

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

Prima Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

G. E. Dott.ssa MARIA TROISI

Consulenza Tecnica d'Ufficio
relativa alla
Procedura Esecutiva Immobiliare r. ge. n. 57/2013
promossa da
Omissis
contro
Omissis + 1

Carmela Novello_Architetto
via Raffaele Libroia 104, ex 88_84014_Nocera Inferiore (Sa)
cell. 347.8797462_p.e.c.: carmela.novello@architettisalernopec.it



**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PRIMA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

N° r. ge. 57/2013

G.E.: dr.ssa MARIA TROISI

Procedura Esecutiva promossa da OMISSIS contro OMISSIS

Oggetto: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per Stima Immobiliare

SOMMARIO

➤ 1 – Premessa, verifica preliminare ed elenco dei quesiti posti	pag. 4
➤ 2 – Elenco dei beni oggetto di stima	pag. 6
➤ 3 – Descrizione delle operazioni di consulenza tecnica	pag. 7
➤ 4 – Risposta ai <u>quesiti</u> posti:	pag. 8
➤ Q. 4.1 Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	pag. 8
➤ Q. 4.2 Elenco e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale	pag. 11
➤ Q. 4.3 Identificazione catastale dei beni pignorati	pag. 33
➤ Q. 4.4 Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti	pag. 44
➤ Q. 4.5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	pag. 47
➤ Q. 4.6 Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 50
➤ Q. 4.7 Stato di possesso attuale degli immobili pignorati	pag. 69
➤ Q. 4.8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	pag. 72
➤ Q. 4.9 Verifica che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 75
➤ Q. 4.10 Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 75
➤ Q. 4.11 Informazioni utili sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso	pag. 75
➤ Q. 4.12 Valutazione dei beni	pag. 77
➤ Q. 4.13 Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 83
➤ Q. 4.14 Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisazioni del regime patrimoniale dei debitori	pag. 84
➤ 5 – Conclusioni	pag. 84
➤ 6 – Ulteriori adempimenti richiesti	pag. 85



ALLEGATI

- Allegato 1: Verbali di svolgimento delle operazioni peritali.
- Allegato 2 (a/e): Copia dei titoli di provenienza degli immobili pignorati.
- Allegato 3 (a/d): Certificati di Residenza, Stato di Famiglia ed Estratto dell'Atto di Matrimonio dei debitori esecutati (*cfr. All. 3a*), Certificati storici di residenza dei debitori esecutati (*cfr. All. 3b*), Certificato di morte dell'usufruttuario sig. Omissis (*cfr. All. 3c*), Certificato storico di residenza del locatario (*cfr. All. 3d*).
- Allegato 4 (a/b): Certificato attestante l'esito delle consultazioni informatizzate eseguite presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani e copia dei Contratti di locazione degli immobili in San Valentino Torio (*cfr. All. 4a*) e in Sarno (*cfr. All. 4b*) forniti dagli esecutati.
- Allegato 5 (a/d₁₋₂): Documentazione Catastale consistente in Estratto di Mappa Wegis, Visura storica per immobile e Planimetria Catastale degli immobili pignorati riportati in **Catasto Fabbricati del Comune di San Valentino Torio (Sa), al Foglio 7 part. 115 sub 8** (*cfr. All. 5a*) ed in **Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (Sa)** rispettivamente al **Foglio 30 part. 1749** (*cfr. All. 5b*), al **Foglio 19 part. 1035 sub 60** (*cfr. All. 5c*), al **Foglio 19 part. 1035 sub 145 soppresso** (*cfr. All. 5d*) e dei nuovi identificativi costituiti in **Foglio 19 part. 1035 sub 154** (*cfr. All. 5d₁*) e **sub 155** (*cfr. All. 5d₂*).
- Allegato 6(a/c): Ispezioni ipotecarie ordinarie, condotte “*per soggetto*” sul nominativo degli esecutati sigg.ri Omissis e Omissis (*cfr. All. 6a*) e “*per immobile*” sui beni pignorati censiti in Catasto Fabbricati del Comune di San Valentino Torio (Sa) al foglio 7 part. 115 sub 8 e in Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (Sa) rispettivamente al Foglio 30 part. 1749, al Foglio 19 part. 1035 sub 60, al Foglio 19 part. 1035 sub 145-141-142 - precedenti identificativi catastali – e dei nuovi identificativi in Foglio 19 part. 1035 sub 154 e sub 155 (*cfr. All. 6b*) e successiva stampa delle note ipotecarie relative ai beni in esame (*cfr. All. 6c*).
- Allegato 7 (a/c): Documentazione urbanistica consistente in stralci delle Tavole del Piano urbanistico vigente - e di quello pregresso (*cfr. All. 7b₁*) - con individuazione delle aree in esame ed estratti delle Norme Tecniche di Attuazione e C.D.U. relativi alle aree in cui sono



situati i beni pignorati nei Comuni di San Valentino Torio (*cfr. All. 7a*) e Sarno (*cfr. All. 7b/c*), copia dei titoli edilizi con grafici e documenti estratti dalla **Concessione gratuita per opere edilizie n. 51/95** prot. n. 4307 del 03/05/1995 per l'immobile sito a San Valentino Torio (Sa), C.so Umberto I nn. 63/65 (*cfr. All. 7a₁*), dalla **Concessione Edilizia n. 2189 del 12/03/1986 e successive Varianti** (*cfr. All. 7c₂- 7c₃*) ovvero **C. E. n. 2553 del 13/11/1987, C. E. n. 2599 del 18/01/1988 e C. E. n. 2636 del 12/04/1988, Permesso di Costruire in sanatoria n. 939 del 03/12/2004** (*cfr. All. 7c₄*), **D.I.A. prot. n. 5802 del 25/03/2014** (*cfr. All. 7c₅*) e **CILA n. 366/2021 del 22/12/2021 prot. n. 51582** (*cfr. All. 7c₆*) per gli immobili siti a Sarno (Sa), Via Angelo Lanzetta n. 11 - già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo - nonché della **Concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 26/05/1997** ex L. 47/85 (*cfr. All. 7b₂*) e della pregressa Licenza edilizia n. 860 del 1964 (*cfr. All. 7b₃*), per l'immobile sito a Sarno (Sa), Via Starzella II Carraia n. 01.

- Allegato 8 (a/d): Documentazione fornita dall'amministratore *pro tempore* del Condominio "Oleandro" a Sarno (Sa), consistente in Riparto delle rate ordinarie e straordinarie (*cfr. All. 8a*), Regolamento di Condominio (*cfr. All. 8b*), Tabelle millesimali (*cfr. All. 8c*) e Sentenza n. 578/2020 (*cfr. All. 8d*).
- Allegato 9 (a/e): Grafici dello Stato di Fatto degli immobili pignorati in San Valentino Torio (*cfr. All. 9a*) e Sarno (*cfr. All. 9b-e*).
- Allegato 10 (a/e): Documentazione fotografica degli immobili pignorati in San Valentino Torio (*cfr. All. 10a*) e Sarno (*cfr. All. 10b-e*).
- Allegato 11 (a/c): Quotazioni OMI e annunci immobiliari di beni siti nei Comuni di San Valentino Torio (*cfr. All. 11a*) e Sarno (*cfr. All. 11b-c*), con caratteristiche analoghe a quelle dei beni pignorati, a supporto della stima condotta.



1 – PREMESSA, VERIFICA PRELIMINARE ED ELENCO DEI QUESITI POSTI

La sottoscritta arch. Carmela Novello, libera professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1778 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) con decorrenza dal 25.06.2003, veniva nominata C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare **r. ge. n. 57/2013** con Decreto di Nomina dell'Ill.mo G.E. dott. Luigi BOBBIO del 23/04/2022 che La incaricava di provvedere agli adempimenti di seguito elencati:

- *Verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;*
- *Risposta ai seguenti **Quesiti**:*
- **Quesito n. 1:** *Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
- **Quesito n. 2:** *Elenco e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto;*
- **Quesito n. 3:** *Identificazione catastale dei beni pignorati;*
- **Quesito n. 4:** *Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti;*
- **Quesito n. 5:** *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati;*
- **Quesito n. 6:** *Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- **Quesito n. 7:** *Indicazione dello stato di possesso attuale dell'immobile.*
- **Quesito n. 8:** *Indicazione dei vincoli e degli oneri giuridici gravanti sui beni;*
- **Quesito n. 9:** *Verifica che i beni pignorati ricadano o meno su suolo demaniale;*
- **Quesito n. 10:** *Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- **Quesito n. 11:** *Indicazione di ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso;*
- **Quesito n. 12:** *Valutazione dei beni;*
- **Quesito n. 13:** *Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- **Quesito n. 14:** *Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

In merito alla **Verifica preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**, la scrivente precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva, a firma del notaio avv. Luigi Capobianco, notaio in Altavilla Silentina (Sa), con data 26 luglio 2013.



Dall'esame di tale Certificazione, si rileva che per ciascuno dei 4 immobili pignorati - oggi n. 5 a seguito di frazionamento di una delle unità immobiliari - si risale ad un titolo di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (25/03/2013 e rettifica del 13/05/2013). E più precisamente:

- In merito all' **appartamento in San Valentino Torio, in C.so Umberto I, in C.F., F. 7 part. 115 sub 8**, in capo alla sig.ra Omissis, il notaio riporta come titolo derivativo trascritto antecedentemente al ventennio - dalla trascrizione del pignoramento - l'atto di compravendita rep. n. 50701/3692 a rogito del notaio Olga Frigenti di Sarno, trascritto il 25/05/1979 ai nn. 12786/11256. Da successivi approfondimenti si è appurato che con tale atto la sig.ra Omissis acquistava una porzione dell'immobile pignorato nel 2013. L'altra porzione fu acquistata con atto di compravendita rep. n. 49242/3542, a rogito del notaio Olga Frigenti di Sarno (Sa), trascritto il 01/12/1978 ai nn. 26984/23648. Di tale atto non si fa menzione nella Certificazione notarile.
- Circa gli **immobili pignorati in Sarno (Sa), Via Sarno Palma, in C.F., F. 19 part. 1035 sub 60 (garage) e sub 145 (appartamento su due livelli)**, in capo ai coniugi sigg. Omissis e Omissis, nella Certificazione notarile agli atti, come titolo derivativo trascritto antecedentemente al ventennio - dalla trascrizione del pignoramento - è riportato l'atto di compravendita del 06/02/1986, trascritto nei RR.II. di Salerno il 18/02/1986 ai nn. 3910/4611 con cui la società Omissis acquistava dalle sigg.re Omissis ed Omissis il terreno (in C.T., F. 19, part. 652, 711 e 779) su cui ha edificato il fabbricato in cui insistono i beni in oggetto.
- Circa l'**immobile in Sarno (Sa), Via Starzella II Carrara, in C. F., F. 30 part. 1749**, di proprietà del sig. Omissis, nella Certificazione notarile prodotta, come titolo derivativo trascritto antecedentemente al ventennio - dalla trascrizione del pignoramento - è riportato l'atto di donazione rep. 36970/3649 dell'11/09/1992, a rogito del notaio Olga Frigenti, con cui la madre dell'esecutato cedeva al figlio Omissis la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, nella sua originaria conformazione (due vani e servizi), riservando l'usufrutto per sé e, dopo di sé, al consorte (defunto recentemente, donde il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà); ed il precedente titolo di provenienza, ovvero l'atto di donazione del 14/09/1957, a rogito del notaio Giovan Battista Laudisio, registrato a Sarno (Sa) il 03/10/1957 al n. 129, trascritto nei RR.II. di Salerno il 15/02/1958 ai nn. 3494/3148 con cui i genitori della sig.ra Omissis, madre dell'esecutato, le donavano alla propria figlia il terreno su cui fu poi edificato l'immobile.

In secondo luogo, si **rappresenta** che nel fascicolo telematico è stato rivenuto l'**estratto catastale** al 12/01/2017 e le **Visure storiche dei beni pignorati** al 30/04/2013 e che, nella



Certificazione notarile sostitutiva, i **dati catastali “attuali”** e **“storici”** degli immobili pignorati sono stati indicati. Successivamente al pignoramento tuttavia uno dei beni pignorati è stato frazionato e dunque, come vedremo, oggi è identificato con subalterni diversi da quello indicato nell’atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione e nella suddetta certificazione.

La scrivente ha quindi provveduto ad estrarre la documentazione catastale storica dei beni pignorati, integrandola con quella dei pregressi identificativi catastali, al fine di ricoprire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (*cfr. All. 5a-d*).

Inoltre, essendo gli esecutati in rapporto di coniugio, la scrivente ha provveduto ad acquisire presso il Comune di Sarno (Sa), copia dell’**Estratto dagli Atti di matrimonio** (*cfr. All. 3a*) dal quale, in assenza delle annotazioni a margine, si evince la **“comunione legale”** dei beni.

2 - ELENCO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dall’atto di pignoramento e successiva nota di rettifica della trascrizione si evince che gli immobili pignorati, a vario titolo in capo agli esecutati, sono i seguenti:

- **Appartamento di tipo economico a San Valentino Torio (Sa), Corso Umberto I n. 67/69, in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8**, in capo all’esecutata sig.ra Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. OMISSIS, per l’intero diritto di proprietà;
- **Box garage a Sarno (Sa) in Via Sarno Palma n. 11, in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60**, in capo ai coniugi esecutati Omissis, come sopra identificata, ed Omissis, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. OMISSIS, per l’intero diritto di proprietà, ciascuno per la quota di ½;
- **Appartamento per civili abitazioni a Sarno (Sa) in Via Sarno Palma n. 11, in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 145**, in capo ai coniugi esecutati Omissis ed Omissis, come sopra identificati, per l’intero diritto di proprietà, ciascuno per la quota di ½;
- **Appartamento di tipo popolare a Sarno (Sa) in Via Starzella II Carrara n. 01, in N.C.E.U., F. 30 part. 1749**, in capo al sig. Omissis, come sopra identificati, per l’intero diritto di proprietà.



Detti beni saranno meglio descritti e identificati in risposta ai quesiti, al punto 4.1.

3 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito della notifica di nomina e accettazione dell'incarico di ctu nella presente Procedura esecutiva immobiliare, la scrivente, eseguite le verifiche preliminari ex art. 567 c.p.c., ha dato corso alle indagini peritali consistite principalmente in:

- Reperimento dei titoli di provenienza dei beni pignorati fino a ricoprire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (*cfr. All. 2a/e*);
- Estrazione della documentazione relativa ai debitori eseguiti (*cfr. All. 3a/c*);
- Verifiche circa la registrazione di contratti di locazione (*cfr. All. 4a/b*);
- Estrazione della documentazione catastale relativa ai beni pignorati (*cfr. All. 5a/d₂*);
- Estrazione delle note ipotecarie iscritte e trascritte sul bene pignorato (*cfr. All. 6a/c*);
- Analisi degli strumenti urbanistici (P.U.C.) vigenti nei Comuni di San Valentino Torio (Sa) e Sarno (Sa), dei vincoli e delle prescrizioni previste per le aree in cui ricadono i beni in esame (*cfr. All. 7a/c*) e verifiche circa la legittimità tecnico-urbanistica degli immobili pignorati (*cfr. All. 7a₁/c₆*);
- Reperimento presso l'amministratore *pro tempore* della documentazione relativa agli oneri condominiali dei beni pignorati facenti parte del Condominio "Palazzo Oleandro" a Sarno (*cfr. All. 8a/d*);
- Accesso sui luoghi di causa nei giorni 17/05/2022 e 19/05/2022, alla presenza del custode giudiziario avv. Maria Adinolfi (*cfr. All. 1*) e conseguente elaborazione delle planimetrie dello stato dei luoghi (*cfr. All. 9a/e*) e del reperto fotografico dei beni in esame (*cfr. All. 10a/e*);
- Indagini su rete internet e presso agenzie immobiliari di zona, finalizzate alla raccolta dati relativi alle quotazioni immobiliari di beni analoghi sul territorio (*cfr. All. 11 a/c*).

Per eseguire tali indagini sono stati necessari accessi sui luoghi di causa, presso gli Uffici del Catasto di Salerno, presso gli Uffici Anagrafe, Stato Civile e Ufficio Tecnico del Comune San



Valentino Torio (Sa) e di Sarno (Sa), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, presso l'Ufficio provinciale di Pagani (Sa) dell'Agenzia del Territorio, presso l'ufficio dell'amministratore *pro tempore* a Nocera Inferiore (Sa) e presso l'Archivio notarile di Salerno.

4 – RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

4.1. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Si riportano a seguire i dati dei beni pignorati ed i diritti reali, come desunti dall'atto di pignoramento del 25/03/2013 rettificato con nota di trascrizione del 13/05/2013:

- Immobile in San Valentino Torio (Sa), al Corso Umberto I n. 67/69, in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8, Cat. A/3, piano T-1-2 di vani 3, in capo alla sig.ra Omissis (piena proprietà);
- Immobile in Sarno (Sa), alla Via Sarno Palma, in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60, Cat. C/6, piano S1, di metri quadri 15, in capo ai coniugi sigg. Omissis e Omissis (quota di ½ cadauno della piena proprietà);
- Immobile in Sarno (Sa), Via Sarno Palma, in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 145, Cat. A/2, piano T-1, di vani 10,5 in capo ai coniugi sigg. Omissis e Omissis (quota di ½ cadauno della piena proprietà). **In merito a tale immobile si sottolinea l'avvenuto frazionamento "d'ufficio" dello stesso, da cui è conseguita la soppressione del sub 145 pignorato e la costituzione dei sub 154 e 155;**
- Immobile in Sarno (Sa), Via Starzella II Carrara n. 01, in N.C.E.U., F. 30 part. 1749, Cat. A/4, piano T, di vani 2,5, di proprietà del sig. Omissis (piena proprietà; informazione successivamente corretta in diritto di nuda proprietà, tramite rettifica della trascrizione del pignoramento del 13/05/2013).

Nell'atto di pignoramento è riportato che i beni innanzi descritti sono sottoposti a pignoramento "*fino alla concorrenza della somma di € 20.041,71 oltre al tasso convenzionale pattuito del 12,378% a far data dal 26/06/2012 e spese successive*".

In merito ai **diritti reali pignorati**, si precisa la coincidenza dei diritti reali indicati nella nota di rettifica all'atto di pignoramento con quelli in titolarità dei soggetti eseguiti in forza dei



titoli di provenienza, ad eccezione che per l'immobile in Sarno (Sa), Via Starzella II Carrara n. 01, in N.C.E.U., F. 30 part. 1749, per il quale, a seguito del decesso in data [REDACTED] del sig. Omissis (cfr. All. 3c), padre dell'esecutato, si è consolidato il diritto di **piena proprietà** in capo al sig. Omissis.

In merito ai **beni pignorati**, come correttamente riportati nella nota di rettifica dell'atto di pignoramento, si rileva l'assenza di difformità rispetto ai dati identificativi desunti dalle ispezioni catastali condotte, ad eccezione che per l'immobile in Sarno (Sa), Via Sarno Palma - oggi Via Angelo Lanzetta - in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 145 che, successivamente al pignoramento, è stato **soppresso** con pratica del 2015, **determinando la costituzione dei subalterni 154 e 155.**

Inoltre, i rilievi condotti hanno evidenziato la presenza di “*difformità sostanziali*” in merito all'immobile in Sarno (Sa), Via Starzella II Carraia , in N.C.E.U., F. 30 part. 1749, per la riscontrata presenza nel corso dell'accesso eseguito di vani non indicati nella planimetria catastale (cfr. All. 5b-9b) e di “*lievi difformità*” planimetriche circa gli immobili in Sarno (Sa), censiti in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 154 e sub 155 (ex sub 145 soppresso) ed in San Valentino Torio (Sa), al Corso Umberto I, in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8 (cfr. All. 5a-5d₁₋₂-9a-d/e).

Seguono le **sovrapposizioni delle foto satellitari dei beni pignorati e/o dei fabbricati che li ospitano con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.**

Da tali sovrapposizioni si evince, fatte salve le sfalsature grafiche e di scala, una coincidenza relativamente agli immobili siti in San Valentino Torio (Sa), c.so Umberto I, in C.F., F. 7 part. 115 (cfr. Foto n. 1) e in Sarno (Sa), Via A. Lanzetta (già Via Sarno Palma), in C.F., F. 19 part. 1035 (cfr. Foto n. 3), mentre relativamente all'immobile sito in Sarno (Sa), Via Starzella II Carrara, censito in C.F., F. 30 part. 1749 **si rileva la presenza di un corpo di fabbrica non riportato in mappa** (cfr. Foto n. 2), di cui si dirà nel paragrafo 4.6 dedicato all'urbanistica.





Foto n. 1: Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dell'immobile sito in San Valentino Torio (Sa), Corso Umberto I, in C.F., F. 7 part. 115



Foto n. 2: Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dell'immobile a P.T., sito in Sarno (Sa), Via Starzella II Carrara, in C.F., F. 30 part. 1749



Foto n. 3: Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale dell'immobile sito in Sarno (Sa), Via A. Lanzetta (già Via Sarno Palma), in C.F., F. 19 part. 1035.

Formazione dei lotti.

Ai fini di una più agevole vendita dei beni pignorati, questa ctu ha individuato **n. 5 lotti**, di seguito elencati, con indicazione dei dati identificativi catastali attuali e dei relativi confini:

- **Lotto 1**: Immobile in **San Valentino Torio** (Sa), al Corso Umberto I n. 63/65 (già n. 67/69), in **N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8**, Cat. A/3, piano T-2° di 3 vani catastali (piena proprietà in capo a Omissis). Tale bene confina a nord con altra u.i.u. (part. 98), a sud con altra u.i.u. (part. 116), ad est con scala comune prospettante su Corso Umberto I;
- **Lotto 2**: Immobile in **Sarno** (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60**, Cat. C/6, piano S1, di consistenza catastale 15mq (piena proprietà, suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi esegutati). Tale bene confina ad est e nord-est con terrapieno, a sud-ovest con box di altra proprietà (sub 61), a nord con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59) e ad ovest con corsia di manovra condominiale (sub 59);
- **Lotto 3**: Immobile in **Sarno** (Sa), Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 154**, Cat. A/2, piano T-1°, di 10,5 vani catastali, (piena proprietà, suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi esegutati), derivante dal frazionamento del sub 145 soppresso nel 2015. Tale bene confina a nord con con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59), a sud-ovest con vano scala e con altra u.i.u. (sub 153), a ovest con corte comune di accesso al fabbricato (sub 45) prospettante su Via Lanzetta, a est con mappale 961;

10

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



- **Lotto 4:** Immobile in **Sarno** (Sa), Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 155**, Cat. A/2, piano 1°, di 5,5 vani catastali, (piena proprietà, suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi eseguiti), derivante dal frazionamento del sub 145 soppresso nel 2015. Tale bene confina a nord con con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59), a sud-ovest con rampa scale e con altra u.i.u. (sub 51), a ovest con corte comune di accesso prospettante su Via Lanzetta, a est con altra u.i.u. (terrazzo annesso al sub 154);
- **Lotto 5:** Immobile in **Sarno** (Sa), Via Starzella II Carraia n. 01, in **N.C.E.U., F. 30 part. 1749**, Cat. A/4, piano T, di 2,5 vani catastali (piena proprietà recentemente consolidatasi in capo al sig. Omissis). Tale bene confina a nord con Via Starzella II Carraia, a sud con aia esterna - e porzione di terreno residua - annessa alla proprietà, a est con rampa di proprietà di accesso al fondo, a ovest con altra u.i.u. (part. 1748).

