

TIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Magistrato: *Dott. Pasquale VELLECA*

1^A SEZIONE CIVILE

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedura esecutiva promossa da:

KERDOS SPV Srl c/ <<omissis>> + <<omissis>> – RGE n.44/2025

L'Esperto Stimatore

ing. Giovanni D'Orio



I N C A R I C O

Con Decreto del **9 settembre 2025** emesso dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Nocera Inferiore dott. **Pasquale VELLECA**, il sottoscritto **dott. ing. Giovanni D'ORIO** veniva nominato *Esperto per la stima dei beni immobiliari* nel procedimento esecutivo promosso dalla **KERDOS SPV Srl** in danno di <<*omissis*>> e <<*omissis*>> - **R.G.E. n.44/2025**.

Nello stesso provvedimento il Magistrato disponeva che il nominato consulente depositasse, entro il termine di quindici giorni dalla data di ricezione dell'incarico, il modulo di accettazione e di giuramento scaricabile dal sito www.astegiudiziarie.it.

Ebbene, in ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., il giorno **15.09.2025** il consulente provvedeva ad inoltrare l'accettazione di incarico alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari che provvedeva ad accettarlo secondo i controlli telematici di rito.

Nel medesimo provvedimento del 9 settembre il CTU veniva edotto dei quesiti per l'espletamento della relazione estimativa a cui era stato chiamato a svolgere e, contestualmente, prendeva atto di depositare l'elaborato peritale entro il termine perentorio del **30° giorno antecedente** la data dell'udienza per la comparizione delle parti fissata al **24 febbraio 2026**.

In particolare, si raccomandava al CTU di inviare la relazione estimativa al creditore procedente, agli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, raccomandando loro di depositare all'udienza del 24 febbraio p.v. eventuali le note all'elaborato peritale purché provvedessero, almeno quindici giorni prima, ad inviarle anche all'Esperto Stimatore affinché in sede di udienza potrà fornire i dovuti chiarimenti.

Successivamente, per l'oggettiva difficoltà a reperire il titolo di provenienza ultraventennale presso l'archivio cartaceo del Tribunale di Salerno (*gli immobili oggetto di pignoramento provengono da altra procedura esecutiva rubricata al n.291/1987 RGE del Tribunale di Salerno*), il **17.01.2026** il CTU depositava istanza di **proroga di 45 giorni** per la consegna del proprio elaborato peritale che, con **decreto del 19 gennaio** veniva accettata ed autorizzata dal G.E., sicché la **prossima udienza di comparizione slittava al 16.06.2026**. Nello stesso provvedimento il G.E. fissava la nuova data di scadenza per il deposito della perizia (entro il 16.05.2026) nonché il termine di 15 giorni prima della suddetta udienza per il deposito delle note.

OPERAZIONI PERITALI

1° accesso ai luoghi (06.10.2025)

Il giorno **06.10.2025**, alle **ore 15:30**, previa comunicazione avvenuta mediante **racc. a.r. n.200373844356 del 22.09.2025** inviata dal Custode Giudiziario **avv. Barbara PETROSINO** ai coniugi/debitori esecutati <<*omissis*>>, il sottoscritto CTU si recava in **Fisciano**, alla **Via Quattro novembre n.19**, dove, unitamente al citato custode, si portava presso **l'appartamento ubicato al piano Secondo dello stabile**, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano al **Fg.18 - p.lla 122 – sub.20 – cat. A/2**, per dare inizio alle operazioni peritali del caso.

Di detto appartamento lo scrivente CTU provvedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico, rilevandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche finalizzate alla definizione del più probabile valore di mercato.

In dettaglio, durante le operazioni peritali si prendeva atto di una condizione precaria di manutenzione dell'intonaco al soffitto della camera da letto, causata, come lo stesso sig. <<*omissis*>> riferiva, da pregresse infiltrazioni provenienti dal cornicione dello stabile. Tale circostanza, quindi, essendo di pericolo all'incolumità dell'intero nucleo familiare dei debitori/coniugi <<*omissis*>>, veniva messa in risalto nel verbale di primo accesso nel quale tutti gli occupanti dell'immobile venivano intimati di non utilizzare la camera da letto.

Successivamente, le operazioni peritali proseguivano presso le ulteriori due unità immobiliari pignorate, vale a dire nel **locale sottotetto** censito in Catasto Fabbricati al **Fg.18 - p.lla 122 – sub.22 – cat. C/2**, nonché presso il **locale garage** sito al piano Seminterrato censito in Catasto fabbricati al **Fg.18 - p.lla 122 – sub.60 – cat. C/6**, dove anche qui venivano eseguiti i dovuti rilievi metrici e fotografici.

Alle ore 18:00, esaurite le attività di rilievo, il CTU riteneva esaustive le attività peritali svolte in loco e si riservava di continuare le indagini presso gli uffici tecnici/amministrativi per ulteriori accertamenti del caso. **Invero, ulteriori accessi venivano eseguiti presso il Comune di Fisciano - la Conservatoria RR.II., Agenzia delle Entrate di Salerno (Uff. Catasto). il Tribunale di Salerno**, dove veniva visionata ed estratta copia di tutta la documentazione ritenuta imprescindibile per rispondere ai quesiti richiesti dall'Ill.mo G.E., che sarà allegata a tergo della relazione estimativa.

(Si veda l'allegato 1.1 – verbale di 1° accesso)

2° accesso ai luoghi (25.11.2025)

Sulla base della relazione del 16.10.2025 a firma dello scrivente CTU, in data **31.10.2025** il G.E. emetteva apposito provvedimento col quale gli ausiliari venivano autorizzati all'esecuzione

dei lavori di *messa in sicurezza* della camera da letto dell'unità immobiliare pignorata ubicata al piano Secondo, identificata in C.F. al **Fg.18 - p.lla 122 – sub.20.**

All'uopo, dopo aver individuato una impresa edile di fiducia degli ausiliari, il giorno **25.11.2025**, alle **ore 8:00**, presso l'appartamento di proprietà degli esecutati, avevano inizio le attività di *messa in sicurezza* che venivano eseguiti dalla **Russo Costruzioni Srl** con sede in **Pagani alla Via Mangioni – P.IVA/C.F.: 04973720651.**

In dette circostanze di tempo e di luogo, quindi, previo allestimento dell'area di intervento, veniva effettuata la spicconatura dell'intonaco al succielo della camera da letto, nonché un trattamento tampone delle parti di intonaco interessate dalla proliferazione di funghi da muffa mediante l'applicazione di specifici prodotti.

