n. 2009/SA0602309, con annessione al piano terra della corte pertinenziale all'immobile, descritta come giardino, mentre, la Costituzione dell'area urbana F1, relativa al sub 2 particella 6790 foglio 18, è del 28/05/2009, Prot. n. SA0255070, quest'ultima quindi precedente, alla variazione in atti con annessione della corte all'immobile sub 1. Alla luce di ciò, si ritiene che **la non contestuale soppressione del sub 2, in sede di ultima variazione catastale con annessione della corte pertinenziale all'immobile sub 1, abbia generato una duplicazione catastale** che è ancora in atti con intestazione in capo al debitore. Si ritiene che la regolarizzazione catastale sia possibile attraverso presentazione di pratica di soppressione del sub 2.

Pagina |
5



*Estratto di elaborato planimetrico foglio 18 particella 6790 sub 2
(Prot. n. SA0255070 del 28/05/2009) – Allegato n. 4*

Da ulteriore approfondimento, si ritiene utile evidenziare quanto chiarito dalle Circolari del Catasto n. 2 del 1984 e n. 4 del 2009 laddove, l'area urbana è definita come porzione urbana avente autonoma rilevanza e, quindi, perciò accatastata separatamente. Nel caso in cui detta area fa parte integrante dell'immobile al quale è di pertinenza deve necessariamente essere inclusa nella consistenza di detta unità immobiliare.

Per quanto sopra approfondito e discusso, **rilevato che l'immobile pignorato "sub 2" particella 6790 foglio 18, "Corte di pertinenza della suddetta villetta a schiera, piano T, categoria F1 area urbana", si riferisce alla stessa corte esclusiva pertinenziale – giardino inclusa nella consistenza immobiliare di cui all'immobile pignorato "sub 1" particella 6790, foglio 18,** rilevato che l'ultima variazione catastale planimetrica relativa al sub 1 particella 6790 foglio 18, **Protocollo n. 2009/SA0602309 del 02/12/2009 è in atti con annessione della corte pertinenziale – giardino all'unità immobiliare e, dalla quale non è autonoma, rilevato che il "sub 2" risulta essere una duplicazione catastale intestato debitore, regolarizzabile con pratica di soppressione dello stesso, si ritiene di poter concludere che l'intera proprietà pignorata, riferibile, nella relazione di stima immobiliare, al "Lotto Unico Villetta a schiera con annessa corte pertinenziale – giardino" è nella piena proprietà 1/1 del Comune di Nocera Inferiore (SA), derivato da trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari "Repertorio n. 25, PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE Trascrizione n. 28555.1/2024, Reparto PI di SALERNO in atti dal 07/08/2024".**

Pagina |
6

L'esperto CTU ritiene con la presente relazione esplicativa di pag. 6 e n. 4 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Si allega alla presente:

Allegato n. 1: Visura storica catastale foglio 18 particella 6790 sub 1;

Allegato n. 2: Ultima planimetria catastale in atti foglio 18 particella 6790 sub 1;

Allegato n. 3: Visura catastale foglio 18 particella 6790 sub 2;

Allegato n. 4: Precedente Elaborato planimetrico in atti foglio 18 particella 6790 sub 2;

Nocera Inferiore, 12 settembre 2024

Arch. Anna Napoli