4.2. Elenco e individuazione dei beni componenti ciascun lotto e loro descrizione materiale.

Il **lotto 1** è composto da un'immobile sito in **San Valentino Torio** (Sa), al Corso Umberto I con accesso dai civici nn. 63/65 (in luogo dei civici nn. 67/69 riportati nell'atto di pignoramento e sulla documentazione catastale), censito in **N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8**.

Detto immobile occupa il II piano di un edificio di vecchia edificazione, di due piani oltre il terraneo, a carattere residenziale, situato nel tessuto storico della città di San Valentino Torio (Sa), a poca distanza dal municipio e dalle emergenze storico-artistiche. Più in particolare, trattasi di un appartamento di due vani e accessori, avente accesso dalla scala esterna comune, con annesso locale sottoscala terraneo e ulteriore piccolo locale di sgombrò, di altezza ridotta, posto lungo la rampa che reca al II piano, ostruito e inaccessibile in sede di sopralluogo (*cfr. All. 10a*).





**Foto n. 4 – Fabbricato che ospita i beni pignorati in San Valentino Torio (Sa),
censiti in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8**

L'accesso ha avuto corso a partire dal piccolo locale deposito a piano strada, il quale versa in cattivo stato manutentivo, con evidenti tracce di umidità ed efflorescenze concentrate all'intradosso del solaio sotteso alla scala esterna (cfr. *Doc. fotografica - All. 10a*).



Foto n. 5: Interno del piccolo locale deposito a P.T. su corso Umberto I



Foto n. 6: Interno del piccolo locale deposito al piano strada



Foto n. 7: Efflorescenze all'intradosso del solaio

Il piccolo locale di sgombrò posto lungo la rampa comune che reca al II piano, di altezza ridotta, è risultato ostruito e inaccessibile in sede di sopralluogo; pertanto, esso è stato fotografato solo dall'esterno (cfr. *Foto nn. 8/10 e All. 10a*) e non rappresentato sul grafico di rilievo redatto



dalla scrivente (*cfr. All. 9a*), né computato nel calcolo delle superfici commerciali ai fini della determinazione del valore di mercato del bene.



Foto n. 8: Scala esterna comune che porta all'app.ento in II P.



Foto n. 9: Piccolo locale di sgombero ostruito



Foto n. 10: Ballatoio di accesso all'app.ento in II piano

Percorsa la scala comune scoperta si arriva sul ballatoio privato di accesso all'appartamento in II piano. La porta d'ingresso conduce nel primo dei due vani che compongono l'alloggio, ovvero la cucina-soggiorno illuminata, come pure la camera da letto, da una finestra a lume ingrediente.



Foto n. 11: Cucina-soggiorno dell'appartamento in II piano



Foto n. 12: Camera da letto dell'appartamento in II piano



Foto n. 13: Bagno-lavanderia dell'appartamento in II piano

Completa l'appartamento un bagno-lavanderia, soppalcato per uso deposito interno, prospettante su Corso Umberto I (*cfr. All. 9a-10a*).



Lo stato manutentivo è discreto, con finiture prive di pregio. Le porte e gli infissi presenti sono in alluminio, i pavimenti, di dimensione 33cm x33cm, sono in gres porcellanato di colore chiaro e analoghi battiscopa; nella zona cucina e in bagno sono presenti rivestimenti in gres e/o ceramica di piccolo taglio e di colore chiaro.

L'immobile ha struttura in muratura portante, solai latero cementizi - che hanno sostituito le volte originarie ammalorate - e impianti tecnologici obsoleti. In particolare, sono presenti l'impianto elettrico e quello idrico sanitario, mentre è assente l'impianto di riscaldamento. Non vi è caldaia ed i radiatori in ghisa presenti non sono funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler, posto sul ballatoio esterno. Non vi è gas di città, ma la cucina è dotata di bombola di gas ricaricabile.

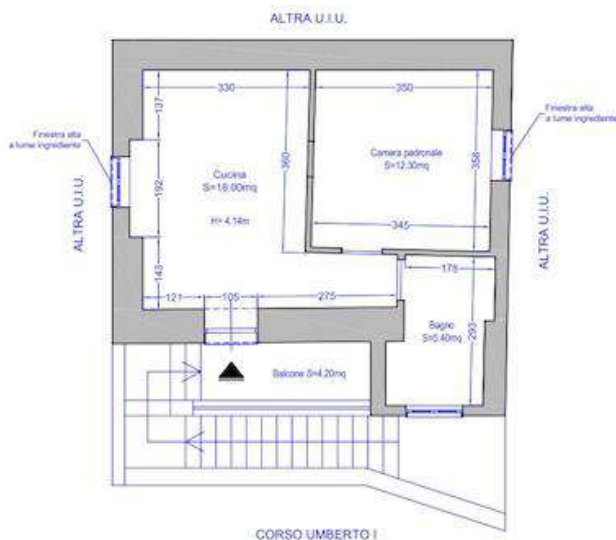


Foto n. 14: Planimetria dello Stato di fatto dell'appartamento in II Piano a San Valentino Torio (Sa) in C.F., F. 7 part. 115 sub 8 (cfr. All. 9a)

L'appartamento ha una **superficie residenziale netta di c.a 35.70mq**, un'altezza interna di c.a 4.14m (eccetto il bagno che è soppalcato), una superficie esterna (ballatoio) di c.a 4.20mq e una cantina a P.T. di c.a 6.65mq netti/11.00mq lordi (cfr. All. 9a). La **superficie commerciale dell'immobile è di 56mq**, calcolata computando, oltre alla superficie dell'alloggio incluse le



murature interne e quelle perimetrali nella misura prevista dalle norme, anche le superfici esterne di pertinenza esclusiva in misura del 30% e della cantina distaccata dall'alloggio, in misura del 25%.

Non è stata esibita dalla parte esecutata copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) di detto immobile, previsto all'art. 6 comma 1-bis, lettera c del D.Igs 192/2005, per acquisire il quale si stima un costo di circa 200,00 euro.

L'immobile pignorato deriva dalla fusione degli originari sub 5 e sub 3 acquistati dall'esecutata rispettivamente nel 1978 e nel 1979, e dalle trasformazioni intervenute nel 1995 per i lavori di manutenzione straordinaria e risanamento igienico sanitario del fabbricato (cfr. All. 7a1).

L'immobile non fa parte di un condominio ma, come si evince dai titoli di provenienza, vi sono delle parti in comunione con i beni appartenenti allo stesso stabile, limitatamente alla ***scalinata scoperta di accesso e alla loggetta antistante (...) al gabinetto igienico ubicato sul primo pianerottolo della stessa scala, al mandrile sottoposto alla ripetuta scalinata***, ecc. (cfr. All. 2a/b).

Circa le **pertinenze** si rileva che esso è dotato di un piccolo vano sottoscala, ubicato sotto la scala comune di accesso, trasferito congiuntamente ad uno dei due vani costituenti l'alloggio con atto del 1978 (cfr. All. 2a). Di tale minore consistenza, identificata in C.F., F. 7 particella 115 sub 5, non è stata rinvenuta, in quanto mai stata redatta, la scheda planimetrica catastale (come attestato dal Catasto a seguito di richiesta di rasterizzazione - pratica n. SA0188353, protocollata a mezzo pec). La scrivente evidenzia altresì che, nei titoli di provenienza, non è fatta espressa menzione della proprietà esclusiva del piccolo locale deposito terraneo, adiacente all'imbocco della scala, bene riportato sul grafico planimetrico catastale aggiornato e finanche presente sulla scheda planimetrica prot. n. 17781 del 03/11/1951 dell'originario subalterno 3 (cfr. All. 5a), acquistato con atto di compravendita del 1979 (cfr. All. 2b), bene di fatto nelle disponibilità dell'esecutata, mostrato e rilevato in sede di accesso.

In mancanza, allo stato, di altre fonti, ci si riporta al possesso pluridecennale del bene e alla sua rappresentazione (non probatoria) sulle piante catastali del 1951 e recente (cfr. All. 5a).



Il **lotto 2** è composto da un immobile sito in **Sarno** (Sa), in Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo, censito in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60**. Trattasi di un box garage in piano seminterrato del fabbricato per civili abitazioni denominato Condominio “Palazzo Oleandro”, con accesso dalla rampa carrabile esterna e, internamente, tramite il vano scala condominiale.



Foto n. 15: Planimetria dello Stato di fatto del box garage in C.F., F. 19 part. 1035 sub 60 (cfr. All. 9c)

Il garage, contraddistinto dal numero 1, è il primo sulla sinistra di chi arriva al piano dalla rampa carrabile. Vi si accede attraverso una serranda avvolgibile in metallo; esso è pavimentato e dotato di impianto elettrico ed ha le pareti ed il soffitto con superfici non rifinite (cfr. All. 10c).

Il locale ha una superficie netta di circa 17.50mq ed un'altezza di 2.53m. La **superficie commerciale è di 21mq**, calcolata computando le murature perimetrali nella misura prevista dalle norme vigenti.

Il fabbricato che ospita il box garage ha struttura portante in cemento armato,OMPAGNATURE in blocchi e solai latero cementizi. Non è presente ascensore.



Stante la sua categoria catastale e destinazione d'uso, esso non necessita dell'attestato di prestazione energetica (cfr. art. 6 comma 1-bis, lettera c del D.Lgs 192/2005).



Foto n. 16: Accesso al piano garage del Cond. "Palazzo Oleandro"



Foto n. 17: Accesso al box garage interrato (sub 60)



Foto n. 18: Interno del box garage interrato(sub 60)

Circa le pertinenze e le dotazioni condominiali non si rilevano dall'atto di compravendita (cfr. All. 2d) particolari indicazioni in merito, fatta eccezione che per i subalterni 45, 49, 59 della particella 1035 in foglio 19, corrispondenti rispettivamente allo spazio comune antistante il fabbricato, al vano scala e alla rampa di discesa ai garage e corridoio al piano interrato. Si rinvia altresì all'art. 2 del Regolamento di Condominio relativo alle "Proprietà comuni ed esclusive" (cfr. All. 8b).

L'immobile è situato in una zona periferica, a prevalente carattere residenziale, posta a nord del centro storico e poco distante da esso (c.a 1 Km), in prossimità di strutture scolastiche primarie, di attrezzature sportive, di servizi sanitari e di aree verdi.

Si evidenzia che sebbene nella Relazione di progetto di cui alla Concessione edilizia in Variante n. 2553 del 13/11/87, in riferimento al "Corpo A", si legga "**Al piano interrato sono stati previsti n. 9 box per auto di diverso metraggio come accessori alle unità abitative dei piani superiori; a piano terra, il quale sarà a quota - 1.70 da quello di campagna, previsti n. 4 locali da**



adibirsi a depositi, con relativi servizi igienici; mentre ai 3 piani superiori sovrastanti previsti n. 3 appartamenti a piano, per complessivi n. 9 abitazioni...” (cfr. All. 7c₃), **nel titolo di acquisto non è fatta alcuna menzione circa la pertinenzialità del box garage all'appartamento** (cfr. All. 2d); né l'eventuale vincolo di pertinenzialità è emerso da altra documentazione estratta.

Peraltro, si sottolinea che all'atto del trasferimento il box garage sub 60 fu venduto in uno con i sub n. 141 e n. 142 - rispettivamente deposito (a P.T.) e appartamento (in I P.) - e che, a seguito di diverse variazioni intercorse, catastali ed urbanistico-edilizie, gli attuali subalterni 154 e 155 - che hanno sostituito i predetti sub - hanno ambedue destinazione di civile abitazione. Per i suddetti motivi la scrivente ha reputato di identificare il box garage in un lotto autonomo.

Il **lotto 3** è composto da un immobile sito in **Sarno** (Sa), in Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo, censito in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 154**, scaturito dal frazionamento del **subalterno 145 pignorato** nei subalterni n. 154 e n. 155.

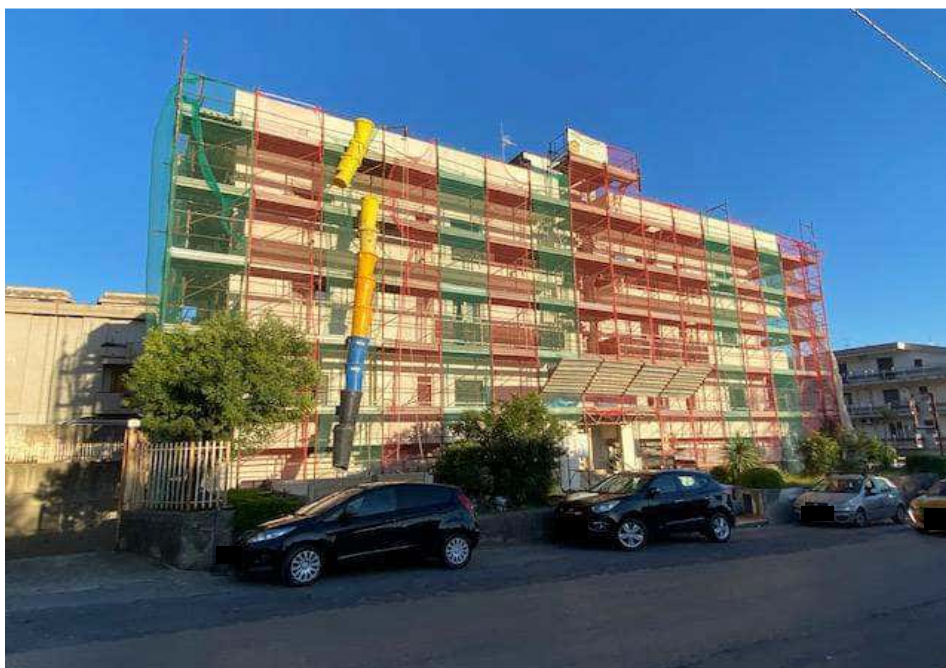


Foto n. 19: Fabbricato in Sarno (Sa), Via A. Lanzetta n. 11, denominato “Palazzo Oleandro” in cui hanno sede i beni di cui ai lotti 2-3-4



Trattasi di un appartamento per civili abitazioni posto al piano terraneo - in realtà piano sottostrada - del fabbricato denominato Palazzo “Oleandro”.

Tale fabbricato fa parte di un complesso edilizio più ampio realizzato tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 dalla società edilizia Omissis.

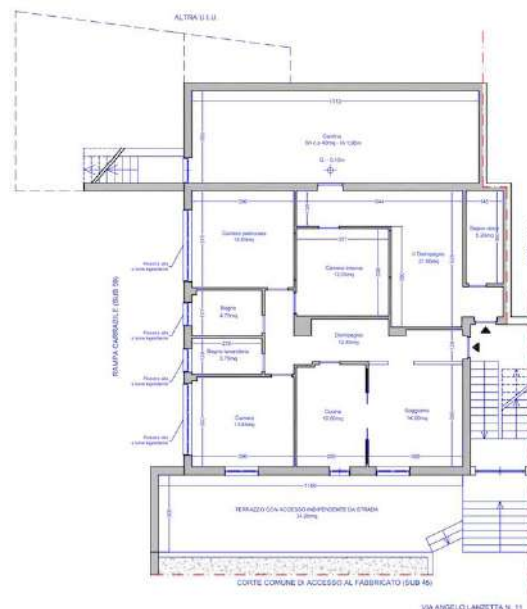


Foto n. 20: Planimetria dello Stato di fatto dell'appartamento a P.T. in Via A.Lanzetta n. 11 a Sarno (Sa) in C.F., F. 19 part 1035 sub 154 (cfr. All. 9d)

Esso ha duplice accesso sul pianerottolo condominiale, con un'ulteriore possibilità di accesso diretto dal balcone posto a ovest, a quota sottostrada, prospettante su via Angelo Lanzetta.

L'accesso a sinistra di chi scende le scale condominiali reca nell'ingresso aperto sul soggiorno, a sua volta collegato alla cucina da un'ampia porta scorrevole e al corridoio che porta alle camere.

L'altro accesso, posto di fronte alla rampa di scale, reca nell'area est dell'alloggio, che smista in un locale ed un bagno privi di luce e areazione naturale, al locale cantina e alla zona notte a nord.

L'appartamento si compone di 6 vani (di cui due ciechi) e tripli accessori (di cui uno cieco), oltre ad una cantina di altezza ridotta posta sul lato est dell'appartamento.



Sono presenti affacci sul fronte ovest e finestre a lume ingrediente nelle camere e i bagni prospettanti a nord, sulla rampa di accesso al piano garage, oltre ad un ampio terrazzo sopraelevato (c.a 67mq) ad est con accesso, tramite scala privata esterna, dal locale cantina (*cfr. All. 9d*).



Foto n. 21: Duplice accesso al sub 154 sul pianerottolo a P.T.



Foto n. 22: Possibilità di accesso dal terrazzo di proprietà a ovest



Foto n. 23: Accesso all'area esterna sopraelevata di pertinenza a est

Le aperture ad ovest su Via Angelo Lanzetta sono protette da imposte romane esterne, mentre le finestre a lume ingrediente sul fronte nord presentano delle grate in ferro di sicurezza.



Foto n. 24: Ingresso e soggiorno dell'appartamento a P.T. (sub 154)



Foto n. 25: Cucina annessa al soggiorno dell'app. sub 154 a P.T.



Foto n. 26: Disimpegno-corridoio dell'appartamento sub 154 a P.T.



L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres porcellanato dai toni chiari, di diversi formati, serramenti in alluminio color avorio con cassonetti in legno e persiane in pvc, porte interne in legno chiaro e talune laccate avorio, e porte d'ingresso blindate.



Foto n. 27: Camera dell'appartamento a P.T. (sub 154)



Foto n. 28: Bagno-lavanderia dell'appartamento a P.T. (sub 154)



Foto n. 29: Bagno padronale dell'appartamento a P.T. (sub 154)

I vani presenti nella parte centrale dell'immobile, compresi tra quelli prospettanti a nord e ad ovest e la cantina ad est, restano interclusi e pertanto sono privi di areazione e illuminazione diretta.



Foto n. 30: Camera padronale dell'appartamento a P.T. (sub 154)



Foto n. 31: Camera interna (senza finestre) dell'appartamento a P.T.



Foto n. 32: Altra camera interna (senza finestre) dell'appartamento



Del resto, come si vedrà più avanti, questo immobile nasce con destinazione di “**deposito**” per poi subire varie trasformazioni nel tempo ed un cambio di destinazione d’uso da deposito a civile abitazione nel 2014 (*cfr. All. 7c4*).

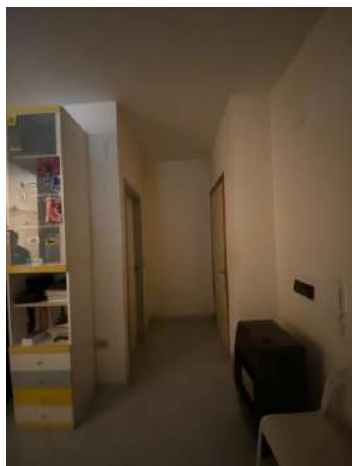


Foto n. 33: Ingresso secondario dell'appartamento a P.T. (sub 154)



Foto n. 34: Bagno cieco dell'appartamento a P.T. (sub 154)

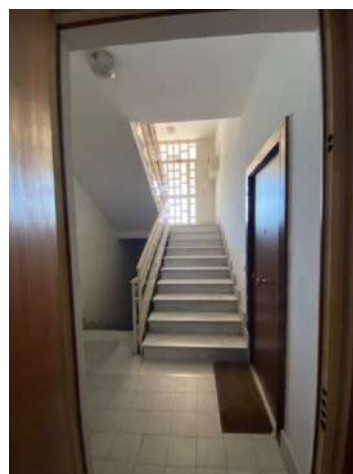


Foto n. 35: Quota del piano sottoposta all'androne

L'ampio locale cantina, seminterrato, annesso all'abitazione, ha uno sbocco esterno sul fronte nord da cui, attraverso una scala privata scoperta, si collega all'ampio terrazzo sopraelevato sul fronte est.



Foto n. 36: Accesso al locale cantina annesso all'appartamento sub 154



Foto n. 37: Locale cantina annesso all'appartamento sub 154



Foto n. 38: Area esterna sopraelevata di pertinenza dell'appartamento



Il fabbricato che ospita l'immobile in oggetto ha struttura portante in cemento armato, compagnature in blocchi e solai latero cementizi. Esso è stato/è oggetto di lavori manutentivi alle facciate, come constatato nel corso del sopralluogo eseguito in data 19/05/2022, attestato dall'amm. p.t. e rilevato dall'accesso agli atti tecnico-urbanistico eseguito (cfr. All. 7c6).

Discreti risultano lo stato di manutenzione, le finiture e l'esposizione (ovest/nord/est) dell'appartamento, eccetto che per i citati vani interclusi.

Da un punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto elettrico ed idrico e il gas di città. Il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa.

L'appartamento ha una **superficie residenziale netta di c.a 114 mq**, un'altezza interna di c.a 2.90m e una superficie esterna totale di c.a 100mq. La cantina posta sul lato est dell'appartamento ha una superficie netta di circa 40mq ed un'altezza di 1.95m. La **superficie commerciale dell'immobile è di 171mq**. Essa è stata calcolata computando, oltre alla superficie dell'alloggio incluse le murature interne e quelle perimetrali nella misura prevista dalle norme, anche la cantina in misura del 50% e le superfici esterne di pertinenza esclusiva in misura del 30% fino a 25mq e al 10% per la restante parte.

Di tale immobile, non è stata fornita copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ex art. 6 co. 1-bis, lettera c del D.Igs 192/2005, per acquisire il quale si stima un costo di circa € 200,00.