Alle ore 10:45 le attività edili anzi descritte potevano ritenersi concluse e, con l'intento di limitare i costi a carico della procedura, d'intesa con i debitori esecutati, gli ausiliari del G.E. ritenevano opportuno che i relativi calcinacci ivi prodotti venissero imbustati, sigillati e riposti nel locale sottotetto di proprietà dei coniugi <<omissis>> in attesa del trasportato a discarica che sarà eseguito dalla impresa edile a cui il Condominio provvederà ad appaltare i lavori di manutenzione straordinaria alle facciate, come da delibera assembleare straordinaria del 05.09.2025 (*cfr. allegato 7.6*).

(Si veda l'allegato 1.2 – verbale lavori di messa in sicurezza)

Quanto descritto viene confermato dalle successive immagini fotografiche e dal relativo verbale di accesso.



Foto n.1: porzione di succielo della camera da letto oggetto di spicconatura



Foto n.2: fase lavorativa di spicconatura succielo camera da letto



Foto n.3: trattamento antimuffa pareti camera da letto



Foto n.4: intonaco spicconato



Foto n.5: pulizia dell'area di cantiere



Foto n.6: imbustamento e sigillatura dei calcinacci. Si notino n.4 buste



Foto n.7: altra angolazione foto precedente

RELAZIONE

Preliminarmente ci si esprime sulla sussistenza delle condizioni di cui alla “sezione A” dei quesiti richiesti (*verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc*) precisando quanto segue:

- il creditore procedente ha provveduto al **deposito della certificazione notarile sostitutiva** (*relazione notarile ventennale a firma del Notaio Vincenzo Calderini – distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere*);
- per tutti gli immobili pignorati di seguito richiamati:

-  unità immobiliare censita in **Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano** al **Fg.18, p.lla 122, sub.20** (cat. A/2)

-  unità immobiliare censita in **Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano** al **Fg.18, p.lla 122, sub.60** (cat. C/6)

-  unità immobiliare censita in **Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano** al **Fg.18, p.lla 122, sub. 22** (cat. C/2),

la certificazione notarile è stata estesa fino alla ricerca dei titoli di provenienza trascritti in data antecedente al ventennio rispetto la data del pignoramento, che, di seguito, vengono nuovamente riportati:

- **atto di compravendita del 31.07.2006 – rep./racc. nn.149729/18157** – per Notar Des Loges Massimo di Avellino – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 03.08.2006 ai nn.43751/26499 Reg. gen./part., **a favore di <<omissis>>**, nato a Vietri sul Mare (SA) il 27.05.1970, C.F.: <<omissis>>, e <<omissis>>, nata a Salerno il 15.05.1971, C.F.: <<omissis>>, per **diritti di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro <<omissis>>**, nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964, C.F. <<omissis>>.

(Si veda l'allegato 3.1 – atto di compravendita a favore dei coniugi <<omissis>> e <<omissis>> del 31.07.2006);

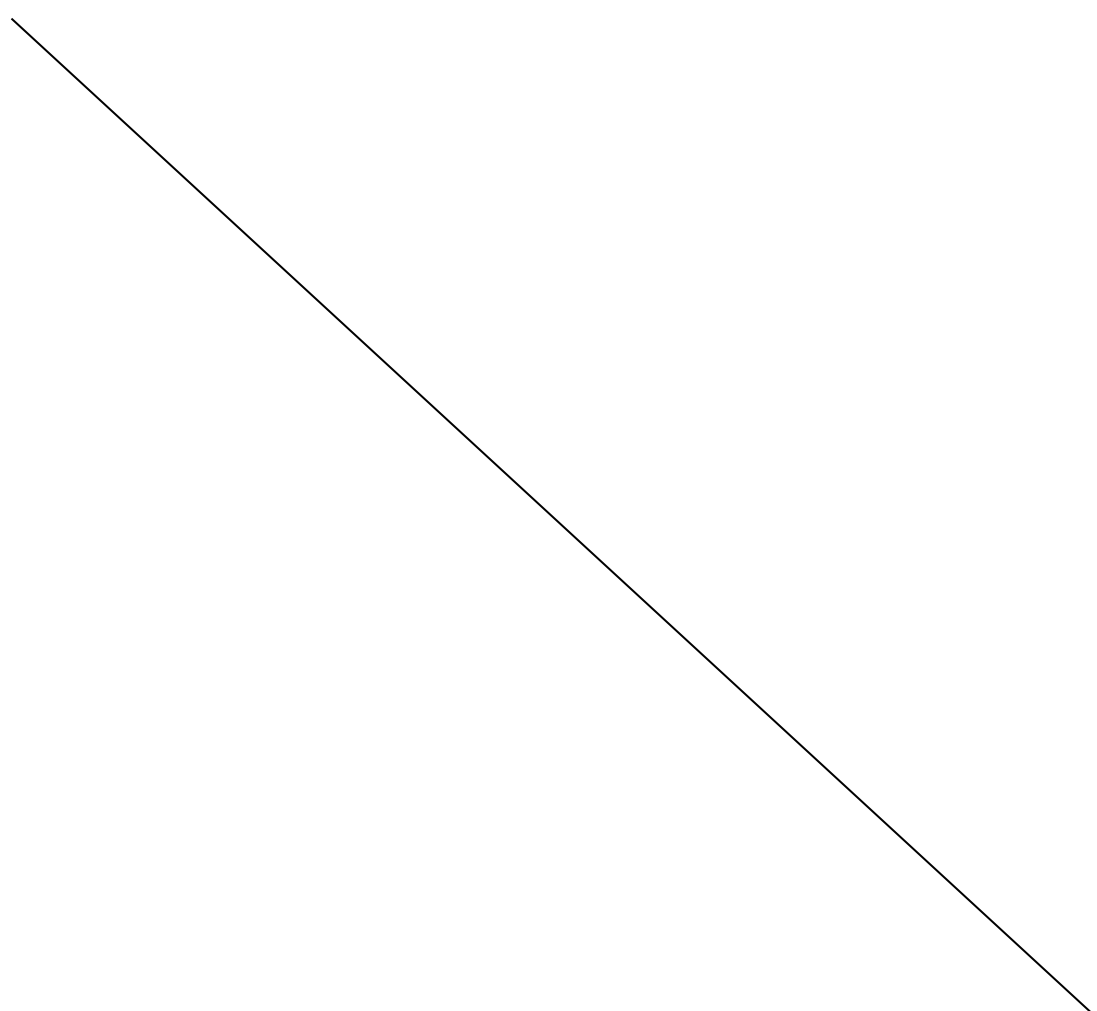
- **Decreto di Trasferimento Immobile del Tribunale di Salerno del 16.12.2003 – rep. n.163 – cron. n.5874** – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 13.01.2004 ai Reg. gen./part. nn.1390/1136, a favore di <<omissis>> nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964 (C.F. <<omissis>>), contro <<omissis>> nato a Fisciano il 14.09.1932 (C.F.: <<omissis>>) e <<omissis>> nata a Fisciano il 30.04.1938 (C.F.: <<omissis>>).