Circa le **pertinenze** e le **dotazioni condominiali**, non si rilevano dall'atto di compravendita (cfr. All. 2d) particolari indicazioni in merito, fatta eccezione che per i subalterni 45, 49, 59 della particella 1035 in foglio 19, corrispondenti rispettivamente allo spazio comune antistante il fabbricato, al vano scala e alla rampa di discesa ai garage e corridoio al piano interrato. Per altro si rinvia all'art. 2 del Regolamento di Condominio relativo alle “*Proprietà comuni ed esclusive*” (cfr. All. 8b).



Si rappresenta inoltre quanto riportato dalla **Sentenza n. 578/2020** in merito all'accertato vincolo di destinazione a parcheggio ex art. 18 della legge n. 765 del 1967 dell'area oggetto di causa - di complessivi 419 mq - in **N.C.E.U. del Comune di Sarno, foglio 19 particella 1035 sub 72**; dell'accertato diritto di comproprietà del Condominio "Oleandro" su detta area nella misura 166 mq circa a fronte dei 253 mq circa per il Condominio "Il Melograno" e del vincolo pertinenziale tra tale area e le singole unità immobiliari dei Condomini; dell'accertata illegittimità della chiusura dell'area oggetto di causa posta in essere dai convenuti mediante apposizione di un cancello antistante alla via pubblica, senza messa a disposizione delle relative chiavi in favore dei condomini del Condominio "Oleandro" (*cfr. All. 8d*).

L'immobile è situato in una zona periferica, a prevalente carattere residenziale, posta a nord del centro storico e poco distante da esso (c.a 1 Km), in prossimità di strutture scolastiche primarie, di attrezzature sportive, di servizi sanitari e di aree verdi.

Il **lotto 4** è composto da un immobile sito in **Sarno** (Sa), in Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo, censito in **N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 155**, scaturito dal frazionamento del **subalterno 145 (pignorato)** nei subalterni n. 154 e n. 155.



Foto n. 39: Porta di accesso all'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 40: Ingresso-Salone dell'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 41: Cucina abitabile dell'appartamento sub 155 in I P.



Trattasi di un appartamento per civili abitazioni posto al primo piano - in realtà piano rialzato - contraddistinto dall'interno n. 3 del fabbricato per civili abitazioni di tre piani oltre il terraneo denominato "Palazzo Oleandro", con accesso dalla porta a sinistra di chi sale le scale.

Il fabbricato è sprovvisto di impianto ascensore.

L'appartamento è composto da 4 vani e doppi accessori, con affaccio ad est e balconi a nord e ovest.

Esso ha una **superficie residenziale netta di c.a 74.90mq**, un'altezza interna di c.a 2.72m e una superficie esterna di 18.50mq (cfr. All. 9e).

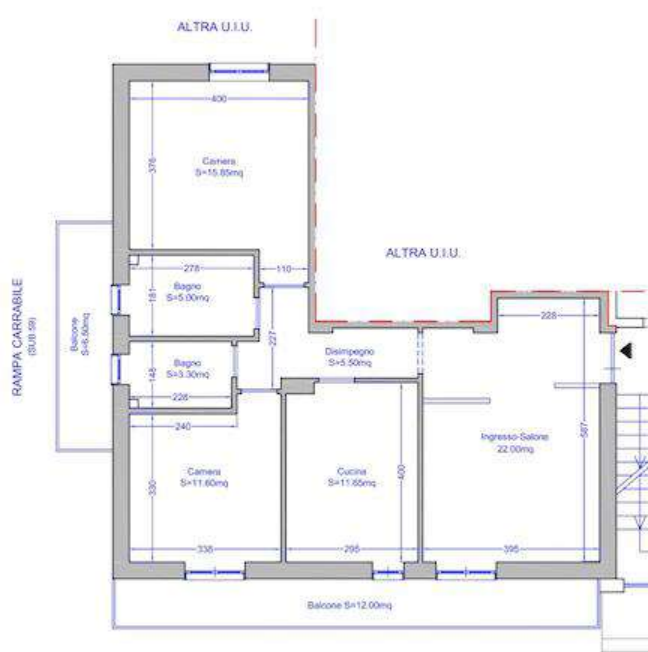


Foto n. 42: Planimetria dello Stato di fatto dell'appartamento in I P. in Via A. Lanzetta n. 11 a Sarno (Sa) in C.F., F. 19 part 1035 sub 155 (cfr. All. 9e)

La **superficie commerciale dell'immobile è di 98mq**. Essa è stata calcolata computando, oltre alla superficie dell'alloggio incluse le murature interne e quelle perimetrali nella misura prevista dalle norme, anche le superfici esterne di pertinenza esclusiva in misura del 30%.

Buone risultano le finiture, l'esposizione (ovest/nord/est) e lo stato di manutenzione.





Foto n. 43: Camera a nord dell'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 44: Bagno padronale dell'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 45: Bagno-lavanderia dell'appartamento sub 155 in I P.

L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o gres dai toni chiari, serramenti in alluminio avorio con cassonetti in legno e persiane in pvc, porte interne, con inserti in vetro, laccate avorio e porta d'ingresso blindata.



Foto n. 46: Camera padronale dell'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 47: Balcone fronte nord dell'appartamento sub 155 in I P.



Foto n. 48: Balcone fronte ovest dell'appartamento sub 155 in I P.

Sotto il profilo impiantistico, sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto idrico e il gas di città. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa. Sono altresì presenti n. 2 split, in salone e nella camera posta nell'angolo nord e prospettante ad ovest.

I balconi presenti hanno parapetto in muratura e/o misto (fronte nord).



Il fabbricato che ospita l'immobile in esame ha struttura portante in cemento armato, compagnature in blocchi e solai latero cementizi; esso è stato/è oggetto di lavori manutentivi alle facciate, come constatato nel corso dell'accesso eseguito in data 19/05/2022, attestato dall'amministratore p.t. e rilevato dall'accesso agli atti tecnico-urbanistico eseguito (cfr. All. 7c6).

È stata esibita e si allega copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), visionabile a margine del Contratto di locazione (cfr. All. 4b).

Circa le pertinenze e le dotazioni condominiali non si rilevano dall'atto di compravendita particolari indicazioni in merito, fatta eccezione che per i subalterni 45, 49, 59 della particella 1035, corrispondenti rispettivamente allo spazio comune antistante il fabbricato, al vano scala e alla rampa di discesa ai garage e corridoio al piano interrato (cfr. All. 2d).

Per altro si rinvia all'art. 2, relativo alle “*Proprietà comuni ed esclusive*”, dell'allegato Regolamento di Condominio (cfr. All. 8b) ed alla **Sentenza n. 578/2020** per l'accertato diritto di comproprietà del Condominio “Oleandro” sull'area (di complessivi 419 mq) in **N.C.E.U. del Comune di Sarno foglio 19 part. 1035 sub 72**, con vincolo di destinazione a parcheggio ex art. 18 L. n. 765/1967e di pertinenzialità alle singole unità immobiliari dei Condomini “Oleandro” e “Melograno” nella misura 166 mq per il Condominio “Oleandro” e di 253 mq per il Condominio “Il Melograno”(cfr. All. 8d).

L'immobile è situato in una zona periferica, a prevalente carattere residenziale, posta a nord del centro storico e poco distante da esso (c.a 1 Km), in prossimità di strutture scolastiche primarie, di attrezzature sportive, di servizi sanitarie di aree verdi.

Il lotto 5 è composto da un immobile in **Sarno** (Sa), Via Starzella II Carraia n. 01, censito in **N.C.E.U., F. 30 part. 1749**. Trattasi di porzione semi-indipendente di fabbricato a carattere rurale. L'immobile occupa l'ala est del fabbricato terraneo con accesso da rampa carrabile su II Carraia di



Via Starzella ed è adibito a civile abitazione, con categoria catastale **A4** ovvero “abitazione di tipo popolare”. L’immobile in oggetto prospetta su un’aia ed un terreno “graffati” e dunque annessi alla particella 1749, con accesso dalla medesima rampa, separata dalla strada da un cancello scorrevole, in una zona della città di Sarno (Sa) a prevalente carattere rurale.

Come si vedrà più avanti, l’immobile in oggetto nasce come abitazione rurale a carattere familiare, annessa al terreno, originariamente censito in Catasto Terreni F. 30 part. 859, poi frazionato in **859a e 859b**, particelle oggi soppresse e sostituite dalle particelle in **Catasto Fabbricati, F. 30, n. 1749** (ex part. 859bdi complessivi 442mq) e **n. 1748** (ex part. 859a di complessivi 302mq).

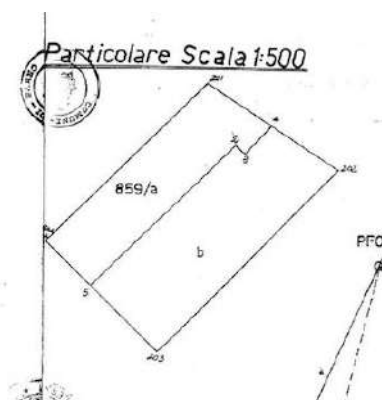


Foto n. 49: Pregressa identificazione in Catasto Terreni, F. 30 particelle n. 859a e n. 859b



Foto n. 50: Passaggio all’Urbano e attuale identificazione in Catasto Fabbricati, F. 30 part. 1748 - 1749



Foto n. 51: Perimetrazione del bene pignorato in Catasto Fabbricati, F. 30 part. 1749 (ex 859b)

Le variazioni intervenute innanzi descritte sono visibili attraverso le immagini catastali estratte (*cfr. foto nn. 49/51*). Resta pertanto inteso che la rampa di accesso, l’aia antistante l’abitazione ed il terreno a sud di essa costituiscono **pertinenze** della stessa.

L’abitazione visionata nel corso dell’accesso eseguito in data 17/05/2022 presenta 4 vani di diversa metratura, di cui due, come di vedrà in seguito, risultati abusivi, con locali accessori, lievemente sopraelevati e di altezza ridotta.

L’accesso all’immobile pignorato (part. 1749) e a quello contiguo a ovest di esso (part. 1748) avviene attraverso i medesimi cancello scorrevole, rampa di accesso e spazio a sud del fabbricato.



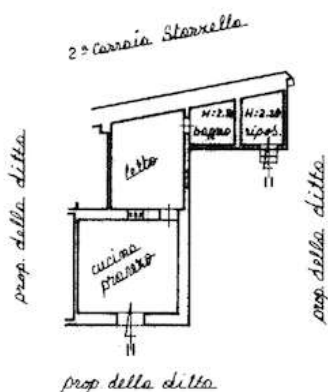


Foto n. 52: Planimetria catastale dell'appartamento in II Carraia di Via Starzella a Sarno (cfr. All. 5b)

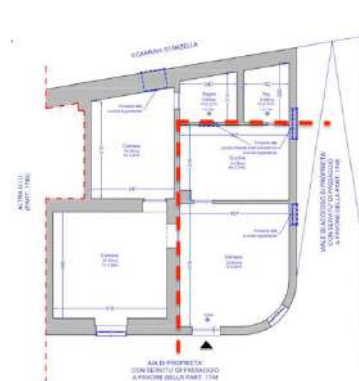


Foto n. 53: Planimetria dello Stato di fatto (cfr. All. 9b) dell'appartamento in II Carraia di Via Starzella

Dei 4 vani costituenti l'alloggio, i due prospettanti sull'aia a sud hanno finestre regolari, mentre le due stanze posteriori, stante il dislivello esistente tra la particella 1749 e la strada carraia, presentano finestre a lume ingrediente.

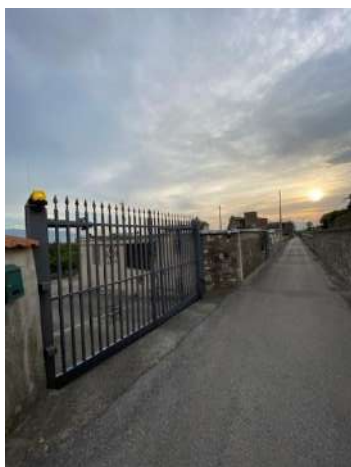


Foto n. 54: Accesso all'immobile in Via Starzella, II Carraia n. 1



Foto n. 55: Cancelli di accesso all'immobile in oggetto



Foto n. 56: Immobile pignorato a Sarno, C.F., F. 30 part. 1749

Il bagno presente non ha sbocchi esterni ma un'apertura interna sul vano ad uso cucina; il piccolo locale ripostiglio a nord-est, a quota più alta, ha anch'esso una finestra a lume con affaccio sulla rampa di accesso alla proprietà.



Il corpo di fabbrica ha struttura mista, con le pareti afferenti al corpo più datato in blocchi di muratura portante e solaio latero cementizio, come attestato dai ferri di attesa visibili in copertura.



Foto n. 57: Vano di accesso all'immobile pignorato



Foto n. 58: Camera interna prospettante sulla corte



Foto n. 59: Camera interna dell'app. con finestra a lume

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione, con tracce di umidità da risalita, scarso livello delle finiture e impianti tecnologici obsoleti.



Foto n. 60: Bagno dell'app. n. 104 in II Carraia di Via Starzella



Foto n. 61: Vano ad uso cucina dell'appartamento in oggetto



Foto n. 62: Piccolo vano a nord-est dell'appartamento in oggetto

Sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica dai toni chiari - eccetto nel vano a sud-ovest che presenta pavimenti scuri decorati - serramenti in alluminio preverniciato con romane esterne al vano



a sud-ovest e/o inferriate di protezione, porte interne in legno e vetro e porta d'ingresso in ferro.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico. Non c'è il gas di città, ma l'acqua calda è prodotta con l'uso di un boiler. Non c'è impianto di riscaldamento, ma sono presenti n. 2 split, in sala e nella camera a sud-ovest.

Dai rilievi condotti, l'appartamento ha un'altezza interna di circa 3.35m nei vani principali e di circa 2.30m nei locali accessori - bagno e ripostiglio - e una **superficie residenziale netta di c.a 82.60mq, di cui circa 44.50mq assentiti**; analogamente, la **superficie residenziale lorda è di c.a 108mq, di cui c.a 66.40mq risultano assentiti** (cfr. All. 9b).



Foto n. 63: Vista della proprietà dal fronte est su Via Starzella II Carraia



Foto n. 64: Vista aerea da Google Maps (2023)



Foto n. 65: Rampa, aia di pertinenza e giardino piantumato di proprietà

Come anticipato, la parte esterna annessa all'abitazione, limitatamente alla rampa di accesso e all'aia antistante il fabbricato, è gravata dalla **servitù di passaggio** a piedi e con veicoli a favore della contigua particella 1748 con diritto di immettere nel sottosuolo condotte impiantistiche di servizio alla proprietà e con diritto di presa d'acqua dal pozzo insistente sulla particella 1749 (cfr. All. 2c).

Tale area e la quota di terreno piantumato a sud di essa completano la proprietà che misura 442mq complessivi, di cui circa 108mq occupati dalla costruzione, solo in parte assentita (cfr. All. 7b₂).



Computando l'area esterna (rampa, aia e terreno annesso) come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare, considerando che il terreno occupa circa le metà della proprietà, per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si ha:

- **Superficie d'ingombro della costruzione:** c.a 108.00mq di cui c.a **66.40mq assentiti**;
- **Superficie rampa + aia:** c.a 110mq computati al 10% fino a 66.40mq ed al 2% per la restante parte e con un'ulteriore riduzione del 40% per la servitù di passaggio patita che ne limita l'uso e il godimento
 $\Rightarrow (66.40mq \times 10\% + 43.60mq \times 2\%) \times 40\% = (6.64mq + 0.87mq) \times 40\%$
 $\Rightarrow 7.51mq \times 40\% = \mathbf{3mq}$;
- **Terreno parzialmente piantumato:** c.a 224mq computati al 10% fino a 66.40mq ed al 2% per la restante parte
 $\Rightarrow (66.40mq \times 10\% + 157.60mq \times 2\%) \times 40\% = (6.64mq + 3.15mq) \times 40\%$
 $\Rightarrow 9.79mq = \mathbf{9.80mq}$;
 $\Rightarrow$ **Superficie commerciale ponderata:** $(66.40 + 3.00 + 9.80)mq = 79.20mq = \mathbf{79mq}$

La **superficie commerciale complessiva di 79mq** è stata dunque calcolata computando, oltre alla superficie dell'alloggio incluse le murature interne e quelle perimetrali nella misura prevista dalle norme, anche le superfici esterne di pertinenza esclusiva in misura del 10% fino a raggiungere la superficie dell'unità principale e in misura del 2% per la restante parte, oltre ad una riduzione del 40% per la parte su cui vige la servitù di passaggio a favore della particella 1748 (*cfr. All. 9b*).

Di tale immobile, non è stata fornita copia dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), previsto all'art. 6 comma 1-bis, lettera c del D.Lgs 192/2005, per acquisire il quale si stima un costo di circa € 200,00.



4.3. Identificazione catastale dei beni pignorati.

In risposta al presente quesito, la scrivente ha acquisito l'estratto di Mappa Wegis, la **Visura catastale storica** e la **planimetria catastale** di ciascuno degli immobili pignorati (cfr. All. 5a/d₂).

Si procede pertanto, per ciascun dei lotti individuati, alla disamina della documentazione reperita e al raffronto della stessa con i dati riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione e successivamente con la situazione reale dei beni visionati e rilevati in sede di accesso ctu.

Lotto 1 - Appartamento a San Valentino Torio (Sa), C.so Umberto I nn. 67/69 (oggi nn. 63/65)

Tale immobile risulta censito in **Catasto Fabbricati, Foglio 7 Particella 115 Subalterno 8, Cat. A/3, piano T-1-2 di vani 3 in capo all'esecutata Omissis per il diritto di proprietà di 1/1.**

La Visura storica catastale analitica estratta riporta dati coincidenti con quelli sopra indicati, desunti dall'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, ad eccezione dell'indicazione del Piano, corretto in T-2 in luogo di T-1-2 (cfr. All. 5a). Tali dati derivano dalla Pratica di variazione n. 391843 in atti dal 19/11/2002 per Fusione-Ristrutturazione (n.15543.1/2002) che ha originato il subalterno 8 e soppressogli originari immobili in Foglio 7 Particella 115 Sub 3 e Sub 5.

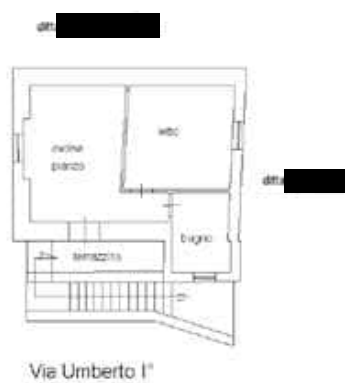


Foto n. 66: Planimetria catastale dell'appartamento in C.F., F. 7 part. 115 sub 8 (cfr. All. 5a)

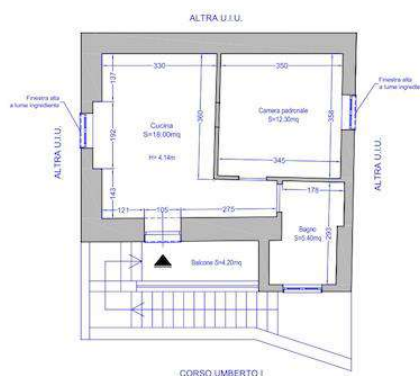


Foto n. 67: Grafico di rilievo dello Stato dei luoghi all'attualità (cfr. All. 9a)

Dal raffronto tra la planimetria catastale (*cfr. foto 66*) e lo stato dei luoghi (*cfr. foto 67*) si evidenzia la conformità della consistenza immobiliare; si rilevano tuttavia lievi difformità relative alla rappresentazione del muro lato sud del bagno, in prossimità della porta di accesso.

La scrivente ha prodotto anche copia della documentazione relativa ai precedenti identificativi catastali, estraendo la planimetria dell'immobile soppresso in Foglio 7 Particella 115 Sub 3 e riscontrando la mancata presentazione della planimetria dell'immobile soppresso in Foglio 7 Particella 115 Sub 5, a fronte della richiesta di rasterizzazione dell'eventuale cartaceo a mezzo Mod. 9T inoltrata al Catasto con pec del 23/10/2023. Il mancato rinvenimento della scheda planimetrica catastale dell'originario subalterno 5 non ha consentito il raffronto tra le schede planimetriche dei subalterni n. 3 e n. 5 predecessori ed il bene nella sua attuale identificazione catastale (sub 8).

Dalla Visura storica catastale estratta relativa al soppresso Sub 5 si rileva che l'immobile viene identificato al civico 55 di Via Umberto I, con cat. A/5, erroneamente indicato in I Piano.

Lotto 2 - Box garage a Sarno (Sa), Via A. Lanzetta n. 11, in C.F., F. 19 part. 1035 Sub 60

Tale immobile risulta censito in **Catasto Fabbricati, Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 60, Cat. C/6, in Via Sarno Palma, piano S1, consistenza catastale di 15mq, in capo agli esecutati Omissis e Omissis**, coniugi in regime di comunione dei beni, **per il diritto di proprietà di ½ cadauno.**

La Visura storica catastale estratta evidenzia dati attuali coincidenti con quelli sopra riportati, desunti dall'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, ad eccezione della variata toponomastica (oggi Via Angelo Lanzetta).

L'immobile è stato costituito con Scheda n. 151.2/1992 del 28/05/1992 in atti dal 19/12/1997, allorquando il bene in oggetto risultava in capo a Omissis, con sede in Sarno - dal



28/05/1992 al 30/05/2005 - per il diritto di 1/1, prima di essere trasferito agli esecutati a seguito di Atto di compravendita rep. n. 32404 del 30/05/2005 a rogito del notaio Bruno Frauenfelder di Sarno (Sa), trascrizione n. 19469/2005 e Voltura n. 22392.1/2005 (cfr. All. 5c).

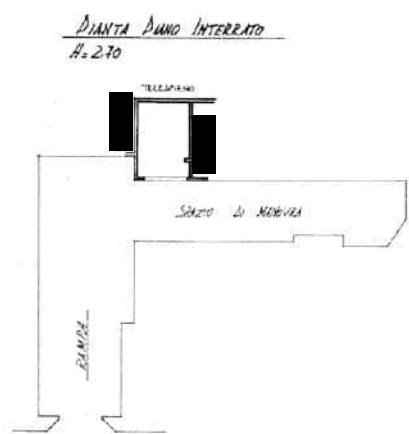


Foto n. 68: Planimetria catastale del box garage sub 60 (cfr. All. 5c)

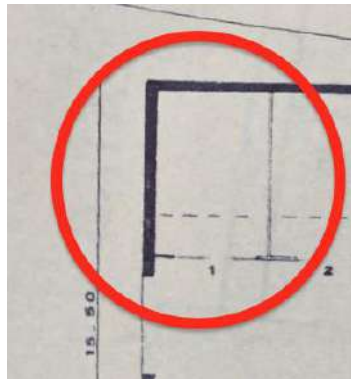


Foto n. 69: Grafico planimetrico ex C. E. prot. n. 2599/88 (cfr. All. 7c3)



Foto n. 70: Grafico di rilievo dei luoghi (cfr. All. 9c)

La rappresentazione dell'immobile desunta dalla planimetria catastale estratta (cfr. foto 68), prot. n. 000000151 del 28/05/1992, risulta conforme alla situazione rilevata sui luoghi (cfr. foto 70).

La corrispondente particella al Catasto Terreni del Comune di Sarno (Sa), all'attualità, è la n. 1035 in Foglio 19 (cfr. All. 5d), scaturita dalle variazioni delle particelle di terreno in F. 19 n. 652, n. 711 e n. 779, acquistate nel 1986 dalla società Omissis, con atto del notaio Olga Frigenti dalle germane Omissis e Omissis (cfr. All. 2e).

I dati catastali del bene pignorato coincidono con quelli riportati nel titolo di acquisto (cfr. All. 5c).

Lotto 3 - Appartamento in P.T. a Sarno (Sa), Via Angelo Lanzetta n. 11, in C.F., Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 154 (derivato dalla soppressione del sub 145 pignorato)

Tale immobile, derivato dal frazionamento del sub 145 pignorato, risulta oggi censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (Sa), Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 154, Cat. A/2, in**



Via Sarno Palma n. SNC, piano T-1, consistenza catastale di 7,5 vani, in capo agli eseguiti Omissis e Omissis, coniugi in regime di comunione dei beni, per il diritto di proprietà di ½ cadauno.

Tali dati sono desunti dalla Visura storica catastale analitica estratta e allegata (*cfr. All. 5d₁*). Da essa si rileva che l'immobile attuale ha come "immobile predecessore" e dunque è stato originato dall'immobile in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 145, Cat. A/2, in Via Sarno Palma n. SNC, piano T-1, consistenza catastale di 10.5 vani**, in capo agli eseguiti per i medesimi diritti sopra riportati, soppresso giusta Variazione del 24/04/2015 Pratica n. SA0147519 in atti dal 24/04/2015 per Divisione-Ristrutturazione (n.69499.1/2015). A sua volta il **Subalterno 145** era stato costituito per Variazione nel classamento (n. 523400.1/2004) del 23/12/2004, Pratica n. SA0358901 in atti dal 19/12/2005, con *annotazione relativa alla riscontrata unione dei precedenti immobili in fg.19 n.1035 sub 141 - 142 costituenti un unico immobile e dunque soppressi d'ufficio e unificati nel sub 145*.

Essendo l'immobile indicato nell'atto di pignoramento quello identificato in **C.F., F. 19 Part. 1035 Sub 145**, questa ctu ha provveduto, *in primis*, ad estrarre Visura catastale storica di detto bene (*cfr. All. 5d*) e da questa ha rilevato che il subalterno 145, costituito nel 2004 per l'unificazione, avvenuta d'ufficio, dei precedenti sub 141 e 142, uniti di fatto, è stato a sua volta soppresso nel 2015 scaturendo i nuovi subalterni n. 154 e n. 155, che dunque saranno oggetto di esame nella presente trattazione.

I dati catastali rilevati del sub 145 pignorato (e soppresso) coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (in rettifica) e nel titolo di acquisto.

Sono state altresì estratte le Visure storiche e le schede planimetriche dei subalterni 141 e 142, dalla cui unione è scaturito il sub 145 pignorato.

Dalla Visura storica dell'immobile in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 141** si rileva che esso, **Cat. C/2**, in Via Sarno Palma Traversa Campo Sportivo n. SNC, piano T, consistenza



catastale di 154mq, in capo agli esecutati per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ cadauno dal 30/05/2005, era stato originato, come pure il sub 142, con Pratica n. SA0523400 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 60812.1/2004), in atti dal 23/12/2004 (cfr. All. 5d). L'immobile predecessore del sub 141 - e del sub 142 - è l'immobile in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 50, Cat. A/2**, in Via Sarno Palma Traversa Campo Sportivo, Interno 3 Piano T-1, consistenza catastale di 7.5 vani - costituzione nel 28/05/1992 (n.151.1/1992) in atti dal 19/12/1997 - in capo alla società Omissis, con sede in Sarno per il diritto di 1/1 (cfr. All. 5d). Detto mappale n. 1035/50 individuava dunque sia l'appartamento al I piano che i locali al P.T., venendo soppresso e sostituito dai mappali 1035/141 e 1035/142 in virtù di denuncia di variazione prot. 523400 del 23/12/2004 (cfr. All. 5d).

Le ispezioni catastali condotte hanno consentito di rinvenire, oltre alla planimetria catastale del sub 154, la planimetria catastale del sub 141 - più avanti messe a confronto - mentre non è stato possibile estrarre la planimetria del sub 145 (corrispondente alla semplice unione dei sub 141 e 142, fusi d'ufficio) e dell'originario sub 50.



Foto n. 71: Planimetria catastale dell'app. in P.T. a Sarno in C.F., F. 10 part. 1035 Sub 154 (cfr. All. 5d1)



Foto n. 72: Grafico di rilievo dello Stato dei luoghi (cfr. All. 9d)

La scheda planimetrica estratta - prot. n. SA0147519 del 24/04/2015 - dell'attuale sub 154 (cfr. foto 71) rappresenta un immobile con lievi difformità rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo peritale (cfr. foto 72). In particolare, si rileva la mancata indicazione sul grafico



catastale della seconda porta di accesso sul pianerottolo, posta frontalmente rispetto alla rampa di scale, un disallineamento, non riportato in mappa, del muro di confine a sud del locale cantina che da rilievo risulta rientrante rispetto al bagno che lo precede, alcune lievi differenze dimensionali di pilastri e/o tramezzature nel corridoio della zona giorno (*cfr. foto nn. 73-74 e All. 5d₁-9d*).

La corrispondente particella al Catasto Terreni del Comune di Sarno (Sa), all'attualità, è la n. 1035 in Foglio 19 (*cfr. All. 5d*), scaturita dalle variazioni delle particelle di terreno in F. 19 n. 652, n. 711 e n. 779, acquistate nel 1986 dalla società Omissis, con atto del notaio Olga Frigenti dalle germane Omissis e Omissis (*cfr. All. 2e*).

I dati catastali del bene pignorato (sub 145) - variato come innanzi descritto - non coincidono con quelli riportati nel titolo di acquisto in merito alla identificazione catastale, dal momento che nell'atto di comprandita del 2005 veniva trasferito il bene identificato in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 141** (*cfr. All. 5c*).

Non è possibile operare il raffronto planimetrico tra l'immobile trasferito nel 2005 (sub 141) e quello pignorato (sub 145) dal momento che, come anzidetto non è stata mai redatta la planimetria catastale del sub 145, costituito d'ufficio a seguito della constatata unione dei preesistenti sub 141 - 142 che di fatto costituivano un unico immobile pur avendo autonoma identificazione e categorie catastali differenti. Si può presumere tuttavia che la distribuzione planimetrica del sub 145 fosse data dall'unione delle schede planimetriche dei sub 141 e 142.

Dal raffronto tra la planimetria bene trasferito nel 2005 (sub 141) e quella dell'immobile all'attualità (sub 154) si rilevano diverse variazioni, interne ed esterne, dovute al cambio di destinazione d'uso da deposito (cat. C2) a civile abitazione (cat. A2) assentito, come si dirà più avanti, con D.I.A. prot. n. 5802/2014 (*cfr. All. 7c₅*).



Si evidenzia, in particolare, nella nuova identificazione catastale (154), l'annessione del terrazzo a nord-est all'appartamento in P.T..



Foto n. 73: Planimetria catastale dell'app. in P.T. a Sarno, in C.F., F. 10 part. 1035 Sub 141 (cfr. All. 5d)



Foto n. 74: Planimetria catastale dell'app. in P.T. a Sarno, in C.F., F. 10 part. 1035 Sub 154 (cfr. All. 5d1)

Lotto 4 - Appartamento in I P. a Sarno (Sa), Via Angelo Lanzetta n. 11, in C.F., Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 155 (derivato dalla soppressione del sub 145 pignorato)

Tale immobile, derivato dal frazionamento del sub 145 pignorato, risulta oggi censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sarno (SA), Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 155, Cat. A/2, in Via Sarno Palma n. SNC, piano 1, consistenza catastale di 5,5 vani, in capo agli esecutati Omissis e Omissis, coniugi in regime di comunione dei beni, per il diritto di proprietà di ½ cadauno.**

Tali dati sono desunti dalla Visura storica catastale analitica estratta e allegata (cfr. All. 5d2).

Da essa si rileva che l'immobile attuale ha come "immobile predecessore" e dunque è stato originato dall'immobile in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 145, Cat. A/2, in Via Sarno Palma n. SNC, piano T-1, consistenza catastale di 10.5 vani, in capo agli esecutati per i medesimi diritti sopra riportati, soppresso giusta Variazione del 24/04/2015 Pratica n. SA0147519 in atti**



dal 24/04/2015 per Divisione-Ristrutturazione (n.69499.1/2015).

La storia derivativa del subalterno 145 è stata pocanzi descritta, in relazione al Lotto n. 3; difatti, come il subalterno 154 - di cui al Lotto 3 - è derivato catastamente dal subalterno 145 e dal suo predecessore 141 e prima ancora dal sub 50, analogamente il subalterno 155 è derivato dal subalterno 145 e dal suo predecessore 142 e prima ancora dal sub 50.

Dalla Visura dell'immobile in Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 142 si rileva che esso, **Cat. A/2**, in Via Sarno Palma Traversa Campo Sportivo n. SNC, piano 1, consistenza catastale di 15 vani, in capo agli esecutati per il diritto di proprietà di ½ cadauno dal 30/05/2005, era stato variato con Pratica n. SA0523400 per Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 60812.1/2004), in atti dal 23/12/2004.

L'immobile predecessore del sub 142 è l'immobile in Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 50, Cat. A/2, in Via Sarno Palma Traversa Campo Sportivo, Interno 3 Piano T-1, consistenza catastale di 7.5 vani - costituzione nel 28/05/1992 (n.151.1/1992) in atti dal 19/12/1997 - in capo alla società Omissis, con sede in Sarno per il diritto di 1/1 (*cfr. All. 5d*).

Le ispezioni catastali condotte hanno consentito di rinvenire, oltre alla planimetria catastale del sub 155, la planimetria catastale del sub 142, mentre non è stato possibile estrarre le planimetrie del sub 145 (corrispondente alla semplice unione dei sub 141 e 142, fusi d'ufficio) e dell'originario sub 50.

Il raffronto tra la scheda planimetrica del sub 142 (*cfr. foto n. 79*) e quella del sub 155 (*cfr. foto n. 80*) evidenzia la presenza nella pregressa identificazione catastale del terrazzo ad est, successivamente annesso all'abitazione a P.T. (sub 154).





Foto n. 75: Planimetria catastale dell'app. in I P. a Sarno, in C.F., F. 10 part. 1035 Sub 142 (cfr. All. 5d)

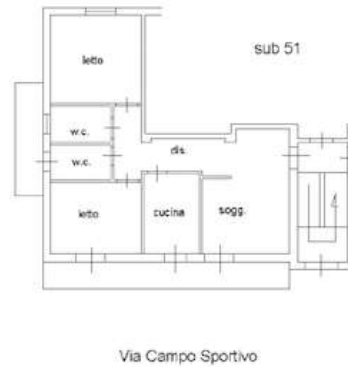


Foto n. 76: Planimetria catastale dell'app. in I P. a Sarno, in C.F., F. 10 part. 1035 Sub 155 (cfr. All. 5d)

La scheda planimetrica estratta - prot. n. SA0147519 del 24/04/2015 - dell'attuale sub 155 (cfr. foto 76/77) rappresenta un immobile con alcune lievi difformità rispetto a quanto visionato in sede di sopralluogo peritale (cfr. foto 78). In particolare, si rileva una differenza nelle tramezzature dei due bagni nell'ala nord dell'appartamento (cfr. foto nn. 78-79 e All. 5d₂-9e).



Foto n. 77: Planimetria catastale dell'app. in I P. a Sarno (cfr. All. 5d)



Foto n. 78: Grafico di rilievo dei luoghi (cfr. All. 9e)

La corrispondente particella al Catasto Terreni del Comune di Sarno (Sa), all'attualità, è la n. 1035 in Foglio 19 (cfr. All. 5d), scaturita dalle variazioni delle particelle di terreno in F. 19 n.

652, n. 711 e n. 779, acquistate nel 1986 dalla società Omissis, con atto del notaio Olga Frigenti dalle germane Omissis e Omissis (*cfr. All. 2e*).

I dati catastali del bene pignorato (sub 145) - variato come innanzi descritto - non coincidono con quelli riportati nel titolo di acquisto in merito alla identificazione catastale, dal momento che nell'atto di comprandita del 2005 veniva trasferito il bene identificato in **Foglio 19 Particella 1035 Subalterno 142** (*cfr. All. 5c*).

Non è possibile operare il raffronto planimetrico tra l'immobile trasferito nel 2005 (sub 142) e quello pignorato (sub 145) dal momento che, come anzidetto non è stata redatta la planimetria catastale del sub 145, costituito d'ufficio a seguito della constatata unione dei preesistenti sub 141-142 che di fatto erano uniti pur avendo autonoma identificazione e categorie catastali differenti. Il mancato rifacimento della scheda lascia presumere che la distribuzione planimetrica del sub 145 coincidesse con l'unione delle schede planimetriche dei sub 141 e 142.

Lotto 5 - Appartamento a Sarno (Sa), Via Starzella II Carraia 1, in C.F., F. 30 part. 1749

Tale immobile risulta censito in **Catasto Fabbricati, Foglio 30 Particella 1749, Cat. A/4, vani catastali 2.5, Via Starzella II Carrara n. 1, piano T, in capo all'esecutato Omissis per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e al padre Omissis per il diritto di usufrutto di 1/1.**

Tali dati, desunti dalla Visura storica catastale estratta e allegata coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione reg. gen. n. 11143 reg. part. n. 9161 del 25/03/2013, ad eccezione della quota in capo all'esecutato, erroneamente indicata come "piena proprietà", in luogo della "nuda proprietà" (*cfr. All. 5b*). Tuttavia tale difformità, formalmente corretta tramite la trascrizione della nota in rettifica del pignoramento reg. gen. n. 16996 reg. part. n. 14055 del 13/05/2013, si è peraltro sanata in conseguenza del decesso dell'usufruttuario (*cfr. All. 3c*) e del ricongiungimento del diritto di usufrutto e di nuda proprietà in capo all'esecutato.



L'intestazione rilevata dalla visura catastale estratta è conseguente al ricongiungimento di usufrutto del 15/02/2010 registrato il 20/04/2010 al n. 220861 e alla Voltura per Consolidamento di usufrutto n. 16312.2/2010 - Pratica n.SA0288623 in atti dal 10/06/2010.

Antecedentemente al 15/02/2010, l'immobile in oggetto risultava intestato al sig. Omissis per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e ai genitori Omissis e Omissis per il diritto di usufrutto di 1/2 cadauno con diritto di accrescimento, giusto atto rep. N. 36770 del 11/09/1992 del notaio Olga Frigenti (cfr. All. 2b).

Il precedente passaggio registrato è la costituzione dell'immobile, in atti dal 06/07/1993, in partita 8994, con intestazione in capo alla sig.ra Omissis, madre dell'esecutato, per il diritto di proprietà di 1/1 (cfr. All. 5b).

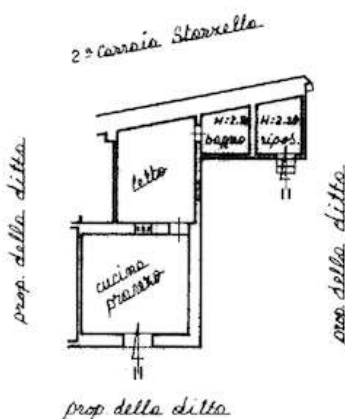


Foto n. 79: Planimetria catastale dell'appartamento
(cfr. All. 5b)

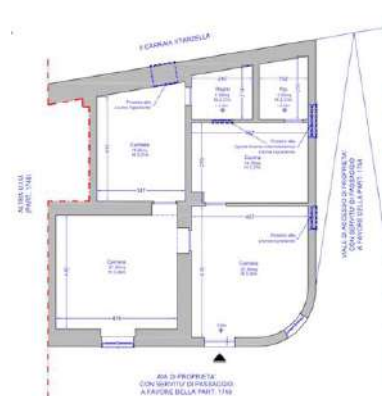


Foto n. 80: Planimetria dello Stato di fatto
(cfr. All. 9b)

La scheda planimetrica estratta (cfr. foto 79), prot. n. 000000211 del 01/08/1992, presenta difformità di rilievo rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso peritale (cfr. foto 80). Si rileva infatti la presenza di n. 2 vani ad est del corpo di fabbrica, non rappresentati sulla planimetria catastale e che, come si vedrà successivamente nel paragrafo 4.6 relativo all'urbanistica, sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio (cfr. All. 7b₂).



La corrispondente particella al Catasto Terreni del Comune di Sarno (Sa), all'attualità, è la n. 1749 in Foglio 30 - costituita con Tipo Mappale 1185/92 (n. 15869.1/1992) del 10/02/1992 Pratica n. 235715 in atti dal 12/05/2003, che riporta all'ente urbano la superficie di 442mq - derivata dalla particella n. 859 del Catasto Terreni, successivamente frazionata in 859a (1748) e 859b (1749) con Pratica di frazionamento n. 419256 in atti dal 07/11/2001 (n. 990.1/1992).

I dati catastali del bene pignorato coincidono con quelli riportati nell'atto di donazione (cfr. All.2c-5b).

4.4. Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti.

Si riportano a seguire gli schemi sintetico-descrittivi dei 5 lotti individuati nel paragrafo 2.2:

LOTTO n. 1: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in San Valentino Torio (Sa), al Corso Umberto I n. 63/65 (già n. 67/69), piano secondo con deposito a P.T. e sottoscala; è composto da un soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno, con accesso dal ballatoio di accesso sul fronte est che funge anche da balcone; confina a nord con altra u.i.u. (part. 98), a sud con altra u.i.u. (part. 116), ad est con scala esterna prospettante su Corso Umberto I; è riportato nel **C.F. del Comune di San Valentino Torio (Sa), al foglio 7, p.lla 115, sub 8** (già sub 3-5); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma si evidenziano lievi difformità relative alla rappresentazione del muro sul lato sud del bagno, in prossimità della porta di accesso; vi è **Concessione edilizia n. 51/95**, prot. n. 4307 del 03/05/1995, rilasciata in data 24/10/1995, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad alcune riscontrate modifiche interne da regolarizzare attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in Sanatoria ex art. 22-37 D.P.R. n. 380/2001**;

PREZZO BASE: **euro 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).**



LOTTO n. 2: piena ed intera proprietà (suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi esegutati) di **box garage** ubicato in **Sarno** (Sa), alla Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo, piano interrato; confina ad est con terrapieno, a sud-ovest con box di altra proprietà (sub 61), a nord con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59) e ad ovest con corsia di manovra condominiale (sub 59); è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno (Sa)** al **foglio 19, p.lla1035** (ex p.lle 652-711-779), **sub 60**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione edilizia n. 2189 del 12/03/1986** e successive Varianti di cui alle **C. E. n. 2553 del 13/11/1987, n. 2599 del 18/01/1988 e n. 2636 del 12/04/1988**, cui è conforme lo stato dei luoghi;

PREZZO BASE: **euro 18.500,00** (*diconsi euro diciottomilacinquecento/00*);

LOTTO n. 3: piena ed intera proprietà (suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi esegutati) di **appartamento** ubicato in **Sarno** (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, n. 11, piano terra; confina a nord con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59), a sud-ovest con vano scala e con altra u.i.u. (sub 153), a ovest con corte comune di accesso al fabbricato (sub 45) prospettante su Via Lanzetta, a est con mappale 961; è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno (Sa)** al **foglio 19, p.lla 1035** (ex p.lle 652-711-779), **sub 154** (derivante dal frazionamento del sub 145 pignorato, soppresso nel 2015); rispetto alla consistenza catastale il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine al confine sud della cantina e ad alcuni pilastri e tramezzature interne; vi è **Concessione edilizia n. 2189 del 12/03/1986** e successive Varianti di cui alle **C. E. n. 2553 del 13/11/1987, n. 2599 del 18/01/1988 e n. 2636 del 12/04/1988** e successivi **Permesso di Costruire in sanatoria n. 939 del 03/12/2004** (per sanare il locale cantina/deposito annesso all'abitazione a P.T.) e **D.I.A. prot. n. 5802 del 25/03/2014** (per il cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione) cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine ad alcune riscontrate difformità relative alla rientranza del muro di confine sud della cantina e alla mancata

45

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



rappresentazione del terrazzo ad est (presente nei grafici di cui al P.d.C. in sanatoria n. 939/2004) da sanare attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in Sanatoria ex art. 22-37 D.P.R. n. 380/2001**;
PREZZO BASE: **euro 205.000,00 (diconsi euro duecentocinquemila/00).**

LOTTO n. 4: piena ed intera proprietà (suddivisa in 2 quote di ½ cadauno in capo ai coniugi eseguiti) di **appartamento** ubicato in **Sarno** (Sa), alla via Angelo Lanzetta, già via *Sarno Palma*, n. 11, piano primo; confina a nord con rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub 59), a sud-ovest con rampa scale e con altra u.i.u. (sub 51), a ovest con corte comune di accesso prospettante su Via Lanzetta, a est con altra u.i.u. (sub 154); è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno (Sa)** al **foglio 19, p.lla 1035 (exp.lle 652-711-779), sub 155** (derivante dal frazionamento del sub 145 pignorato soppresso nel 2015); rispetto alla consistenza catastale il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine ad alcune tramezzature interne nei vani a nord; vi è **Concessione edilizia n. 2189 del 12/03/1986** e successive Varianti di cui alle **C. E. n. 2553 del 13/11/1987, n. 2599 del 18/01/1988 e n. 2636 del 12/04/1988** e successivo **Permesso di Costruire in sanatoria n. 939 del 03/12/2004** cui lo stato non è conforme in ordine ad alcune riscontrate modifiche interne da sanare attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in Sanatoria ex art. 22-37 D.P.R. n. 380/2001**;
PREZZO BASE: **euro 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila/00);**

LOTTO n. 5: piena ed intera proprietà (a seguito d decesso dell'usufruttuario e del ricongiungimento dei diritti di usufrutto e nuda proprietà) di **appartamento** ubicato in **Sarno** (Sa), alla via Starzella II Carrara n. 01, piano terra; confina a nord con Via Starzella II Carraia, a sud con aia esterna annessa alla proprietà, a est con rampa di accesso alla proprietà, a ovest con altra u.i.u. (part. 1748); è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno (Sa)** al **foglio 30, p.lla 1749 (ex p.lla 859b)**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ai due vani a sud-est dell'alloggio; vi è **Concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 26/05/1997**, cui lo stato dei



luoghi non è conforme in ordine ai suddetti vani posti nell'angolo sud-est del fabbricato che non risultano assentiti; l'immobile è dunque parzialmente abusivo e non può ottenersi sanatoria, ma per il ripristino della conformità urbanistica la parte abusiva deve essere demolita; non risulta ordine di demolizione del bene; esso ricade in zona **Eia** del P.U.C., già zona agricola **E1** nel vecchio Programma di Fabbricazione;

PREZZO BASE: **euro 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila/00).**

4.5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

Le vicende traslative dei beni pignorati, inizialmente desunte dal Certificato notarile redatto in data 26 luglio 2013 dall'avv. Luigi Capobianco, notaio in Altavilla Silentina (Sa), depositato dal Creditore Procedente in ottemperanza agli obblighi di cui all'art. 567 c.p.c., sono state successivamente verificate acquisendo copia dei titoli di provenienza (*cfr. All. 2a/e*).