(Si veda l'allegato 3.2 – decreto di trasferimento immobile e Nota di Trascrizione - Tribunale di Salerno – Esec. Immobiliare - proc. esecutiva RGE 291/1987).

- Il creditore procedente non ha provveduto a depositare gli atti catastali attuali e/o storici degli immobili pignorati.

Tuttavia dalla certificazione notarile sostitutiva depositata in atti lo scrivente ha potuto constatare che i dati catastali di tutti gli immobili pignorati sono stati in essa correttamente indicati;

- Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il certificato di matrimonio degli esecutati; lo stesso è stato acquisito dallo scrivente CTU in data 09.01.2026 rilasciato dal Comune di Salerno dal quale si evince che i coniugi <<*omissis*>>, nato a Vietri sul Mare (SA) il <<*omissis*>>, e <<*omissis*>>, nata a Salerno il <<*omissis*>>, hanno contratto matrimonio in Salerno il 29.07.1995 e sono in regime di **comunione legale dei beni**.
 - Dagli atti rinvenuti nel fascicolo telematico lo scrivente ha appurato che l'atto di pignoramento di che trattasi è stato notificato in data 20.03.2025 ad entrambi i coniugi/esecutati.
-



RISPOSTE AI QUESITI

Sulla scorta di quanto accertato dallo scrivente Esperto Stimatore, vengono rese le dovute risposte ai quesiti per il compimento dell'incarico conferitogli.

QUESITO n.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

In risposta al quesito si specifica quanto segue:

1.1 Diritti reali e quota

- I debitori esecutati possiedono il **diritto di proprietà, per la quota 1/1, in regime di comunione legale dei beni** - dell'intera consistenza immobiliare pignorata;
- Nell'atto di pignoramento viene indicata la **piena proprietà, per la quota 1/1, in regime di comunione dei beni**, che coincide con quella riportata **nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo Des Loges del 31.07.2006, rep n.149729 - racc. n.18157**, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Salerno il 03.08.2006 ai nn. 43751/26499 reg. gen./part..

1.2 Bene pignorato

Nell'atto di pignoramento il compendio immobiliare pignorato è stato così descritto:

- ***diritto di intera proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni su Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 20, natura A/2, appartamento di tipo civile, consistenza 5,5 vani;***
- ***diritto di intera proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni su Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 60, natura C/6, autorimessa o rimessa, consistenza 16 mq;***
- ***diritto di intera proprietà (1/1) in regime di comunione legale dei beni su Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 22, natura C/2, magazzino e locali di deposito, consistenza 90 mq;***

A seguito di quanto rinvenuto in atti, si attesta che **non esistono difformità formali essendo i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidenti con quelli catastali esistenti alla data del pignoramento stesso.**

(Si vedano gli allegati 2.1, 2.2 e 2.3: estratto di mappa, visure storiche catastali e schede planimetriche delle tre unità immobiliari)

Scheda catastale Fg.18 – p.lla 122 – sub.20 (abitazione)

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102079 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

MODULARIO
F. - fog. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire
150**

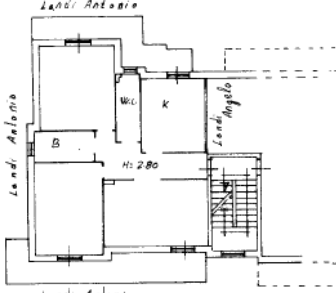
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1976, N. 421)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fisciano Via 14 Novembre
Ditta Landi Raffaella nata il 30-1-1938 in Fisciano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

PIANO SECONDO

int.6 Scala N.

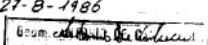


ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA <u>6-12-1986</u> PROT. N° <u>107</u>	Foglio 18 partic. 122 sub 20
--	---

Compilata dal Geom. Antonio De Carluccio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno
DATA 27-8-1986
Firma: 

Geom. catast. Antonio De Carluccio
iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Salerno al n. **2906** del Reg. Gen.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102079 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di FISCIANO(D615) - < Foglio 18 - Particella 122 - Subalterno 20 >
VIA IV NOVEMBRE Scala A Interno 6 Piano 2

Scheda catastale Fg.18 – p.lla 122 – sub.22 (sottotetto)

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102080 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

MODULARIO
P. - Cat. 2.7. - 5M

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mto. A (Nuovo Cassato Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 12 APRILE 1944, N. 401)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fisciano Via IX Novembre
Ditta Landi Raffaella nata il 30-6-1958 a Fisciano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

Piano 8° scala "A"
sottotetto int. B

Landi Antonio

carite comune

Landi Angelo

carite comune

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 6-12-1986 Foglio 18
PROT. N° 107 partic. 122/22

Compilata dal Geom. Antonio
De Carlucci
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno
DATA 27-8-1986
Firma: Antonio De Carlucci
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno
al n. 2905 del Reg. Trib.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102080 - Richiedente: DROGNN75E18F912B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di FISCIANO(D615) - < Foglio 18 - Particella 122 - Subalterno 22 >
VIA IV NOVEMBRE Scala A Interno 8 Piano 3

Scheda catastale Fg.18 – p.lla 122 – sub.60 (garage)

Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102081 - Richiedente: DROGNN75E18F912B

MODULARIO
P. 102 - 103 - 104 - 105



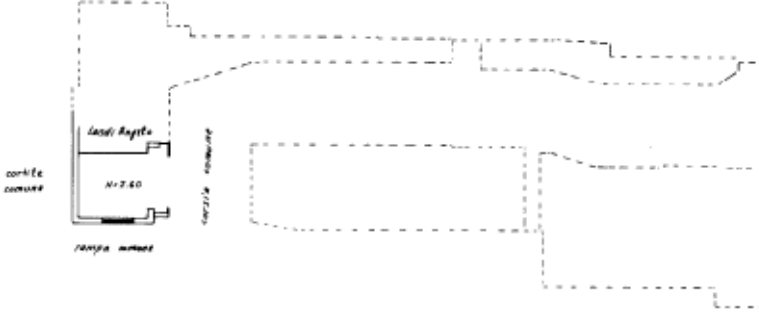
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1986, N. 430)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fisciano Via 11 Novembre
Ditta Landi Raffaele nata il 30-4-38 a Fisciano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