Si procede di seguito alla ricostruzione dei passaggi ereditari di ciascuno dei beni pignorati, come precedentemente suddivisi in lotti.

- **Immobile in San Valentino Torio (Sa), al Corso Umberto I n. 63/65 (già n. 67/69), P.T./II, in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8 (Lotto 1)**

Premessa: L'immobile in C.F., **F. 7 part. 115 sub 8** deriva dalla fusione operata nell'anno 2002 dei **subalterni n. 3 e n. 5 soppressi**, giusta Variazione del 19/11/2002 Pratica n. 391843 in atti dal 19/11/2002 Fusione-Ristrutturazione (n.15543.1/2002)

Tali immobili pervennero alla debitrice eseguita sig.ra Omissis attraverso due diversi atti di compravendita rogati a distanza di pochi mesi l'uno dall'altro. Difatti:

- In data 22/11/1978 la sig.ra **Omissis** (vedova Omissis), nata a Poggiomarino (Na) il [REDACTED] ed i figli sigg. **Omissis e Omissis**, nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] ed il [REDACTED], vendevano alla sig.ra Omissis *la piena proprietà di una stanzetta di vecchissima costruzione sita in San Valentino Torio (Sa) al Corso Umberto I civico 75 ...ed è compravenduto inoltre il piccolo sottoscala, ubicato sotto la scala comune di accesso alla stanza predetta (...). Riportati nel N.C.E.U. alla Partita 923 ancora in ditta Omissis per voltura in corso della relativa successione, foglio 7 n. 115/5 (...), in virtù di atto di compravendita rep. n. 49242/3542 del 22/11/1978, a rogito del*

47

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



notaio Olga Frigenti di Sarno (Sa), trascritto il 01/12/1978 ai nn. 26984/23648 (cfr. All. 2a);

- In data 15/05/1979 il sig. **Omissis**, nato a [REDACTED] C.F. Omissis, vendeva alla sig.ra Omissis *un vano in primo piano sito in San Valentino Torio (Sa) al Corso Umberto I a mezzo di scalinata scoperta comune sovrapposta ad un terraneo di proprietà eredi di Omissis e confinante con altra stanza di proprietà della stessa acquirente, con proprietà Omissis e con detta via, ove sporge la detta scala di accesso scoperta. Il tutto dichiara il venditore, e riconosce l'acquirente, in pessime condizioni statiche con pavimentazione in cemento ed infissi fatiscenti. Riportata nel N.C.E.U. alla partita 823 in ditta Omissis foglio 7 n. 115 sub 3 (...), in virtù di **atto di compravendita rep. n. 50701/3692 del 15/05/1979** a rogito del notaio Olga Frigenti di Sarno, trascritto il 25/05/1979 ai nn. 12786/11256 (cfr. All. 2b).*

Inoltre, detto immobile - in N.C.E.U., foglio 7 n. 115 sub 3 - era pervenuto al sig. Omissis per donazione materna dalla sig.ra **Omissis** attraverso **atto di donazione per notar Federico D'Alessio del 08/08/1955**, registrato a Sarno (Sa) il 23/08/1955 al n. 139.

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, P. S1, in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60 (Lotto 2)**

Premessa: L'immobile in C.F., **F. 19 part. 1035 sub 60** veniva costituito con scheda catastale prot. n. 000000151 del 28/05/1992 in atti dal 19/12/1997.

- Nella sua attuale consistenza esso ha registrato un solo passaggio di proprietà. Di fatti i coniugi Omissis e Omissis acquistarono il bene in oggetto in regime di comunione legale, dalla **Massa dei Creditori Fallimento Società Omissis** con sede in Sarno (Sa), C.F. Omissis, con **atto di compravendita a rogito del notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32404 del 30/05/2005**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 06/06/2005 ai nn. 27735/19469 (cfr. All. 2d);

- A sua volta, la società Omissis acquistò i terreni identificati al C.T., F. 19, part. 652, 711 e 779 su cui edificò, tra gli altri, il fabbricato "A" in cui insiste il bene in oggetto nonché quelli di cui ai lotti n. 3 e n. 4, con atto di compravendita del 06/02/1986 a rogito del notaio Olga Frigenti, dalle **sigg.re Omissis e Omissis**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 18/02/1986 ai nn. 3910/4611.

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, P.T./I P., in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 154 derivante dal frazionamento del sub 145 pignorato, soppresso nel 2015 (Lotto 3)**

Premessa: L'immobile in C.F., **F. 19 part. 1035 sub 154** così come oggi costituito deriva dal frazionamento del sub 145 pignorato e successivamente soppresso, con Pratica n. SA0147519 in atti dal 24/04/2015 Divisione-Ristrutturazione (n.69499.1/2015).

A sua volta, il sub 145 era stato costituito d'ufficio a seguito di sopralluogo ispettivo,



sopprimendo i pregressi **subalterni 141 e 142.**

- Tali immobili (sub 141 e 142, costituiti a seguito di frazionamento dell'originario subalterno 50) pervennero ai debitori esecutati sigg. Omissis e Omissis che acquistarono in regime di comunione legale il bene in oggetto dalla **Massa dei Creditori Fallimento Società Omissis** con sede in Sarno (Sa), C.F. Omissis, con **atto di compravendita a rogito del notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32404 del 30/05/2005**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 06/06/2005 ai nn. 27735/19469 (cfr. All. 2d);

- A sua volta, la società Omissis acquistò i terreni identificati al C.T., F. 19, part. 652, 711 e 779 su cui edificò, tra gli altri, il fabbricato "A" in cui insiste il bene in oggetto nonché quelli di cui ai lotti n. 3 e n. 4, con atto di compravendita del 06/02/1986 a rogito del notaio Olga Frigenti, dalle **sigg.re Omissis e Omissis**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 18/02/1986 ai nn. 3910/4611.

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, I P., in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 155** derivante dal frazionamento del sub 145 pignorato, soppresso nel 2015 (**Lotto 4**)

Premessa: L'immobile in C.F., F. 19 part. 1035 sub 155 così come oggi costituito deriva dal frazionamento del sub 145 pignorato e successivamente soppresso, con Pratica n. SA0147519 in atti dal 24/04/2015 Divisione-Ristrutturazione (n.69499.1/2015). A sua volta, il sub 145 era stato costituito d'ufficio, sopprimendo i pregressi **subalterni 141 e 142.**

- Tali immobili (sub 141 e 142, costituiti a seguito di frazionamento dell'originario sub 50) pervennero ai debitori esecutati sigg. Omissis e Omissis che acquistarono in regime di comunione legale il bene in oggetto dalla **Massa dei Creditori Fallimento Società Omissis** con sede in Sarno (Sa), C.F. Omissis, con **atto di compravendita a rogito del notaio Bruno Frauenfelder, rep. 32404 del 30/05/2005**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 06/06/2005 ai nn. 27735/19469 (cfr. All. 2d);

- A sua volta, la società Omissis acquistò i terreni identificati al C.T., F. 19, part. 652, 711 e 779 su cui edificò, tra gli altri, il fabbricato "A" in cui insiste il bene in oggetto nonché quelli di cui ai lotti n. 3 e n. 4, con atto di compravendita del 06/02/1986 a rogito del notaio Olga Frigenti, dalle **sigg.re Omissis e Omissis**, trascritto nei RR.II. di Salerno il 18/02/1986 ai nn. 3910/4611.

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Starzella II Carrara n. 01, P.T., in N.C.E.U., F. 30 part. 1749 (Lotto 5)**

Premessa: L'immobile in C.F., F. 30 part. 1749 veniva costituito con scheda planimetrica



prot. n. 000000211 del 01/08/1992, che riporta solo parte dell'immobile oggi esistente. La restante parte, come si vedrà più innanzi, risulta essere stata realizzata successivamente, in assenza di titolo edilizio e dunque "abusiva".

- Nella sua originaria conformazione volumetrica (due vani e servizi), il bene in oggetto veniva trasferito dalla sig.ra **Omissis**, nata a [REDACTED], al figlio **Omissis** per il solo diritto di nuda proprietà, riservando per sé e, dopo di sé, per il consorte **Omissis**, nato a Sarno il 18/02/1926, l'usufrutto con diritto di accrescimento, giusto **atto di donazione rep. 36770/3649 dell'11/09/1992**, a rogito del notaio Olga Frigenti (cfr. All. 2c);

- A sua volta, la sig.ra Omissis riceveva dai genitori **Omissis** e **Omissis**, il terreno (in C.T., F. 30 part. 859) su cui fu edificato l'immobile in oggetto, con atto di donazione del 14/09/1957, a rogito del notaio Giovan Battista Laudisio, registrato a Sarno (Sa) il 03/10/1957 al n. 199, trascritto nei RR.II. di Salerno il 15/02/1958 ai nn. 3494/3148.

4.6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

IMMOBILE A SAN VALENTINO TORIO (SA) DI CUI AL LOTTO 1

A seguito di richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici del 27/02/2023 prot. n. 2738 inoltrata a mezzo pec al Comune di San Valentino Torio (Sa), in data 07/04/2023 e 28/04/2023 ha avuto luogo duplice accesso presso i pubblici uffici per la visione ed estrazione copia delle pratiche presenti relative all'immobile pignorato sito in **San Valentino Torio (Sa), Corso Umberto I n. 63/65** (già n. 67/69), **P.T./II P., in N.C.E.U., F. 7 part. 115 sub 8 (Lotto 1)**.

Dalla disamina dei Registri ivi presenti, consultati a nome della attuale proprietaria sig.ra Omissis e dei pregressi proprietari, come rinvenuti dai titoli di provenienza acquisiti, è stata rinvenuta ed estratta copia della **Concessione gratuita per opere edilizie n. 51/95** prot. n. 4307 del 03/05/1995 rilasciata in data 24/10/1995 ai sigg. Omissis e Omissis per la manutenzione straordinaria e risanamento igienico sanitario del fabbricato per civili abitazioni sito al Corso Umberto I in Catasto Fabbricati, Foglio 7 mappale 115 (cfr. All. 7a).

Dall'analisi di tale documentazione è emerso che la proprietà pignorata ivi presente, specificatamente i locali in II piano, è stata mantenuta e risanata attraverso la demolizione delle



volte di calpestio e copertura ed il rifacimento dei solai in latero cemento e la realizzazione di un piccolo servizio igienico sul loggiato di proprietà assoluta della sig.ra Omissis avente accesso dalla camera da letto esistente, con scarichi convogliati in una vasca a tenuta posta nel locale sottoscala a P.T..



Foto n. 81: Planimetria catastale dell'appartamento (cfr. All. 5a)

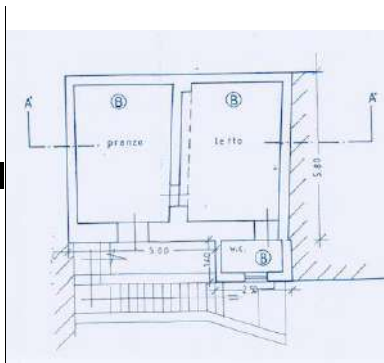


Foto n. 82: Grafico ex C. E. prot. 4307 n. 51/95 (cfr. All. 7a)

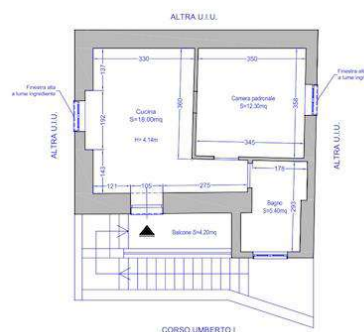


Foto n. 83: Grafico di rilievo dello Stato dei luoghi (cfr. All. 9a)

Dalla comparazione tra il grafico di progetto estratto e quello di rilievo prodotto si rileva la conformità dei luoghi sotto l'aspetto volumetrico, ma si riscontrano alcune modifiche interne consistenti principalmente nella realizzazione di una tramezzatura nel secondo vano, che ne riduce le dimensioni per ampliare il locale bagno verso ovest e dargli un accesso autonomo.

Tali variazioni, riportate sulla planimetria catastale estratta ma eseguite in assenza di titolo edilizio, si configurano come **difformità da sanare sotto il profilo tecnico urbanistico**.

Trattandosi di modifiche interne, esse sono sanabili nel rispetto delle norme igienico sanitarie. In assenza di altri riferimenti normativi locali, ci si riporta a quanto previsto dall'art. 2 co. 2 del D. M. 5 luglio 1975 che recita *“le stanze da letto debbono avere una superficie minima di 9 mq, se per una persona, e di 14 mq, se per due persone”*. Al di sotto di queste misure minime, le camere non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere abitabili. Pertanto, avendo la camera da letto, alla luce delle modifiche realizzate, dimensioni rilevate di circa 12.30mq, ai fini igienico-sanitari, essa risulta abitabile da una sola persona.



Si potrà dunque procedere a sanare le difformità rilevate, attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in Sanatoria** ex artt. 22-37 del D.P.R. 380/2001 che regolarizzi gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio, con il pagamento dei diritti di Segreteria e di una sanzione amministrativa di €. 516,00. Per la presentazione di tale Pratica dovrà essere incaricato un tecnico abilitato cui andrà corrisposto, per il rilievo e l'istruttoria della pratica, un compenso stimabile in euro 1.500,00, oltre ai costi per la rettifica catastale stimabili in ulteriori 500,00 euro.

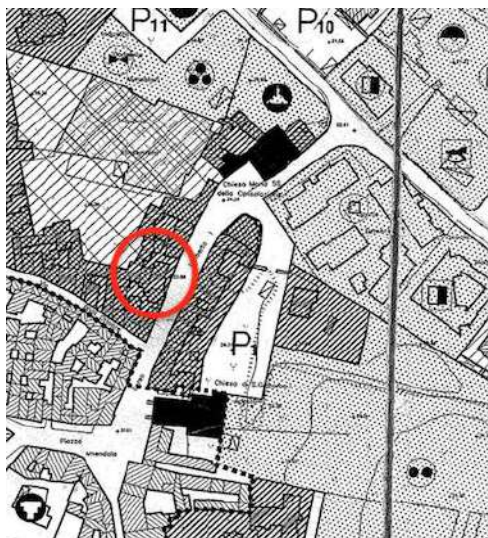


Foto n. 84: Stralcio della pianificazione comunale previgente (Tav. CS.11 del PUC)

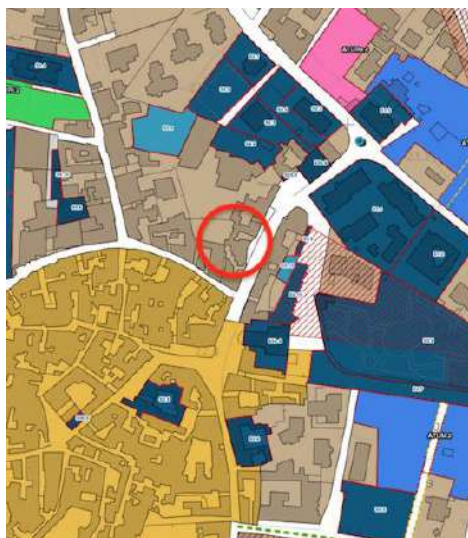


Foto n. 85: Stralcio operativo PUC vigente (Tav. CS.02* del PUC)

Da un punto di vista strettamente urbanistico, il bene in esame ricade in **zona territoriale omogenea B1- Ambito urbano consolidato saturo** del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, adottato con D.G.C. n. 38 del 30.03.2019 e con D.C.C. n. 9 del 15/04/2019, Tav. CO.02* (modificati a seguito del recepimento delle osservazioni di cui alla delibera n.71/2019) della disciplina Operativa, i cui interventi sono disciplinati dall'**art. 63** delle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano (*cfr. All. 7a*). Analogamente, nel Piano urbanistico previgente (Programma di fabbricazione), l'area in esame ricadeva in zona omogenea residenziale B1 di completamento. L'area in oggetto, seppur prossima ad antichi tracciati viari, ad edifici locali di interesse storico-artistico e ad aree di interesse archeologico vincolate, non è sottoposta a vincoli, secondo quanto emerso



dall'esame della Carta dei Vincoli del P.U.C. - Tavola CS.19.

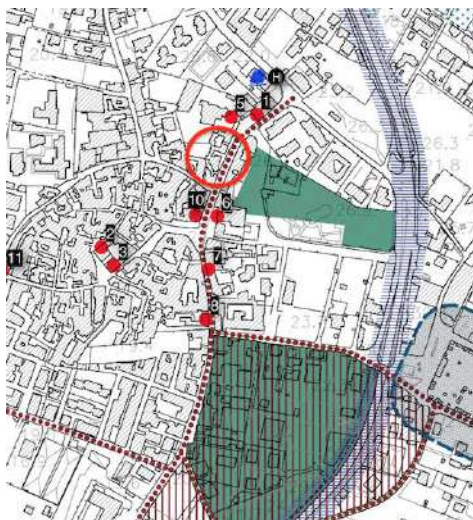


Foto n. 86: Stralcio della Carta dei Vincoli
(Tav. CS.19 del PUC)



Foto n. 87: Legenda della Carta dei Vincoli
(Tav. CS.19 del PUC)

In particolare, l'esame delle Tavole CS.05, CS.06, CS.07 e CS.08 del P.U.C., rispettivamente *Carta della Pericolosità idraulica*, *Carta della Vulnerabilità idraulica*, *Carta del rischio idraulico* e *Carta dello scenario di rischio R3-R4*, evidenzia che l'area in oggetto non rientra tra le zone "a rischio", né tra le zone di riserva del Parco Regionale del "Fiume Sarno" di cui alla Tav. CS.04 del P.U.C..

IMMOBILIA SARNO (SA) DI CUI AL LOTTI 2-3-4

A seguito di richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici del 22/03/2023 prot. n. 0012479/2023 inoltrata a mezzo pec al Comune di Sarno (Sa), in data 03/04/2023, 05/05/2023, 31/10/2023, 14/11/202, 12/12/2023 hanno avuto luogo gli accessi presso i pubblici uffici per la visione, l'estrazione delle pratiche presenti relative ai beni pignorati siti nel territorio comunale di Sarno (Sa) ed il confronto con i tecnici di settore. Gli accessi si sono protratti in più sedute, a seguito della constatazione del mancato rinvenimento di parte della documentazione necessaria a poter attestare la legittimità urbanistica di alcuni beni in esame.

Segue la disamina della conformità urbanistica dei beni pignorati situati nel Comune di Sarno (Sa),

53

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it

corrispondenti ai lotti 2-3-4 come individuati ed elencati nel paragrafo 2.2.

I beni situati a Sarno (Sa), in Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, I traversa Campo Sportivo, oggi censiti in N.C.E.U., F. 19 part. 1035 sub 60 (**Lotto 2**), sub 154 (**Lotto 3**) e sub 155 (**Lotto 4**) - questi ultimi scaturiti dal frazionamento del sub 145 pignorato, soppresso nel 2015 - fanno parte del fabbricato “A”, ovvero del corpo posto a nord-ovest del complesso edilizio realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 dalla società Omissis, poi fallita, sul mappale 1035 del Comune di Sarno (Sa), corrispondente alle originarie particelle censite al C.T., F. 19, part. 652, 711 e 779 acquistate con atto rep. 13150 del 06/02/1986 del notaio Olga Frigenti dalle sigg.e Omissis e Omissis (cfr. All. 2e).

Il succitato complesso edilizio, costituito dai fabbricati indicati come corpo A, corpo B e corpo C-C1, fu realizzato e legittimato attraverso i seguenti passaggi urbanistici:

- **Convenzione stipulata dal Comune di Sarno (Sa) il 05/03/1986;**
- **Concessione edilizia n. 2189 del 12/03/1986** a seguito di richiesta prot. n. 22594 del 15/10/1984;
- **Concessione edilizia n. 2553 del 13/11/1987** a seguito di richiesta prot. n. 17351 del 11/06/1987 di variante della C.E. n. 2189/86;
- **Concessione edilizia n. 2599 del 18/01/1988** a seguito di richiesta prot. n. 35990 del 04/12/1987 di variante della C.E. n. 2553/87;
- **Concessione edilizia n. 2636 del 12/04/1988** a seguito di richiesta prot. n. 7735 del 10/03/1988 di variante della C.E. n. 2599/88;
- **Convenzione in Variante al progetto stipulata dal Comune di Sarno (Sa) il 26/04/1989;**
- **Concessione edilizia n. 2777 del 05/05/1989** a seguito di richiesta prot. n. 27675 del 30/09/1988 di variante della C.E. n. 2636/88;
- **Concessione edilizia n. 3124 del 12/06/1990** a seguito di richiesta prot. n. 7081 del 08/03/1990 di variante della C.E. n. 2777/89, successivamente archiviata a seguito di Istanza di parte prot. n. 28153 del 13/11/1991;
- **Autorizzazione edilizia n. 7827 del 21/03/1991** a seguito di richiesta prot. n. 7827 del 21/03/1991;
- **Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 10/06/1991 con Provvedimento sindacale prot. n. 7881/91** di pari data a seguito di richiesta dell'amm. p.t. della società Omissis con sede in [REDACTED] (cfr. All. 7c2);



- **Atto di asservimento ed obbligo** rep. 36923 **del 25/09/1992** del notaio Olga Frigenti (*cfr. All. 7c1*).

In particolare, dall'esame dei titoli edilizi e della documentazione grafica e scrittografica ad essi allegata, riunita nel fascicolo 8/85, la scrivente ha rilevato che:

- Nei grafici di progetto originario di cui alla **C. E. n. 2189 del 12/03/1986** il fabbricato "A" non compare nella sua attuale conformazione, ma sono proposte "case a schiera";
- Nei grafici di Variante di cui alla **C. E. n. 2553 del 13/11/1987** il fabbricato "A" compare nella sua attuale conformazione, con un corpo di dimensioni 25ml x h 11ml, con depositi al P.T. e una scala per accedere ad un terrazzo giardino sul retro;
- Nei grafici di Variante di cui alla **C. E. n. 2599 del 18/01/1988** viene proposta una Variante al "Corpo A" con depositi con accesso dall'esterno e senza accesso al terrazzo;
- Nei grafici di Variante di cui alla **C. E. n. 2636 del 12/04/1988** viene proposta una Variante al "Corpo C" e viene data maggiore profondità al "Corpo A" che passa da 11ml a 11.45ml, posizionato a 7ml dalla strada e con una superficie che passa da 209.30mq a 301.25mq;
- Nei grafici di Variante di cui alla **C. E. n. 2777 del 05/05/1989** viene proposta l'eliminazione di un corpo di fabbrica che si ferma al I livello e l'aggiunta di due corpi denominati C'/D al corpo C già munito di C.E. con ubicazione separata del corpo D. Tale Variante non sembra riguardare specificatamente il "Corpo A";
- La Variante di cui alla **C. E. n. 3124 del 12/06/1990** venne archiviata a seguito di Istanza di parte prot. n. 28153 del 13/11/1991;
- Dalla pratica ed i grafici di cui all'**Autorizzazione edilizia n. 7827 del 21/03/1991** si evince che essa riguarda i corpi di fabbrica B e C-C' ed in particolare, la chiusura delle scale con vetrate nel fabbricato B e la chiusura ingressi con vetrate nei fabbricati C-C', l'installazione di scale elicoidali in ferro interne al fabbricato C e rampa di discesa per accesso autorimessa Corpo C.

Pertanto, limitando l'esame al solo "Corpo A" che ospita i beni in esame, lo stesso è interessato dalla **C. E. n. 2189 del 12/03/1986** e dalle successive **C. E. in Variante n. 2553 del 13/11/1987, n. 2599 del 18/01/1988 e n. 2636 del 12/04/1988** (*cfr. All. 7c2 - 7c3*).



Il “Corpo A” costituente il Condominio Palazzo “Oleandro” risulta oggetto di recente C.I.L.A. n. 366/2021 del 22/12/2021 prot. n. 51582 per lavori di manutenzione straordinaria, bonus facciata, bonus ristrutturazione, sismabonus, a firma dell’ing. Omissis (cfr. All. 7c6).

Si sottolinea la complessità dell’esame dei titoli edilizi innanzi citati, sia per l’ingente mole della documentazione agli atti, sia per il confuso assemblamento ed il suo cattivo stato di manutenzione, sia per il prelievo giudiziario di parte della stessa a causa del Sequestro conseguito al Fallimento della società Omissis, dichiarato con Sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore (Sa) del 25/22/1994 n. 33/94.

IMMOBILE A SARNO (SA) DI CUI AL LOTTO 2

Il box garage interrato di cui al **lotto 2**, censito in C.F., F. 19 part. 1035 sub 60, rilevato nel corso dell’accesso del 19/05/2022, conforme al grafico planimetrico catastale estratto, non presenta difformità significative rispetto al grafico di progetto di cui alla **C. E. in Variante n. 2599 del 18/01/1988** e non sono state rinvenute planimetrie del piano interrato nelle successive Varianti.

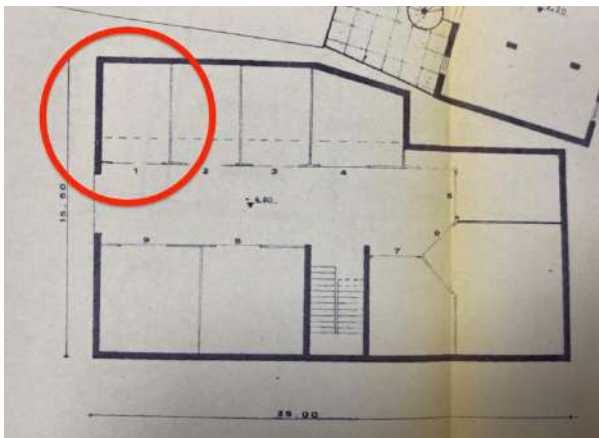


Foto n. 88: Grafico planimetrico di cui alla Concessione edilizia prot. n. 2599/1988 (cfr. All. 7c3)



Foto n. 89: Grafico di rilievo dei luoghi all’attualità (cfr. All. 9c)

Pertanto la scrivente ritiene si possa attestare la **conformità dei luoghi** sotto il profilo tecnico-urbanistico.



IMMOBILE A SARNO (SA) DI CUI AL LOTTO 3

Oltre ai titoli sopra riportati, che assentirono il fabbricato che ospita i beni di cui ai lotti 2-3-4, l'appartamento a piano sottostrada di cui al **lotto 3**, oggi censito in C.F., F. 19 part. 1035 sub 154, è stato oggetto di ulteriori trasformazioni, assentite attraverso le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 939 del 03/12/2004** a seguito di richiesta prot. n. 19960 del 26/10/2004, per sanare il locale deposito annesso all'abitazione (*cfr. All. 7c₄*);
- **D.I.A. prot. n. 5802 del 25/03/2014** per il cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione (*cfr. All. 7c₅*). Difatti, l'immobile a P.T., oggi sub 154, ex sub 141 (poi sub 145, a seguito della fusione d'ufficio del sub 141 e 142), era stato assentito ed acquistato dagli esecutari con la destinazione d'uso di "deposito".



Foto n. 90: Planimetria catastale attuale dell'app. in P.T. a Sarno (*cfr. All. 5d₁*)

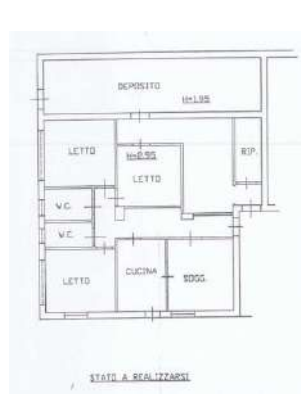


Foto n. 91: Grafico ex DIA prot. 5802/2014 (*cfr. All. 7c₅*)



Foto n. 92: Grafico di rilievo dei luoghi (*cfr. All. 9d*)

Dalla comparazione tra il grafico di rilievo prodotto (*cfr. All. 9d*) e l'ultimo grafico assentito (ex D.I.A. prot. n. 5802 del 25/03/2014 - *cfr. All. 7c₅*), si rileva la mancata rappresentazione su quest'ultimo del terrazzo ad est ed un diverso posizionamento del muro di confine sud della cantina rispetto a quanto rilevato dalla scrivente. In relazione all'annessione del terrazzo ad est al bene in oggetto, si evidenzia che la stessa era già stata segnalata attraverso i grafici di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 939/2004 (*cfr. All. 7c₄*).

Le variazioni rilevate si configurano come **difformità da sanare sotto il profilo tecnico**



urbanistico. In assenza di aumenti volumetrici, esse sono sanabili attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** (Segnalazione certificata d'inizio attività) **ex art. 22-37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**, redatta da un tecnico abilitato, con il versamento di €. 516,00 quale sanzione amministrativa per le irregolarità ed €. 73,00 per i diritti di segreteria.

La difformità rilevata in relazione al muro di confine sud della cantina, è rappresentata anche sulla planimetria catastale attuale (*cfr. All. 5d₁*), che riporta variazioni anche in merito ad alcuni pilastri e tramezzature interne, da rettificare attraverso una Pratica catastale DOCFA ad un un costo, tra spese e professionista incaricato, stimabile in circa €. 500,00.

La scrivente evidenzia che la rappresentazione dei luoghi da lei prodotta (*cfr. All. 9d*), limitatamente al succitato muro di confine sud della cantina, trova una corrispondenza nella rappresentazione planimetrica catastale del pregresso subalterno 141 (*cfr. All. 5d*).

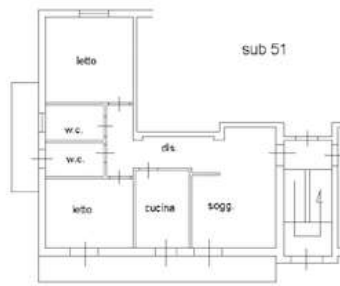
IMMOBILE A SARNO (SA) DI CUI AL LOTTO 4

L'appartamento al piano rialzato - o I P. - di cui al **lotto 4**, situato nel fabbricato denominato "Corpo A" del complesso immobiliare realizzato da Omissis, realizzato con **C. E. n. 2189 del 12/03/1986 e successive C. E. in Variante n. 2553 del 13/11/1987, n. 2599 del 18/01/1988 e n. 2636 del 12/04/1988**, fu variato con **Permesso di Costruire in sanatoria n. 939 del 03/12/2004** (*cfr. All. 7c₄*).

Dalla comparazione tra il grafico assentito e quello di rilievo prodotto si rilevano alcune difformità interne consistenti principalmente nella divisione del bagno in due servizi più piccoli e nell'eliminazione della scala interna che collegava l'appartamento al piano sottostante prima del frazionamento in due unità distinte.

Tali lievi variazioni, riportate sulla planimetria catastale estratta (*cfr. All. 5d₂*) ma non perfettamente coincidenti con quanto rilevato, si configurano come **difformità da sanare sotto il profilo tecnico urbanistico.**





Via Campo Sportivo

Foto n. 93: Planimetria catastale attuale dell'app. in I P.a Sarno (cfr. All. 5d2)



Foto n. 94: Grafico ex PdC in sanatoria n. 939/2004 (cfr. All. 7c4)



Foto n. 95: Grafico dei luoghi all'attualità (cfr. All. 9e)

Trattandosi di modifiche interne, esse sono sanabili attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** (Segnalazione certificata d'inizio attività) **ex art. 22-37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.**, redatta da un tecnico abilitato, con il versamento di €. 516,00 quale sanzione amministrativa per le irregolarità ed €. 73,00 per i diritti di segreteria.

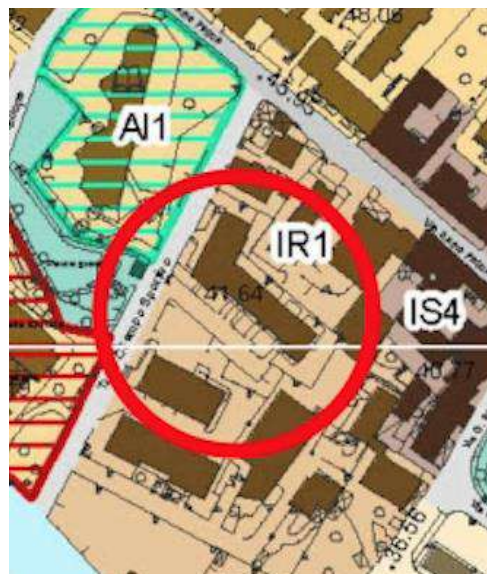
Per la presentazione di tale Pratica dovrà essere incaricato un tecnico abilitato cui andrà corrisposto, per il rilievo e l'istruttoria della pratica, un compenso stimabile in euro 1.500,00, oltre ai costi per la rettifica catastale per "diversa distribuzione interna", stimabili in ulteriori 500,00 euro.

Da un punto di vista strettamente urbanistico, l'area in cui sono situati i benidi cui ai Lotti 2-3-4 ricade in **zona territoriale omogenea IR1 - Tessuti urbani di recente formazione consolidati** del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente - approvato dal C.C. n. 80 del 12/11/2015, con Variante al P.U.C. in corso di definizione - Tavola 4.1.d del Piano Operativo, i cui interventi sono disciplinati dall'**art. 45** delle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano (cfr. All. 7c).





**Foto n. 96: Stralcio aerofotogrammetrico
Individuazione dell'area in esame**



**Foto n. 97: Stralcio operativo P.U.C. vigente
(Tav. 4.1.d - Art. 45 N.T.A.)**

In tale zona, sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di volume, di adeguamento dei prospetti, di variazione di destinazione d'uso nell'ambito degli usi consentiti dalle presenti norme, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria e della sagoma esistente, la realizzazione di parcheggi pertinenziali al piano terra e/o nel sottosuolo di fabbricati esistenti e del lotto su cui detti fabbricati insistono. Sono consentiti e promossi gli interventi di riqualificazione architettonica, energetica e di adeguamento antisismico degli edifici esistenti. I soli interventi di nuova edificazione previsti sono quelli relativi alle sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente costruiti o condonati, al fine di limitare ulteriore consumo di suolo libero. La sopraelevazione può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di 10,50 m. Sono inoltre consentiti interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, interventi diversi o per opere minori, interventi



pertinenziali, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio. Sono altresì consentiti, per una sola volta, interventi di un adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo, nei limiti del 20% del volume esistente, e comunque con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq.

L'area in oggetto risulta esterna alla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico di cui al "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, predisposto con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015, che rappresenta uno stralcio di settore funzionale del Piano di bacino relativo alla pericolosità ed al rischio da frana ed idraulico.

In particolare, l'esame delle Tavole 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.4.a, 4.4.b, 4.5.a, 4.5.b, 4.5.c del P.U.C. vigente, rispettivamente *Sovrapposizione delle Aree di trasformazione con la Carta della Pericolosità da frana del P.S.A.I. AdB Campania Centrale (Tav. 4.3.a)*, *Sovrapposizione delle Aree di trasformazione con la Carta del Rischio da frana del P.S.A.I. AdB Campania Centrale (Tav. 4.3.b)*, *Sovrapposizione delle Aree di trasformazione con la Carta della Pericolosità Idraulica del P.S.A.I. AdB Campania Centrale (Tav. 4.3.c)*, *Sovrapposizione delle Aree di trasformazione con la Carta del Rischio Idraulico del P.S.A.I. AdB Campania Centrale (Tav. 4.3.d)*, *Sovrapposizione delle Aree di trasformazione con la Carta della Vulnerabilità del P.S.A.I. AdB Campania Centrale (Tav. 4.3.e)*, *Tavola del Rischio da frana (Tav. 4.4.a/b)*, *Tavola del Rischio idraulico (Tav. 4.5.a/c)*, evidenzia che l'area in oggetto non rientra tra le zone perimetrate come "a rischio".

Inoltre, l'area in esame non rientra tra le aree sottoposte a tutela paesistica ex art. 142 D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. di cui alla Tav. 4.6.2 del PUC, né rientra tra le zone di riserva del Parco Regionale del "Fiume Sarno".

IMMOBILE A SARNO (SA) DI CUI AL LOTTO 5

Come anzidetto, a seguito di richiesta di accesso agli atti tecnico-urbanistici del 22/03/2023



prot. n. 0012479/2023 inoltrata a mezzo pec, la scrivente in data 03/04/2023, 05/05/2023, 31/10/2023, 14/11/2023, 12/12/2023 dava corso agli accessi presso i pubblici uffici del Comune di Sarno (Sa) per l'estrazione delle pratiche presenti relative al bene in oggetto sito a **Sarno (Sa), alla Via Starzella II Carraia n. 01, P.T., in N.C.E.U., F. 30 part. 1749 (Lotto 5)** ed il successivo confronto con i tecnici di settore.

Dalla disamina dei Registri ivi presenti, consultati a nome dell'attuale e dei pregressi proprietari, come rinvenuti dai titoli di provenienza acquisiti, è stata rinvenuta ed estratta copia della **Concessione edilizia in sanatoria n. 43 del 26/05/1997** rilasciata alla sig.ra Omissis, a seguito di richiesta prot. n. 8521 del 20/03/1986 ex L. 47/85 (*cfr. All. 7b₂*), per sanare i vani realizzati abusivamente accanto ai vani costruiti legittimamente con **Licenza edilizia n. 860 del 31/01/1964** (*cfr. All. 7b₃*).

In merito all'esistenza della dichiarazione di Agibilità per detto immobile pignorato, da verifiche condotte presso gli uffici del Comune di Sarno (Sa), non si è rinvenuta né domanda di agibilità, né documentazione attestante abitabilità/agibilità dell'immobile in oggetto.

Dall'esame della pratica di sanatoria si evince che essa riguarda un corpo di fabbrica a P.T., realizzato nel 1974 in ampliamento al fabbricato già esistente, assentito con Licenza edilizia n. 860 del 31/01/1964, realizzato su un lotto di terreno seminativo irriguo di are 7.38 censito in C.T., F. 30 mappale 859 (mappale successivamente frazionato con tipo di frazionamento prot. 990 del 13/03/1992 in 1748, ex 859/a, e 1749, ex 859/b) in ditta Omissis.

La sanatoria riguarda una consistenza immobiliare più ampia di quella in capo all'esecutato e oggetto di pignoramento. Tale più ampia consistenza era, all'epoca dell'abuso e della sanatoria edilizia, in capo alla sig.ra Omissis, madre dell'esecutato che successivamente, con atto a rogito del notaio Olga Frigenti rep. 36770 dell'11/09/1992, donava detta proprietà ed il fondo annesso dividendolo tra i figli Omissis ed Omissis riservando per sé, e dopo di sé per il coniuge Omissis, recentemente deceduto, l'usufrutto (*cfr. All. 2c*).



Il confronto del grafico di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 43/1997 con quello assentito di cui alla Licenza edilizia n. 860/1964 evidenzia che, oltre all'ampliamento di superfici/volumi, sono sopravvenute e rappresentate graficamente modifiche interne e di sagoma dei corpi di fabbrica.

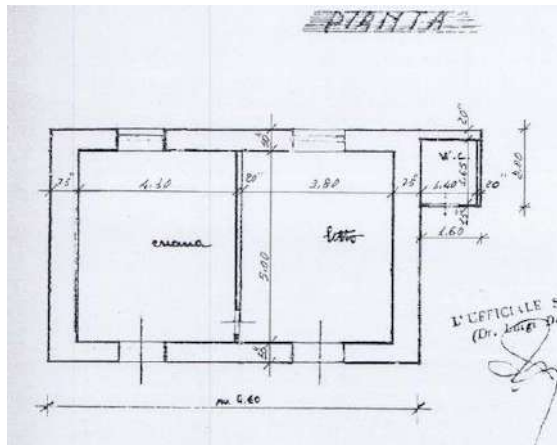


Foto n. 98: Grafico planimetrico di cui alla Licenza edilizia n. 860 del 31/01/1964 (cfr. All. 7b3)

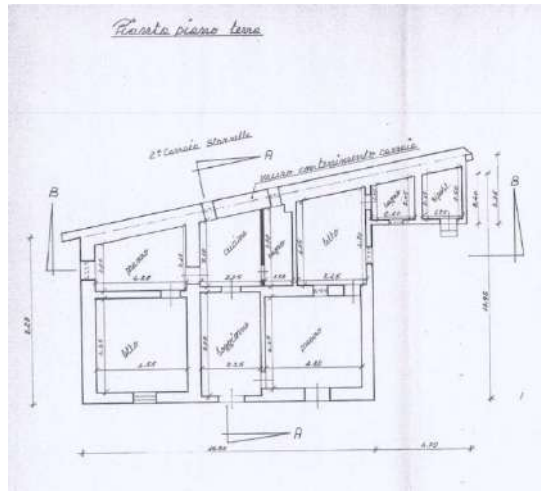


Foto n. 99: Grafico planimetrico di cui alla C.E. in sanatoria n. 43 del 26/05/1997 (cfr. All. 7b2)

Limitando l'analisi della legittimità urbanistica alla porzione di immobile pignorato, appare evidente che lo stato dei luoghi è stato alterato rispetto a quello assentito e che l'immobile pignorato in C.F., F. 30 part. 1749 risulta essere stato ampliato con due vani a sud-est del corpo assentito.

Non è stata rilevata alcuna Ordinanza di demolizione di tale abuso presso gli Uffici comunali.

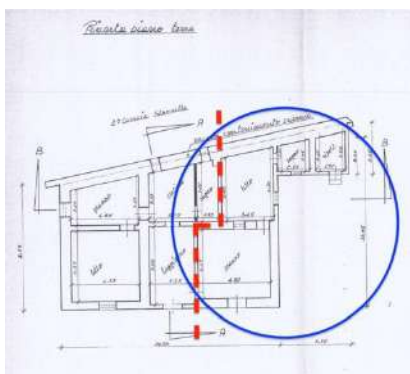


Foto n. 100: Indicazione della porzione di immobile pignorato sanata ex C. E. in sanatoria n. 43/1997 (cfr. All. 7b2)

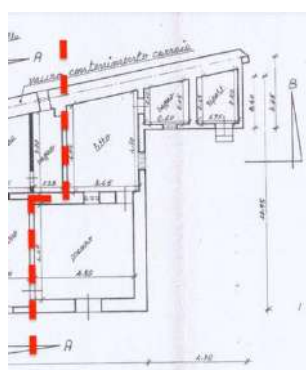


Foto n. 101: Porzione di immobile sanata con C. E. in sanatoria n. 43/97 (cfr. All. 7b2)

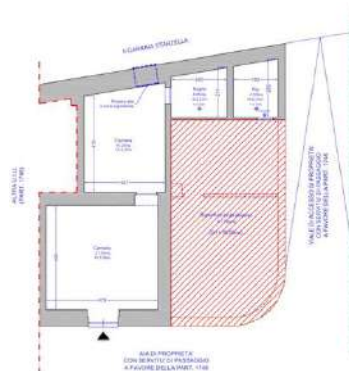


Foto n. 102: Planimetria dello Stato di fatto con indicazione dell'abuso (cfr. All. 9b)

Sulla base del rilievo eseguito e della documentazione di cui alla **C.E. in sanatoria n. 43/1997** estratta, l'abuso rilevato, salvo scostamenti e/o errori tollerabili, riguarda le seguenti consistenze:

Superficie Utile Abusiva: $S_U \text{ soggiorno} + S_U \text{ cucina} = 22.65\text{mq} + 14.25\text{mq} = \text{c.a } \underline{\underline{36.90\text{mq}}}$

Superficie Lorda Abusiva Realizzata: $4.70\text{m} \times (10.95-2.40)\text{m} = \text{c.a } \underline{\underline{40.18\text{mq}}}$

Volume Abusivo Realizzato: $40.18\text{mq} \times (3.90 + 1.90)\text{m}/2 = \text{c.a } \underline{\underline{116.52\text{mc}}}$

Il confronto con i tecnici comunali e lo studio delle norme vigenti ha evidenziato che la sanabilità dell'abuso riscontrato è strettamente connessa all'**epoca dell'abuso** dal momento che, ove la sua realizzazione fosse precedente all'entrata in vigore del P.U.C. (anno 2015) per sanarlo bisognerebbe verificare la sussistenza del requisito della doppia conformità ex art. 36 (Accertamento di conformità) del D.P.R. n. 380/2001, ovvero il rispetto delle legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.