*Piano seminterrato
int. d*



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Foglio 18 partic. 122/60
------------------	-----------------------------

Compilato dal Geom. Antonio
De Carlucci
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Salerno

DATA 27-8-86

Firma Antonio De Carlucci

Ultima planimetria in atti

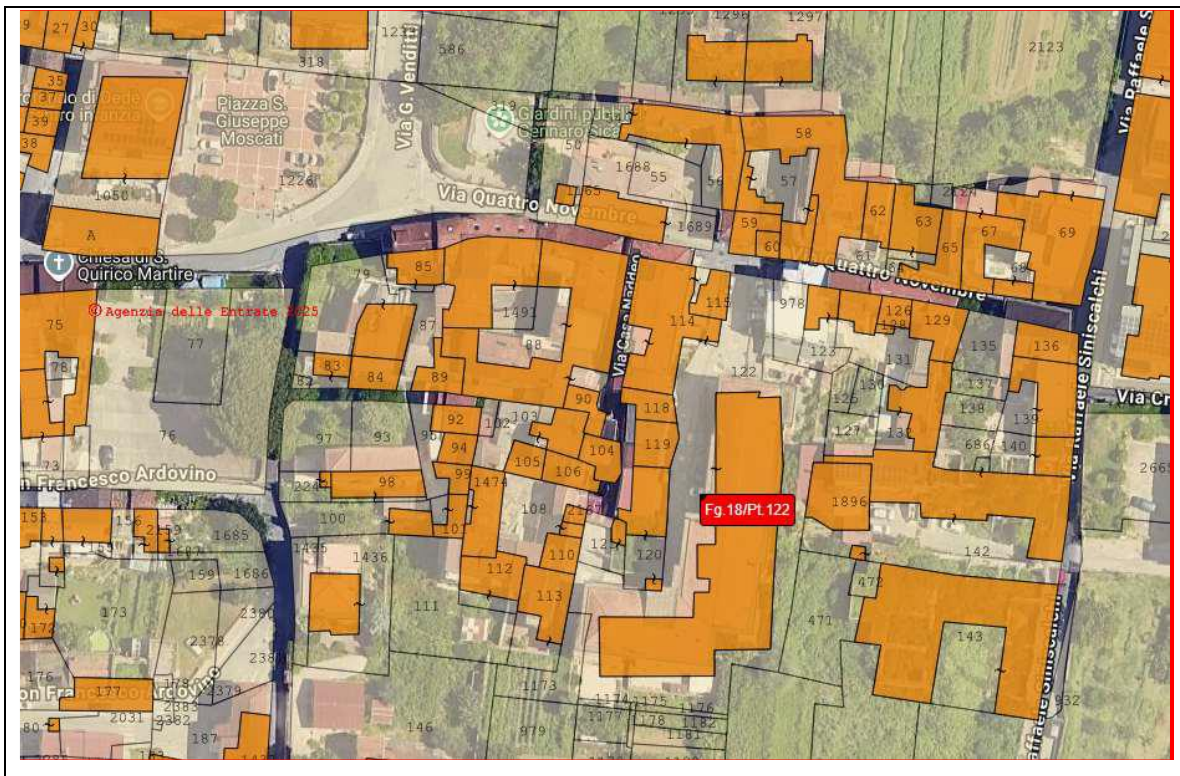
Data presentazione: 06/12/1986 - Data: 26/09/2025 - n. T102081 - Richiedente: DROGNN75E18F912B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

grazie a:
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2025 - Comune di FISCIANO(D615) -< Foglio 18 - Particella 122 - Subaltemo 60 >
VIA IV NOVEMBRE Interno 1 Piano SI

Infine, come richiesto dal quesito, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale mettendo in evidenza la **particella 122** sulla quale sono stati accatastati i beni pignorati.



Rappresentazione 1: mappa catastale con individuazione della p.lla 122 del Fg.18 - Comune di Fisciano



Rappresentazione 2: ortofoto con individuazione della p.lla 122 del Fg.18 - Comune di Fisciano

Sulla scorta di quanto rinvenuto in atti, avvalorato da quanto riscontrato in loco, lo scrivente CTU redige la sua relazione di stima considerando il compendio immobiliare pignorato in un **unico Lotto** di vendita così composto:

LOTTO UNICO

- **Appartamento al secondo piano** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 20, cat. A/2 – cl.8 – cons. **vani 5,5** – sup. catast. **112 mq** - R.C. **€ 610,71** – via IV novembre – scala A- interno n.6 – piano 2;
- **Locale sottotetto al terzo piano** riportato nel N.C.E.U. del Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 22, cat. C/2 – cl.13 – cons. **90 mq** – R.C. **€ 139,44** – via IV novembre – scala A- interno n.8 – piano 3;
- **Box-garage al piano seminterrato** riportato al N.C.E.U. del Comune di Fisciano al foglio 18, particella 122, subalterno 60, cat. C/6 – cl.9 – cons. **16 mq** - R.C. **€ 19,83** – via IV novembre – interno n.1 – piano S1;

Dall'esito dell'ispezione catastale é risultato che i beni immobiliari pignorati sono intestati a:

- 1) sig. <<**omissis**>>, nato a Vietri sul Mare (SA) il 27.05.1970, C.F.: <<**omissis**>>, che vanta il diritto di **proprietà** nella **quota 1/2 in regime di comunione di beni con <<omissis>>** a seguito dell'atto *compravendita 31.07.2006 - rep. n.149729 per Notar Des Loges Massimo*;
 - 2) sig.ra <<**omissis**>>, nata a Salerno il 15.05.1971, C.F.: <<**omissis**>>, che vanta il diritto di **proprietà** nella **quota 1/2 in regime di comunione di beni con <<omissis>>** a seguito dell'atto *compravendita 31.07.2006 - rep. n.149729 per Notar Des Loges Massimo*.
-

QUESITO n.2: *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto*

Descrizione generale

Come anticipato in precedenza, i beni oggetto di pignoramento afferenti il lotto in esame consistono nelle seguenti unità immobiliari:

- **abitazione**, ubicata al piano secondo, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano al Fg.18 - p.lla 122 – sub.20 – cat. A/2;

- **sottotetto**, ubicato al piano terzo, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano al Fg.18 - p.lla 122 – sub.22 – cat. C/2;
- **box-garage**, ubicato al piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano al Fg.18 - p.lla 122 – sub.60 – cat. C/6.