Foto n. 103: Foto estratta tramite lo strumento *Street View* di *GOOGLE MAPS* e datata "febbraio 2010"



Foto n. 104: Foto dell'immobile pignorato scattata in sede di accesso ctu (17/05/2022)

In assenza di altri dati certi, la scrivente attraverso indagini su rete internet e in particolare, dalle foto rivenute dallo strumento *Street View di Google Maps* ha estratto immagini datate febbraio 2010 in cui l'immobile pignorato figura nella sua attuale consistenza. Dunque, presumendo la



veridicità dei dati rilevati, l'abuso risulterebbe precedente al febbraio 2010 e all'entrata in vigore del nuovo P.U.C.. Pertanto, per la sua sanabilità bisogna avere la **doppia conformità**.

Segue la disamina delle norme previste per l'area in esame nei 2 strumenti urbanistici, quello vigente dal 2015 (P.U.C.) e quello pregresso (Programma di fabbricazione):

a) Nel nuovo strumento urbanistico (P.U.C.), approvato dal C.C. n. 80 del 12/11/2015 e con Variante in corso di definizione, l'area in cui sono situati i beni in esame ricade in **zona territoriale omogenea Eia - Aggregati in ambito rurale** della Tavola 4.1.f del Piano Operativo, i cui interventi sono disciplinati dall'**art. 82** delle Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano (*cfr. All. 7b*).

In essa, è consentito un aumento del 20% del volume esistente per adeguamento igienico-funzionale, con superficie utile compresa tra i 6,00 mq ed i 20 mq, senza incremento di carico insediativo.

Essa ricade inoltre tra le **aree sottoposte a rispetto dei tracciati ferroviari** di cui alla Tav. 4.6.1 del P.U.C..

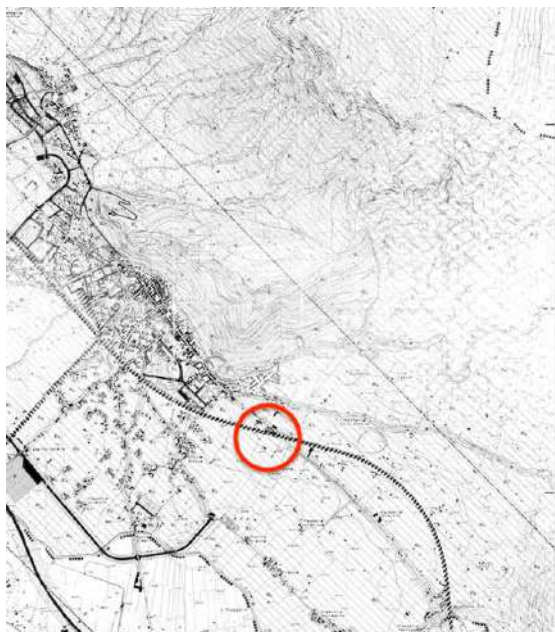


Foto n. 105: Stralcio del Programma di Fabbricazione
(zona Agricola E1)

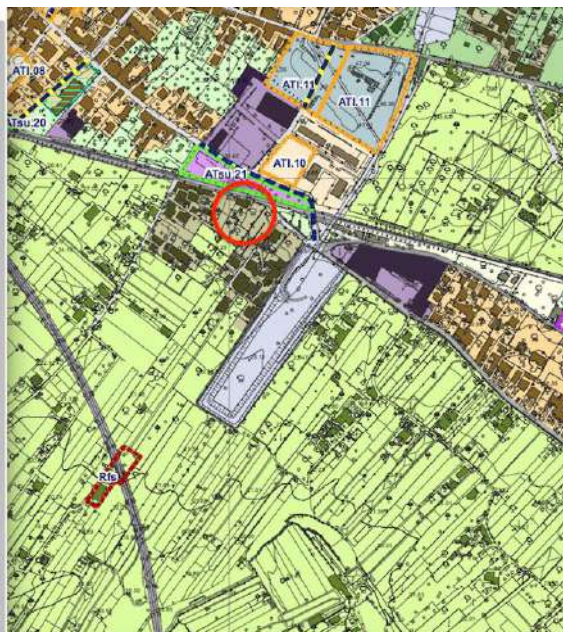


Foto n. 106: Stralcio del P.U.C. vigente
Zona Eia - Aggregati in ambito rurale - Tav. 4.1.f

b) All'epoca dell'abuso vigeva il vecchio Programma di Fabbricazione (PdF), approvato



con Delibera di Giunta Regionale della Campania il 23 ottobre del 1973. In esso, l'area in oggetto ricadeva in **zona agricola "E1"** per la quale le N.T.A. allegate al Regolamento edilizio, all'**art. 19**, prevedevano che il presupposto dell'edificabilità fosse una superficie minima del lotto di 3.000mq.

Non avendo il lotto in esame tale estensione, né oggi, né prima del suo frazionamento, ne consegue che esso non "era" edificabile; ciò determina il mancato rispetto della doppia conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e la NON SANABILITÀ DELL'ABUSO RILEVATO. Per ripristinare la legittimità della costruzione bisogna procedere alla demolizione della parte realizzata abusivamente.

Di tale demolizione dovrà farsi carico il futuro acquirente attraverso la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** (Segnalazione certificata d'inizio attività) **ex art. 22-37** del D.P.R. 380/2001 redatta da un tecnico abilitato, con il versamento di **€ 516,00 quale sanzione amministrativa** per l'abuso commesso ed **€ 73,00 per i diritti di segreteria.**

Oltre a ciò, sono da considerare i costi per la presentazione di tale Pratica da parte di un tecnico abilitato cui andrà corrisposto, per il rilievo, il computo delle opere da demolire, l'istruttoria della pratica e la direzione dei lavori, un compenso stimabile presumibilmente in **€ 2.500,00**, ed il costo della demolizione stessa che sarà determinato da un computo metrico estimativo redatto dal tecnico incaricato e che, in questa sede, in via puramente astratta, si immagina di stimare a corpo in misura di 50,00€/mc (ovvero c.a € 6.000,00) oltre gli oneri di discarica e le opere di ripristino di superfici, pavimenti, infissi, per un totale che si quantifica in € 10.000,00 forfettari.

È opportuno tuttavia evidenziare che qualora la demolizione delle porzioni di immobile non regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico dovesse arrecare pregiudizio statico alla porzione di immobile legittimamente edificata e, quindi la demolizione dovesse risultare non praticabile, si procederà ai sensi dell'art. 33 comma 2 del D.P.R. 380/2001, che di seguito si riporta integralmente:

"2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino



dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.”

Pertanto, ove la demolizione dovesse risultare non praticabile, il costo per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico potrebbe diventare più incidente.

In conclusione, per quanto innanzi evidenziato, l'immobile in esame potrà considerarsi regolare sotto il profilo urbanistico solo a valle delle sopradescritte attività volte alla sanabilità degli abusi rilevati.

Tornando all'aspetto meramente urbanistico, si rileva che oggi, in base al P.U.C. vigente, per gli aggregati in ambito rurale (Eia) - oltre al citato aumento, nei limiti del 20% del volume esistente per una sola volta e per adeguamento igienico-funzionale, senza incremento di carico insediativo e con una superficie utile non minore di mq 6,00 e non maggiore di 20 mq - sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento per una sola volta entro il limite massimo del 30% della volumetria residenziale legittimamente esistente senza ampliamento della superficie coperta, ferma restando la disciplina della zona agricola in cui ricadono gli interventi per le opere pertinenti alla conduzione del fondo; realizzazione, qualora vi sia la necessità di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale, strettamente connesse con la residenza ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti; rispetto dei caratteri e dei valori di interesse storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico eventualmente presenti; realizzazione di sedi per servizi privati finalizzate al miglioramento della qualità insediativa (commercio di vicinato, uffici privati) e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza.



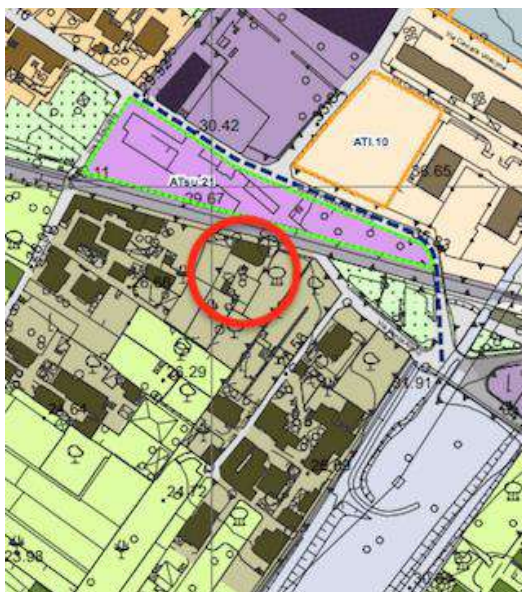


Foto n. 107: Stralcio del P.U.C. vigente - Quadro Operativo - Tav. 4.1.f (zona Eia)

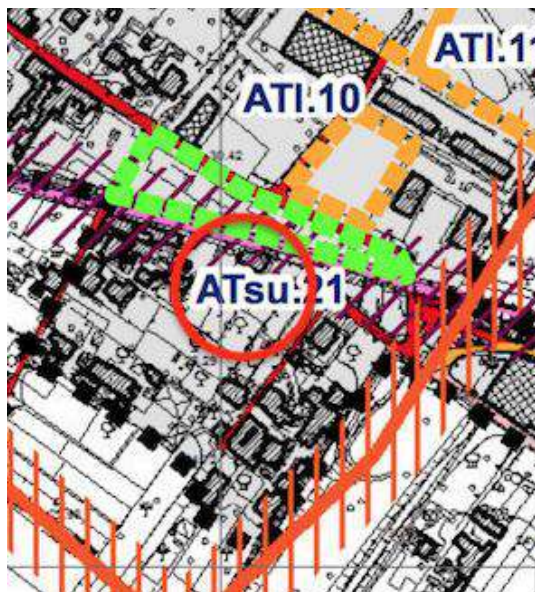


Foto n. 108: Area sottoposta alla fascia di rispetto dei tracciati ferroviari - Tav. 4.6.1 del P.U.C.

Inoltre, sono consentiti i seguenti interventi diretti di trasformazione urbanistica ed edilizia: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, interventi diversi o per opere minori, interventi pertinenziali, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: usi abitativi di tipo urbano, attività terziarie (economiche e amministrative), attività commerciali e artigianato di servizio, attività ricettive e ristorative, attrezzature pubbliche, usi rurali.

E' fatto divieto di modificare la destinazione d'uso degli spazi realizzati in applicazione dell'art. 18 della L. n. 765/67, della L. n. 122/89, dell'art. 6 della L.R. 19/01.

L'area in oggetto, come emerso dalle Tavole 4.3.a, 4.3.b, 4.3.c, 4.3.d, 4.3.e, 4.4.a, 4.4.b, 4.5.a, 4.5.b, 4.5.c del P.U.C. vigente, risulta esterna alla perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico di cui al "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale. Inoltre, detta area non rientra tra le aree sottoposte a tutela paesistica ex art. 142 D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. di cui alla Tav. 4.6.2 del P.U.C., né rientra tra le zone di riserva del



Parco Regionale del "Fiume Sarno".

4.7. Stato di possesso attuale degli immobili pignorati.

- **Immobile in San Valentino Torio (Sa), Corso Umberto I n. 63/65 (già 67/69), P.T./II P. => APPARTAMENTO IN SAN VALENTINO TORIO, in C.F., F. 7 part. 115 sub 8 (Lotto 1)**

L'immobile in San Valentino Torio (Sa) di cui al lotto 1 è occupato da soggetti terzi.

In sede di accesso, il sig. Omissis, debitore, consorte della sig.ra Omissis proprietaria dell'immobile, ha riferito che il bene in esame risulta locato alla sig.ra Omissis, assente all'atto dell'accesso, in forza di **Contratto di locazione del 08/02/2021, registrato a Pagani (Sa) il 10/02/2021 al n. 000728-serie 3T cod. [REDACTED] (cfr. All. 4a)**, di durata quadriennale (dal 10/02/2021 al 09/02/2025) e con tacito rinnovo in assenza di disdetta, con canone annuo di 3.000,00 euro.

Essendo il Contratto di locazione stato registrato in data successiva al pignoramento, lo stesso risulta NON OPPONIBILE alla procedura.

Segue la valutazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato, come trasferito al custode giudiziario con pec del 07/11/2022.

L'immobile in oggetto sopra identificato, visionato e rilevato nel corso dell'accesso del 17/05/2022, ha una superficie residenziale netta di appena 35,70mq oltre 4,20mq di balcone e una cantina in P.T. di c.a 6,65mq (ambedue computati al 30%), corrispondenti a circa 55mq lordi. Esso ricade in "zona centrale B1" della zonizzazione **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di San Valentino Torio (Sa), operata dall'Agenzia delle entrate.

Per tale zona, nel II semestre 2022 (ultimo disponibile), il valore di locazione di abitazioni "di tipo economico" in stato conservativo "normale" è stimato tra 1,8€/mq e 2,2€/mq di

69

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



superficie lorda. Pertanto, adottando tali parametri, il canone di locazione mensile di 250,00 € riportato nel contratto di locazione risulterebbe superiore di circa 100€ a quello risultante applicando il valore massimo di zona di 2,2€/mq riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate ($55\text{mq} \times 2,2\text{€/mq} = 121\text{€}$).

Tuttavia, dall'analisi dei prezzi di mercato delle locazioni di immobili residenziali siti nel Comune di San Valentino Torio (Sa), come rilevati dai siti di **agenzie immobiliari di zona**, si evidenzia un certo scollamento con i dati desunti dall'OMI, individuando appartamenti di superficie di 30/50mq in locazione a circa 250/350€ mensili e oltre.

Ciò detto, la scrivente, tenendo conto delle condizioni manutentive dell'immobile pignorato - semplici e decorose ma con scarse finiture e impianti obsoleti - e quelle più generali del fabbricato che lo ospita, nonché dei fattori che comportano una riduzione rispetto al canone di locazione di mercato, quali la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile in caso di richiesta degli organi della procedura, ecc., ritiene che il canone di locazione riportato nel contratto di locazione si ponga ai limiti della congruità e potrebbe essere ridotto a 200,00 € mensili, quale indennità di occupazione del bene in oggetto. Si allega altresì **copia del certificato storico di residenza dell'occupante** sig.ra Omissis (cfr. All. 3d), [REDACTED] C.F. Omissis, avente, come si evince dal Contratto di locazione, *documento di riconoscimento C.I. Omissis del [REDACTED] rilasciato dal Comune di Sarno (Sa) e regolare permesso di soggiorno n. [REDACTED]* (cfr. All. 4a).

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma, Piano S1 => BOX GARAGE IN SARNO, in C.F., F. 19 Part. 1035 Sub 60 (Lotto 2)**

L'immobile in Sarno (Sa) di cui al lotto 2 è in uso dei debitori esecutati (occupanti l'appartamento in P.T. di cui al lotto 3) e del loro nucleo familiare (cfr. All. 1).



- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, P.T./I P. => APPARTAMENTO IN SARNO, in C.F., F. 19 Part. 1035 Sub 154 (Lotto 3)**

L'immobile in Sarno (Sa) di cui al lotto 3 è occupato dai debitori eseguiti, proprietari dell'immobile al 50% ciascuno, e dal loro nucleo familiare (*cfr. All. 1-3a-3b*).

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via Angelo Lanzetta, già Via Sarno Palma, I Piano => APPARTAMENTO IN SARNO, in C.F., F. 19 Part. 1035 Sub 155 (Lotto 4)**

L'appartamento di cui al lotto 4, come sopra identificato, è risultato, in sede di accesso occupato dalla sig.ra Omissis, [REDACTED] C.F. Omissis, in virtù di **Contratto di locazione del 25/09/2018, registrato a Pagani (Sa) il 25/09/2018 al n. 004553 - serie 3T cod. [REDACTED]** (*cfr. All. 4b*), di durata quadriennale (dal 01/10/2018 al 30/09/2022) e con tacito rinnovo in assenza di disdetta, con canone annuo di 4.800,00 euro da corrispondersi con "cedolare secca" in rate anticipate di 400,00€ mensili.

Detto Contratto di locazione, essendo stato registrato in data successiva al pignoramento, risulta NON OPPONIBILE alla procedura.

Segue la valutazione del canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al medesimo segmento di mercato, come trasferito al custode giudiziario con pec del 07/11/2022.

L'immobile visionato e rilevato nel corso dell'accesso del 19/05/2022, ha una superficie residenziale netta di circa 75mq oltre 18,55mq di balconi (computati al 30%), corrispondenti a circa 97mq lordi. Esso ricade in "zona periferica D2" della zonizzazione OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Sarno (Sa), operata dall'Agenzia delle entrate.

Per tale zona, nel I semestre 2022, il valore di locazione di abitazioni civili in stato conservativo "normale", è stimato tra 2,3€/mq e 3,2€/mq di superficie lorda. Pertanto, adottando tali parametri, il canone di locazione mensile di 400,00 €, riportato nel contratto di locazione, risulterebbe superiore di circa 100€ a quello risultante applicando il valore



massimo di zona di 3,2€/mq riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate (97mq x 3,2€/mq = 310€).

Tuttavia, l'analisi dei prezzi di mercato delle locazioni di immobili residenziali siti nel Comune di Sarno (Sa) ha evidenziato una penuria di alloggi disponibili, con conseguente incremento dei prezzi e valori di locazione mediamente più alti di quelli riportati dall'OMI. Pertanto, anche in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile pignorato e del fabbricato che lo ospita, la scrivente ritiene che il canone di locazione riportato nel contratto di locazione risulti in linea con i prezzi di mercato di beni simili per superficie, condizioni e posizione.

Secondo quanto riferito dal custode giudiziario avv. Maria Adinolfi, alla scadenza del primo quadriennio, la conduttrice avrebbe liberato l'immobile che risulta quindi, allo stato attuale, libero da persone e cose e nelle disponibilità dei debitori eseguiti.

- **Immobile in Sarno (Sa), alla Via II Carraia Starzellan. 01, Piano Terra =>
APPARTAMENTO IN SARNO, in C.F., F. 30, Part. 1749 (Lotto 5)**

L'immobile di cui al lotto 5 è in uso del sig. Omissis, debitore eseguito e pieno proprietario del bene (*cfr. All. 1*) a seguito del recente decesso paterno (*cfr. All. 3c*) e del ricongiungimento del diritto di usufrutto e della nuda proprietà.

4.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati.

Per rispondere a questo quesito, la scrivente ha indagato il sistema informatizzato della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno ed ha estratto gli elenchi delle note ipotecarie sintetiche, per soggetto (*cfr. All. 6a*) e per oggetto (*cfr. All. 6b*), e le note ipotecarie relative agli immobili pignorati in esame (*cfr. All. 6c*).



Dall'analisi delle note estratte non sono emerse **altre procedure esecutive pendenti** relative ai beni pignorati. Si rilevano invece la trascrizione del 09/07/1993, reg. part. n. 15500, reg. gen. n. 18782, della **domanda giudiziale** a favore degli esecutati e contro la società costruttrice **Omissis** con riferimento agli immobili in Sarno (Sa), C.F., F. 19 part. 1035 sub 50 (corrispondente al sub pignorato 145, oggi 154-155) e sub 60 (cfr. pag. 44-45 dell'All. 6c); e la **Sentenza dichiarativa di fallimento della società Omissis** trascritta con nota reg. part. 6405 reg. gen. 8083 del 17/03/95 (cfr. pag. 34-43 dell'All. 6c).

Non risultano trascritti nei Registri Immobiliari provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**, né **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato, né alcun **regolamento condominiale**.

Si segnala tuttavia l'esistenza di regolamento condominiale, fornito in copia dall'amministratore *pro tempore*, relativamente al Condominio "Palazzo Oleandro" in Via Angelo Lanzetta n. 11 a Sarno (Sa), che ospita 3 dei beni pignorati (cfr. All. 8b).

Si riportano, a seguire, gli oneri ed i vincoli che resteranno a carico degli acquirenti e quelli che saranno invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Dalle indagini effettuate **non sono emersi oneri e vincoli a carico degli acquirenti** (ad es. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge), né altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), né provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

Per gli oneri condominiali, limitatamente ai beni di cui ai Lotti 2-3-4 sottoposti a regime condominiale, si rinvia al paragrafo 4.11.



Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Dalle indagini effettuate sono emerse le seguenti **Iscrizioni ipotecarie**:

- Iscrizione del 12/02/2007, reg. part. n. 1862, reg. gen. n. 7535 - **Ipoteca legale** con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE reg. part. 6608 reg. gen. 43652 del 08/11/2012 (cfr. pag. 11-13 dell'All. 6c);
- Iscrizione del 02/11/2005, reg. part. n. 13061, reg. gen. n. 52050 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** (cfr. pag. 14-22 dell'All. 6c);
- Iscrizione del 05/06/2003, reg. part. n. 3490, reg. gen. n. 20098 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo legale** con annotazione di CANCELLAZIONE TOTALE del 20/02/2017 ex art. 13 co. 8-decies D.lgs. 7/2007 – Art. 40 bis D.lgs. 385/1993 (cfr. pag. 27-33 dell'All. 6c);

Dalle indagini effettuate sono emersi i seguenti **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli** (sequestri conservativi; ecc.):

- Trascrizione del 13/05/2013, reg. part. n. 14055, reg. gen. n. 16996 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili in rettifica dei diritti di titolarità trascritti con pignoramento immobiliare del 25/03/2013** (cfr. pag. 1-3 dell'All. 6c);
- Trascrizione del 25/03/2013, reg. part. n. 9161, reg. gen. n. 11143 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** (cfr. pag. 4-7 dell'All. 6c);
- Trascrizione del 05/08/2011, reg. part. n. 23830, reg. gen. n. 31570 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** con annotazione di CANCELLAZIONE reg. part. 625 reg. gen. 6106 del 18/02/2020 (cfr. pag. 8-10 dell'All. 6c).