In generale, le tre unità immobiliari anzi elencate fanno parte di un complesso residenziale caratterizzato da tre corpi di fabbrica (*scala A – B e C*) rappresentati da un unico condominio denominato **Condominio Landi**, il cui accesso, sia carrabile che pedonale, avviene dal civ.19 di Via **quattro novembre** del Comune di **Fisciano**.

L'epoca di costruzione dei fabbricati è tipica degli anni '80, caratterizzata, cioè, da una struttura portante intelaiata in c.c.a., solai in latero cemento, tompagnature in blocchi intonacati e decorati con prodotti a base di quarzo.

Sotto il profilo manutentivo, si asserisce che i fabbricati di cui è composto il *Condominio Landi* risentono dei segni di vetustà del tempo, essendo alquanto compromesso l'intonaco delle parti aggettanti (*balconi e cornicioni*) che, di fatto, risultano in uno stato avanzato di degrado tale da compromettere anche l'estetica architettonica degli edifici.

La zona in cui è ubicato il *Condominio Landi* risulta ben servita da attrezzature di interesse pubblico e/o privato, edifici scolastici, centri commerciali.

Per quanto attiene gli immobili di proprietà degli esecutati, si precisa che **tutte e tre le unità immobiliari pignorate appartengono alla scala A di detto condominio**, ovvero al primo corpo di fabbrica ubicato all'ingresso dell'area condominiale.



Foto n.1: Condominio Landi, Via IV novembre n.19 Fisciano – accesso all'area esterna con indicazione dell'u.i. pignorata appartenente alla scala A.



Foto n.2: stessa foto di quella precedente.
Sono stati indicati l'appartamento al piano secondo e la rampa di accesso ai garage



Foto n.3: portone di ingresso alla Scala A



Foto n.4: angolazione opposta foto precedente Scala A. Indicazione u.i. pignorata, piano 2°

In dettaglio, l'**abitazione** di che trattasi, ubicata al piano secondo dello stabile privo di impianto ascensore, è composta da:

- **Ingresso – corridoio – disimpegno** (superficie netta = 10,02 mq)
- **Cucina** (superficie netta = 13,84 mq)
- **W.C.1** (superficie netta = 3,97 mq)
- **W.C.2** (superficie netta = 5,01 mq)
- **Camera 1** (doppia superficie netta = 19,56 mq)
- **Camera 2** (superficie netta = 19,07 mq)
- **Camera 3** (superficie netta = 17,95 mq)
- **Balcone della cucina/camere 3** (superficie netta = 12,96 mq)
- **Balcone della camera 1/camere 2** (superficie netta = 16,23 mq),

la cui altezza netta è pari a H=2,78 m.

Tutti gli ambienti sono caratterizzati da finiture risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, con la pavimentazione in gres 30x30 e rivestimento 20x20, le porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro singolo e dotati di cassonetto privo di coibentazione.

L'intero appartamento è dotato di impianto elettrico che, seppur datato, risulta caratterizzato da un numero di prese e di corpi illuminanti comunque sufficienti alla utilizzazione degli ambienti; è dotato, altresì, di impianto TV e di una caldaia alimentata a gas GpL a gestione condominiale, nonché di impianto di riscaldamento e relativi radiatori.

In merito all'Attestazione di Prestazione Energetica, lo scrivente CTU riferisce che per l'unità abitativa in questione, ad oggi, non risulta alcun certificato reperibile presso l'archivio telematico.



Foto nn.5 - 6: ingresso appartamento piano secondo



Foto n.7: ingresso – corridoio – disimpegno



Foto n.8: corridoio – disimpegno



Foto n.9: camera 1 (doppia)



Foto n.10: camera 1: angolazione opposta foto precede



Foto n.11: camera 1



Foto n.12: camera 1 – angolazione opposta foto precedente



Foto n.13: W.C.1



Foto n.14: W.C.2



Foto n.15: camera 2



Foto n.16: camera 2 – angolazione opposta foto precedente



Foto n.17: camera 3



Foto n.18: camera 3 – angolazione opposta foto precedente



Foto n.19: cucina



Foto n.20: cucina – angolazione opposta foto precedente



Foto n.21: balcone 1 – accesso dalla cucina e/o dalla camera 3



Foto n.22: balcone 1 – accesso dalla cucina e/o dalla camera 3

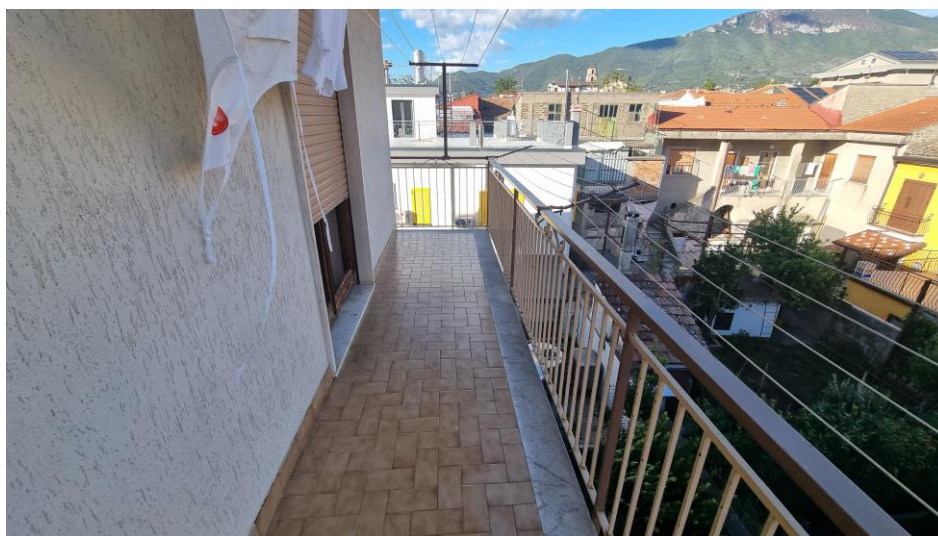


Foto n.23 balcone 1 – accesso dalla cucina e/o dalla camera 3

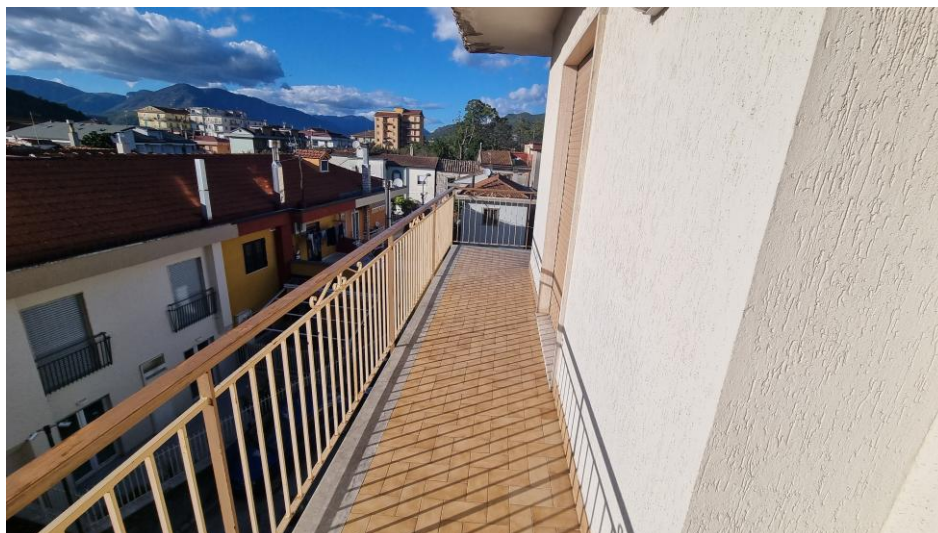


Foto n.24: balcone 2 – accesso dalla camera 1 e camera 2

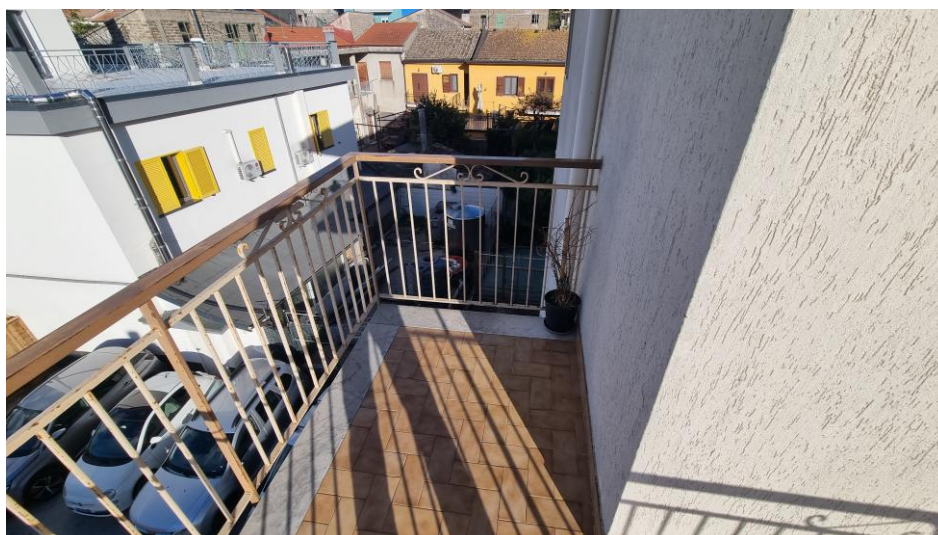


Foto n.25: balcone 2 – accesso dalla camera 1 e camera 2

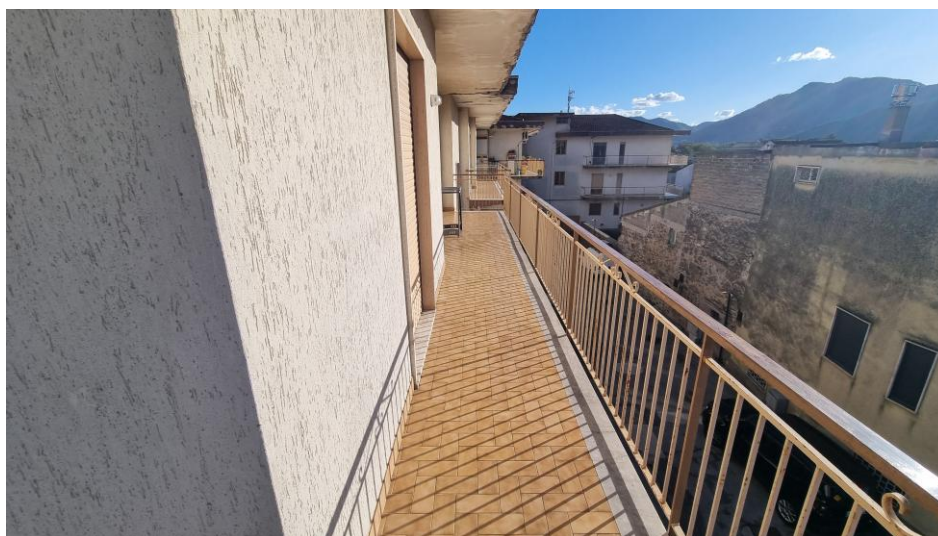
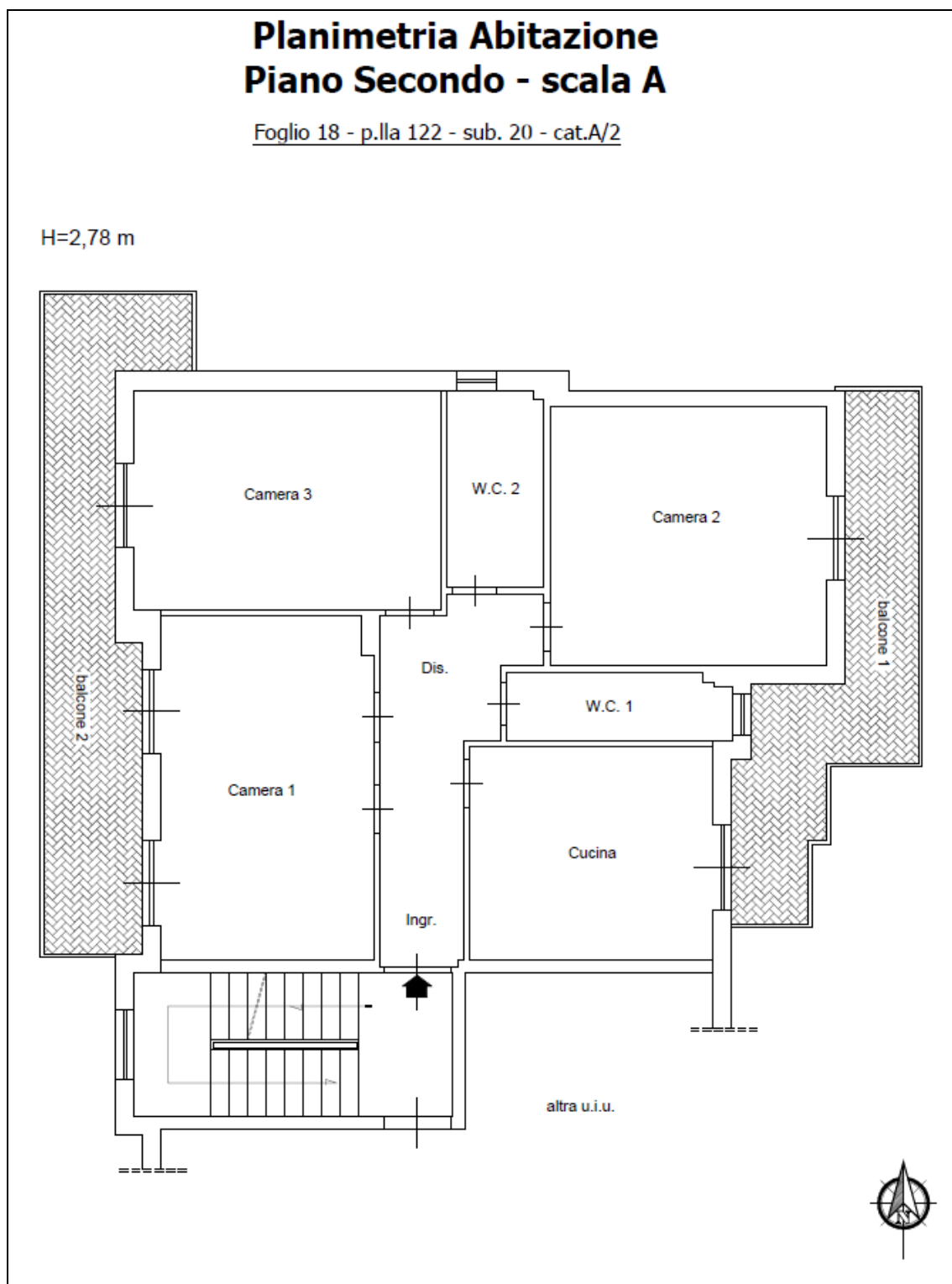