Sono state altresì estratte e si allegano le copie delle Trascrizioni reg. part. n. 19469, reg. gen. n. 27735 del 06/06/2005, reg. part. n. 19149, reg. gen. n. 22854 del 29/09/1992 e reg. part. n. 11256, reg. gen. n. 12786 del 25/05/1979, che registrano rispettivamente l'**Atto di Compravendita** da parte dei debitori eseguiti degli immobili siti in Via Lanzetta n. 11 a Sarno (cfr. pag. 23-26 dell'All. 6c), l'**Atto di Donazione relativo all'immobile sito in II Carraia Starzella** (cfr. pag. 46-50 dell'All. 6c) e l'**Atto di Compravendita** da parte della debitrice eseguita di parte dell'immobile in

74

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



San Valentino Torio (*cfr. pag. 51-53 dell'All. 6c*).

Dalle indagini effettuate e, in particolare, dal confronto tra i dati acquisiti e quelli rilevati in sede di accesso, **sono emerse difformità catastali e difformità urbanistico-edilizie di diversa natura ed entità in molti dei beni pignorati** (*cfr. Lotti 1-3-4-5*).

4.9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

4.10. Verificare dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Le indagini condotte hanno evidenziato che i beni pignorati non risultano gravati da pesi od oneri di altro tipo, ovvero da censo, livello o uso civico e che il diritto dei debitori esecutati sui beni pignorati è “*di proprietà*” e non di natura concessoria in virtù di alcun istituto, pubblico (es. amministrazione statale od azienda autonoma dello Stato; ente locale) o privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori).

4.11. Informazioni utili sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso.

Degli immobili pignorati, quelli individuati ai lotti 2-3-4 risultano in regime condominiale.

Trattasi degli immobili siti a Sarno (Sa), in Via Angelo Lanzetta 11, facenti parte del Condominio “Palazzo Oleandro” amministrato dal sig. Omissis.

In data 23/02/2023, la sottoscritta c.t.u. inoltrava mail all'amm. p. t., ricevendo riscontro in data 08/04/2023 e aggiornamento in data 17/11/2023. Si allega pertanto la documentazione fornita (*cfr.*



All. 8a-d) e di seguito elencata:

- a) Regolamento condominiale (cfr. All. 8b);
- b) Tabelle millesimali (cfr. All. 8c);
- c) Ultimo preventivo spese e relativo piano di riparto, approvati, del periodo Dicembre 2020 - Novembre 2021(cfr. All. 8a);
- d) Documentazione relativa alla causa Condomino Oleandro/Condominio il Melograno (cfr. All. 8d);
- e) Prospetto conti individuali lavori ristrutturazione (cfr. All. 8a).

Nella mail del 08/04/2023, l'amm. p.t. precisava che, come indicato nella documentazione inviata, l'importo delle rate ordinarie bimestrali, afferenti agli immobili di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis, è di €. 68,00 per l'appartamento al piano terra con int. A1 (sub. 154) e di €. 53,00 per l'appartamento al 1° piano con int. A6 (sub. 155). Ne consegue che **l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie** ammonta ad **€. 408,00 per l'appartamento al piano terra con int. A1 (sub. 154) comprensivo del box (sub. 60), e ad €. 318,00 per l'appartamento al 1° piano con int. A6 (sub. 155).**

Si riporta a seguire quanto dichiarato dall'amm. p.t. in merito alle spese condominiali ordinarie e alle spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute a carico degli esecutari:

“i sig.ri Omissis e Omissis hanno saldato fino al 30/09/2023 le quote ordinarie bimestrali, relative agli immobili di loro proprietà, siti nel Condominio Oleandro a Sarno, al 1° piano con int. A6 (sub. 155) e al piano terra con int. A1 (sub. 154), intendendo compreso il box (sub. 60), con il solo insoluto di rate emesse e non pagate di €. 159,00 e riferite ai bimestri da Giugno a Settembre 2022 e Dicembre 2022/Gennaio 2023, rate che erano di competenza, alcune, e questo lo possono precisare meglio solo i sigg. Omissis/Omissis, della sig.ra Omissis, nella qualità di ex conduttore, che ha contestato tali pagamenti perché, a suo dire, ha subito dei danni al condizionatore di casa durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato, ancora in corso d'opera ”.

In merito ai lavori di ristrutturazione, regolarmente deliberati, a tutt'oggi, sono state emesse e pagate tutte le rate straordinarie per tutte le unità immobiliari (relative al bonus facciate 90% al 31/12/2022). Per la pratica del Superbonus 110% ed i lavori con il bonus 50%, attualmente in corso, ci sono piani di riparto spese approvati, ma con le relative quote di competenza non ancora emesse e quindi incassate, i cui importi sono di €. 6.082,05 per l'immobile con int. A1-sub. 154 e di €. 5.123,23 per l'immobile con int. A6-sub. 155 (vedi allegato - prospetto conti individuali lavori



ristrutturazione), mentre per alcune categorie di lavori, come quelle dei balconi, il tecnico incaricato, Ing. Omissis, non ha ancora quantificato i relativi costi.

In merito alle rate straordinarie a carico egli eseguiti, sono stati versati € 2.698,79, relativi all'appartamento con int. A6 (sub. 155) come 1° acconto sui lavori bonus 50% (come da prospetto allegato) e tale importo versato va sottratto alla quota totale in capo all'immobile con int. A6-sub. 155 di cui al **Prospetto conto individuali dei lavori di ristrutturazione**, già inviato con mail del 08/04/2023 (cfr. All. 8a).

Inoltre, con assemblea straordinaria del giorno 28/06/2023, si deliberava l'installazione dei pannelli fotovoltaici sul lastrico solare di copertura, con cui i condomini stessi stabilivano di versare il 50% dell'importo spettante a ciascun appartamento ad inizio lavori ed il restante 50% (a saldo) ad ultimazione lavori. Per tali lavori ai coniugi Omissis/Omissis spetta l'esborso di € 2.000,00 totali (€ 1000,00 per ogni appartamento) da versare direttamente alla ditta installatrice.

Infine, sono da versare le spese straordinarie legali afferenti all'Avv. Omissis per la Sentenza n. 578/2020 (cfr. All. 8d) nella causa Condominio Oleandro/Condominio il Melograno, deliberate - per un importo di € 1000,00 a condomino - ma non ancora rateizzate.

Dalle indagini effettuate, non sono emersi altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

4.12. Valutazione dei beni.

I beni pignorati sono situati nei Comuni di San Valentino Torio (Sa) e di Sarno (Sa).

Entrambi i suddetti Comuni si caratterizzano per un mercato immobiliare abbastanza dinamico e stabile nella tenuta dei prezzi. Questi variano da zona a zona, a seconda delle specificità, delle infrastrutture presenti e dell'offerta. Pertanto, i valori che si adotteranno quali parametri per la stima vanno intesi come valori medi riscontrati in ciascuna delle zone in cui ricadono i beni, estensibili ad altre zone simili, per immobili di pari vetustà e con caratteristiche pressoché identiche.

Per la stima dei beni in esame, in considerazione della loro tipologia, la scrivente ha adottato il metodo del Market Approach, ovvero del confronto con dati rilevati dal mercato immobiliare del Comune di pertinenza, ottenuti per via diretta e indiretta.



In primis, ha indagato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Tale ispezione ha evidenziato che:

- **A San Valentino Torio (Sa)**, nella zona centrale "B1" di riferimento - *corrispondente a Centro Storico - Municipio - delimitato dalle Vie XVIII Ottobre, Terrazzani, Orto, Cesina, Vico II Crispi, incluso C.so Umberto* - a prevalente carattere residenziale, nel I semestre 2023 (ultimo pubblicato), il valore di mercato delle **abitazioni civili**, in normali condizioni conservative, **varia tra 730,00€/mq e 1.000,00€/mq** ed il valore di mercato delle abitazioni di tipo economico, in normali condizioni conservative, varia tra 680,00€/mq e 940,00€/mq, con riferimento alla superficie lorda (cfr. All. 11a).

- **A Sarno (Sa)**, nella zona semicentrale "C1" di riferimento - *corrispondente a Zona a Sud di B1, Via Pedagnali, Strada Provinciale Striano, a Via Adertoro, Masseria della Corte, SS 367, Garigliano, Ruotolo, Prolungamento Matteotti, Via Bracigliano* - a prevalente carattere residenziale, nel I semestre 2023 (ultimo pubblicato), il valore di mercato delle abitazioni civili, in normali condizioni conservative, varia tra 920,00€/mq e 1.350,00€/mq ed il valore di mercato dei Box, in normali condizioni conservative, varia tra 950,00€/mq e 1.250,00€/mq, con riferimento alla superficie lorda (cfr. All. 11c).

- **A Sarno (Sa)**, nella zona periferica "D1" di riferimento - *corrispondente a SS 367 / Via San Valentino, Strada Provinciale Amendola, Via Vecchia Lavorate, Lavorate Centro, Via Pioppazze, Via Quattrofuni, Via Fossalupara, Via San Vito, Via Bracigliano* - a prevalente carattere rurale, nel I semestre 2023 (ultimo pubblicato), il valore di mercato delle **abitazioni civili**, in normali condizioni conservative, **varia tra 950,00€/mq e 1.400,00€/mq** ed il valore di mercato delle abitazioni di tipo economico, in normali condizioni conservative, varia tra 880,00€/mq e 1.200,00€/mq, con riferimento alla superficie lorda (cfr. All. 11b).

Oltre a ciò, la scrivente, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in



esame, ovvero la loro localizzazione, i servizi di zona, l'esposizione, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le finiture, lo stato di occupazione ecc., ha condotto un'indagine del mercato immobiliare, sia su rete internet - indagando in particolare le piattaforme **Immobiliare.it** e **Idealista.it** (cfr. All. 11a/c) che riportano valori di zona variabili tra 780,00 €/mq e 1.380,00 €/mq per gli immobili residenziali situati in zona centrale a San Valentino Torio (cfr. immobile di cui al lotto 1); tra 1.500,00 €/mq e 1.700,00 €/mq per gli immobili residenziali situati in zona semicentrale a Sarno (cfr. immobili di cui ai lotti 3-4) e tra 1.100,00 €/mq. e 1.250,00 €/mq per gli immobili residenziali situati nella zona periferica di riferimento a Sarno (cfr. immobile di cui al lotto 5) - sia per via diretta presso agenzie immobiliari di zona, acquisendo dati e valori di riferimento di immobili simili nelle stesse aree di riferimento.

Tenuto conto dei valori acquisiti presso le agenzie **Immobiliare Robustelli** di Via Prolungamento Matteotti, 82 a Sarno (Sa), **Tirreno Immobiliare** in Piazza Giovanni Amendola a **San Valentino Torio** (Sa) e **Quicasa.Net**, con sede in Via Roma, 61 a Nocera Inferiore (Sa), oltre che dei dati rilevati dall'O.M.I. sopra riportati e di quelli rilevati su rete internet, delle reali condizioni degli immobili, dello stato di occupazione, degli abusi edilizi rilevati, del fatto che trattasi di una vendita forzata, in virtù dell'espropriazione in essere, la scrivente ritiene che:

- a) Per l'immobile pignorato in San Valentino Torio (Sa) di cui al LOTTO 1 sia congruo adottare un **valore di mercato di 800€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale, corrispondente al valore medio riportato dall'O.M.I. ed in linea con i valori di mercato di beni analoghi per tipologia, dimensioni ed area, rilevati da inserzioni commerciali online e dalle agenzie immobiliari di zona (cfr. All. 11a).
- b) Per il box garage in Sarno (Sa) di cui al LOTTO 2, seppure valutabile in via di principio nell'ordine dei 1.100,00€/mq, sia congruo apportare una decurtazione del 20% adottando un **valore di mercato di 880€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di



superficie commerciale, corrispondente al valore minimo riportato dall'O.M.I. in ragione del suo stato manutentivo (*cfr. All. 11c*).

- c) Per l'appartamento a P.T. in Via Lanzetta a Sarno (Sa) di cui al LOTTO 3, seppure valutabile in via di principio, in base alle indagini di mercato condotte, nell'ordine dei 1.400,00€/mq, sia congruo, al fine di determinare una maggiore appetibilità della vendita, apportare una decurtazione del 15% adottando un **valore di mercato di 1.200€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale, valore interno al range riportato dall'O.M.I. ma al di sotto dei prezzi di mercato correnti al mq (variabili tra 1.500,00 €/mq e 1.700,00 €/mq - *cfr. All. 11c*) in ragione della vendita forzata e delle aliquote condominiali di cui ai lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione che resteranno a carico dell'acquirente (*cfr. All. 8a*).
- d) Per l'appartamento in I P.in Via Lanzetta a Sarno (Sa) di cui al LOTTO 4 sia congruo adottare un **valore di mercato di 1.200€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale, per le medesime considerazioni espresse al precedente punto "c" (*cfr. All. 11c*).
- e) Per l'appartamento popolare in Via Starzella II Carraia a Sarno (Sa) di cui al LOTTO 5, seppure valutabile in via di principio nell'ordine dei 1.200,00€/mq (*cfr. All. 11b*), sia congruo apportare una decurtazione del 35% adottando un **valore di mercato di 780€/mq**, con riferimento ad un metro quadrato di superficie commerciale, in ragione dello stato manutentivo e dei costi - tecnici e per i lavori di demolizione - da sostenere per l'eliminazione degli abusi edilizi insanabili rilevati, precisando che, **ai fini della determinazione del valore di mercato del bene in esame, è stata computata la sola superfecie assentita**. La decurtazione del 35% applicata ha dunque lo scopo di rendere appetibile l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata, dovendo il potenziale



acquirente sostenere i costi addizionali per la regolarizzazione edilizia del bene.

A seguire il calcolo del più probabile valore di mercato dei beni pignorati, divisi in lotti, sfruttando le superfici calcolate nel corso degli accessi eseguiti.

Per la valutazione si utilizza la superficie commerciale, preventivamente calcolata e riportata sui rispettivi grafici di rilievo (cfr. All. 9a/e).

Lotto 1 - Immobile in San Valentino Torio (Sa) in C.F., F. 7, part. 115 sub 8
Computo delle Superfici

Superficie Residenziale Netta:	35.70 mq
Superficie Lorda (SL):	51.50 mq
Superficie non residenziale (balcone/ballatoio):	4.20 mq
Superficie lorda cantina in P.T.:	11,00 mq
Superficie balcone ai fini commerciali:	$4.20\text{mq} \times 0.30 = \mathbf{1.26\text{mq}}$
Superficie cantina ai fini commerciali:	$11.00\text{mq} \times 0.25 = \mathbf{2.75\text{mq}}$

Superficie Commerciale: $SL + 30\% Sb + 25\% Sc$
 $= 51.50 \text{ mq} + 1.26\text{mq} + 2.75\text{mq} = \mathbf{55.51\text{mq}} \Rightarrow \mathbf{56.00\text{mq}}$

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. $56.00 \times € 800,00/\text{mq} = \mathbf{€ 44.800,00}$ (euro quarantaquattromilaottocento/00)

In cifra tonda **€ 45.000,00**
(euro quarantacinquemila/00)

Lotto 2 - Box garage in Sarno (Sa) in C.F., F. 19, part. 1035 sub 60
Computo delle Superfici

Superficie Netta:	17.25 mq.
Superficie Commerciale:	21.00 mq.

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. $21.00 \times € 880,00/\text{mq} = \mathbf{€ 18.480,00}$ (euro diciottomilaquattrocentoottanta/00)



In cifra tonda **€ 18.500,00**
(euro diciottomilacinquecento/00)

Lotto 3 - Appartamento a P.T. in Sarno (Sa) in C.F., F. 19, part. 1035 sub 154

Computo delle Superfici

Superficie Residenziale Netta:	114,00 mq
Superficie Lorda (SL):	133,20 mq
Superficie non residenziale (balcone e terrazzo):	100,90 mq
Superficie lorda cantina:	45,00 mq
Superficie balc./terrazzi ai fini commerciali:	$25\text{mq} \times 0.30 + 75.90\text{mq} \times 0.10 = 15.09\text{mq}$
Superficie cantina ai fini commerciali:	$45\text{mq} \times 0.50 = 22.50\text{mq}$

Superficie Commerciale: $SL + \% \text{variabile} \times Sb + 50\% Sc$
 $= 133.20\text{mq} + 15.09\text{mq} + 22.50\text{mq} = 170.79\text{mq}$
 $\Rightarrow$ **171.00mq**

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 171,00 x € 1.200,00/mq = **€ 205.200,00** (euro duecentocinquemiladuecento/00)

In cifra tonda **€ 205.000,00**
(euro duecentocinquemila/00)

Lotto 4 - Appartamento a I P. in Sarno (Sa) in C.F., F. 19, part. 1035 sub 155

Computo delle Superfici

Superficie Residenziale Netta:	74,90 mq
Superficie Lorda (SL):	92,00 mq
Superficie non residenziale (balconi):	18.50 mq
Superficie balconi ai fini commerciali:	$18.50\text{mq} \times 0.30 = 5.55\text{mq}$

Superficie Commerciale: $SL + 30 \% \times Sb = 92.00\text{mq} + 5.55\text{mq} = 97.55\text{mq}$
 $\Rightarrow$ **98.00mq**

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 98,00 x € 1.200,00/mq = **€ 117.600,00** (euro centodiciasettemilaseicento/00)

In cifra tonda **€ 118.000,00**
(euro centodiciottomila/00)

82

Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it



Lotto 5 - Appartamento popolare in Via Starzella a Sarno (Sa) in C.F., F. 30, part. 1749

Computo delle Superfici

Superficie Residenziale Netta Tot.: 82,60 mq
Superficie Lorda esistente Tot. (SL): 108,10 mq
Superficie Lorda Assentita (SL): 66,40 mq

Superficie esterna (rampa + aia): c.a 110mq computati al 10%
fino a 66.40mq ed al 2% per la restante parte e con
un'ulteriore riduzione del 40% per la servitù di passaggio
patita => $(66.40mq \times 10\% + 43.60mq \times 2\%) \times 40\% =$
 $= (6.64mq + 0.87mq) \times 40\% => 7.51mq \times 40\% =$ **3,00 mq;**

Terreno parzialmente piantumato: c.a 224mq computati al 10%
fino a 66.40mq ed al 2% per la restante parte =>
 $(66.40mq \times 10\% + 157.60mq \times 2\%) \times 40\% =$
 $(6.64mq + 3.15mq) \times 40\% => 9.79mq =$ **9.80mq;**

Superficie Commerciale Ponderata: $(66.40 + 3.00 + 9.80)mq = 79.20mq => \underline{79.00mq}$

Si ha pertanto che il valore all'attualità dell'immobile è di:

mq. 79,00 x € 780,00/mq = **€ 61.620,00**
(euro sessantunomilaseicentoventi/00)

In cifra tonda **€ 62.000,00**
(euro sessantaduemila/00)

4.13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in esame non ha ad oggetto una **quota indivisa**.



4.14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisazioni del regime patrimoniale dei debitori.

Per rispondere al presente quesito, la scrivente ha estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarno (Sa), copia dei **certificati di residenza e stato di famiglia** (cfr. All. 3a) e dei **certificati storici di residenza** (cfr. All. 3b) dei debitori esecutati sigg. Omissis e Omissis. Da questi ultimi certificati si evince che i debitori esecutati risultano residenti a Sarno (Sa), in Via Angelo Lanzetta n. 11, già Via Sarno Palma trav. Campo Sportivo, dal 29/03/1996.

È stata altresì estratta copia dell'**Estratto dell'Atto di matrimonio** dei debitori, da cui si evince che in data [REDACTED] i debitori esecutati hanno contratto matrimonio a San Valentino Torio (Sa), con Atto n. [REDACTED]. II S. B Anno [REDACTED] e che, in assenza di annotazioni a margine, sussiste il regime patrimoniale di "**comunione legale**" (cfr. All. 3a).

5 – CONCLUSIONI

Per tutto quanto innanzi rappresentato, la scrivente ritiene che per gli immobili pignorati oggetto del presente studio sia congruo adottare i seguenti prezzi a base d'asta:

- **Lotto 1: € 45.000,00** (diconsi euro quarantacinquemila/00);
- **Lotto 2: € 18.500,00** (diconsi euro diciottomilacinquecento/00);
- **Lotto 3: € 205.000,00** (diconsi euro duecentocinquemila/00);
- **Lotto 4: € 118.000,00** (diconsi euro centodiciottomila/00);
- **Lotto 5: € 62.000,00** (diconsi euro sessantaduemila/00).

Con un **valore complessivo del compendio stimato pari ad € 448.500,00.**



6 – ULTERIORI ADEMPIMENTI RICHIESTI

La documentazione fotografica relativa ai beni pignorati è stata estratta sia per le parti interne, sia per gli esterni, ed è allegata alla presente Relazione di stima (cfr. All. 10 a/e).

Si allegano altresì:

- *Verbali di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte* (cfr. All. 1);
- *Copia dei Titoli di Provenienza* (cfr. All. 2a/e);
- *Certificati di Residenza, Stato di famiglia ed Estratto dagli Atti di matrimonio dei coniugi debitori eseguiti* (cfr. All. 3a), *Certificati storici di residenza dei debitori eseguiti* (cfr. All. 3b), *Certificato di morte del sig. Omissis, usufruttuario di uno dei beni pignorati* (cfr. All. 3c), *Certificato storico di residenza del locatario dell'immobile pignorato in San Valentino Torio* (cfr. All. 3d);
- *Attestazione relativa alle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Pagani circa l'esistenza di contratti di locazione relativi ai beni pignorati, copia dei contratti rinvenuti ed A.P.E. dell'immobile pignorato sito in Sarno in C.F., F. 19 part. 1035 sub 155* (cfr. All. 4 a/b);
- *documentazione catastale* (cfr. All. 5 a/d₁₋₂);
- *copia delle formalità ipotecarie gravanti sul bene* (cfr. All. 6a/c);
- *copia della documentazione urbanistica* (cfr. All. 7a/c₁₋₆);
- *Documentazione fornita dall'amm. p.t. del Condominio "Palazzo Oleandro" a Sarno* (cfr. All. 8a/d);
- *Planimetria dello stato dei luoghi* (cfr. All. 9 a/e);
- *Quotazioni immobiliari di beni analoghi* (cfr. All. 11a/c).

Il file della RELAZIONE.pdf è stato redatto anche con i dati oscurati per la tutela delle Norme sulla Privacy secondo quanto stabilito dal Garante per la Privacy in materia di "Pubblicità dei dati dei debitori nelle esecuzioni immobiliari - 7 febbraio 2008" e pubblicato sulla G. U. n. 47 del 25 febbraio 2008.

Nocera Inferiore, 22.12.2023

Il C.T.U.
Arch. Carmela Novello



Arch. Carmela Novello
Via Raffaele Libroia n. 104 – 84014 – Nocera Inferiore (Sa)
Mob. +39. 347 8797462 – Pec carmela.novello@architettisalernopec.it