Foto n.26: balcone 2 – accesso dalla camera 1 e camera 2

Di seguito si riporta la planimetria dell'abitazione attestante l'esatta rappresentazione dello stato dei luoghi



Inoltre, il **sottotetto**, ubicato al Terzo ed ultimo piano dello stabile, ricopre l'intero appartamento anzi specificato ed è caratterizzato da un unico ambiente la cui Superficie netta è pari a 90,44 mq, con altezza al colmo (misurata sotto trave) pari a circa H=1,90 m.

La sua struttura portante è caratterizzata da travi di legno in castagno ricoperte da tegole, con il solaio di calpestio privo di pavimentazione.



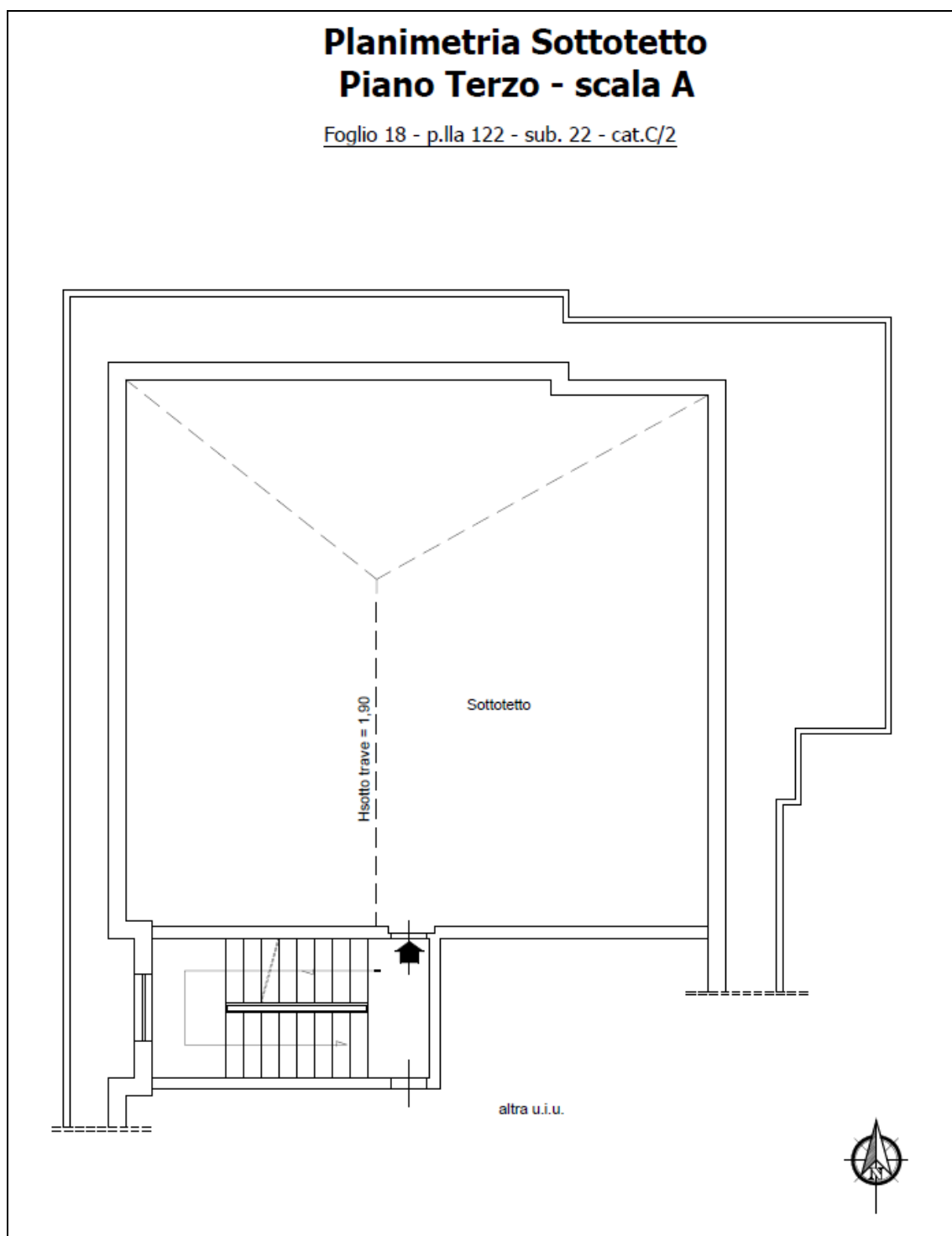
Foto n.27 - 28: sottotetto piano terzo



Foto n.29: sottotetto piano terzo

Planimetria Sottotetto Piano Terzo - scala A

Foglio 18 - p.lla 122 - sub. 22 - cat.C/2



Infine, il **box-garage** ubicato al piano Seminterrato ha una Superficie netta pari a 15,80 mq ed altezza H=2,45 m. Risulta essere intonacato e tinteggiato in ogni sua parte ed è dotato di pavimentazione in gres. L'accesso all'autorimessa avviene con l'ausilio di porta di tipo *basculante* ad apertura manuale.



Foto n.30: discesa box-garage con indicazione del garage di proprietà dei debitori executati



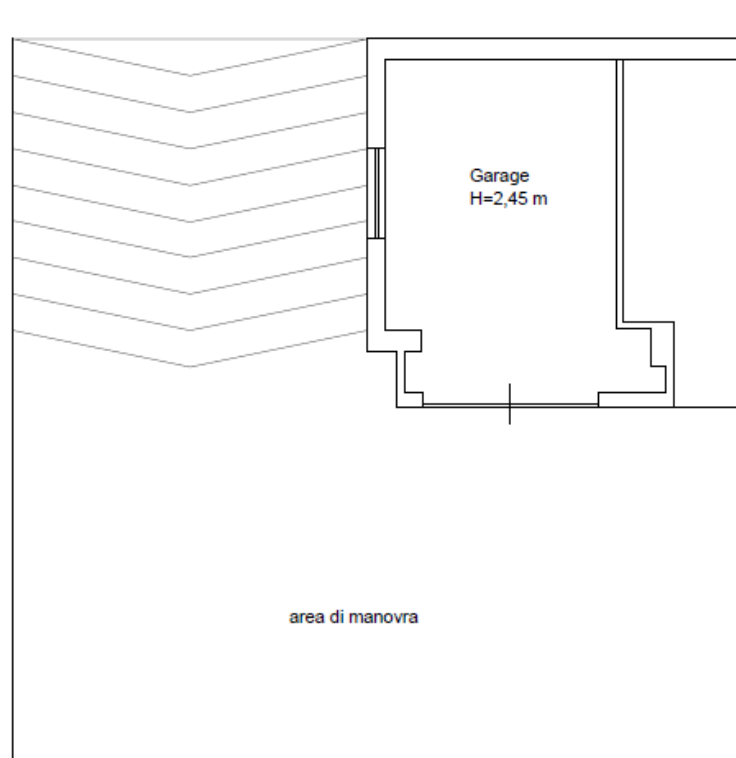
Foto n.31: angolazione opposta foto precedente



Foto n.32: angolazione opposta foto precedente

Planimetria Garage Piano Seminterrato - scala A

Foglio 18 - p.lla 122 - sub. 60 - cat.C/6



Ai fini dell'identificazione della **superficie commerciale**, necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato, di seguito si riportano le superfici di cui è composto l'intero compendio immobiliare mediante la seguente tabella riepilogativa:

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Destinazione	Superficie calpestabile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale [mq]
Abitazione				
Ingresso/corridoio	10,02	10,91	1,00	10,91
Cucina	13,84	15,56	1,00	15,56
W.C.1	3,97	4,77	1,00	4,77
W.C.2	5,01	5,96	1,00	5,96
Camera 1	19,56	22,12	1,00	22,12
Camera 2	19,07	22,52	1,00	22,52
Camera 3	17,95	20,89	1,00	20,89
Balcone 1	12,96	12,96	0,25	3,24
Balcone 2	16,23	16,23	0,25	4,06
Sottotetto	90,44	99,91	0,50	49,96
TOTALE	209,05	231,83	///	159,99

Box-garage	15,80	18,79	1,00	18,79
TOTALE	15,80	18,79	1,00	18,79

Superficie Calpestabile: detta anche *superficie netta*;

Superficie Lorda: superficie calpestabile + 100% di quella dei tramezzi + 100% di quella dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) + 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm);

Superficie Commerciale: superficie lorda più quella degli accessori (terrazze, cantine, posti auto, soffitte, balconi ...ecc) calcolati in quota parte mediante dei *coefficienti* di ragguaglio (D.P.R. n.138 del 23/03/98).

(Si veda l'allegato 4.1 – planimetria stato di fatto _ appartamento)

(Si veda l'allegato 4.2 – planimetria stato di fatto _ sottotetto)

(Si veda l'allegato 4.3 – planimetria stato di fatto _ box-garage)

QUESITO n.3: identificazione catastale dei beni pignorati

Immobile n.1 – ABITAZIONE

(C.F. in Fisciano - Fg. **18** - p.lla **122** - sub.**20** - cat. **A/2** - cl.**8** - cons. **5,5 vani** – sup. cat. **112 mq** - R.C. € **610,71** – via **IV novembre** – **Scala A** – **int.6** – **piano 2°**)

Come si evince dalla visura storica riportata *nell'allegato 2.1*, la suddetta identificazione catastale risulta tale già dall'impianto meccanografico del 01.01.1989, con il classamento automatico avvenuto il 06.12.1986, in atti dal 28.02.1991 (n.107/1986).

Successivamente, sull'unità immobiliare in questione, sono intervenute le seguenti variazioni:

- variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;
- variazione del 21.07.2017 (pratica n.SA0208619) – codifica piano incoerente (55138/2014);
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dato di superficie.

Per quanto riguarda le intestazioni, si asserisce che:

1. **Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989**, l'unità immobiliare era intestata a:
 - <<**omissis**>>, nata a Fisciano (SA) il 30.04.1938, C.F.: <<**omissis**>>, piena proprietà 1000/1000 fino al 16.12.2003;
2. **Dal 16.12.2003**, per Decreto di Trasferimento immobili (disposizione autorità – Tribunale di Salerno _ Ufficio Esecuzioni), trascrizione n.1136/2004, in atti dal 12.07.2004, l'unità immobiliare era intestata a:
 - <<**omissis**>>, nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964, per piena proprietà 1/1 fino al 31.07.2006;
3. **Dal 31.07.2007**, atto del notaio Des Loges Massimo del 31.07.007 – rep. n.149729 – compravendita, nota presentata con modello unico n.26499.1/2006, in atti dal 07.08.2006, l'unità immobiliare era intestata a:
 - <<**omissis**>>, nato a Vietri sul Mare (SA) il <<**omissis**>> – C.F.: <<**omissis**>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<**omissis**>>;
 - <<**omissis**>>, nata a Salerno il <<**omissis**>> – C.F.: <<**omissis**>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<**omissis**>>.

Immobile n.2 – SOTTOTETTO

(C.F. in Fisciano - Fg. **18** - p.lla **122** - sub.**22** - cat. **C/2** – cl. **13** - sup. cat. **90 mq** - R.C. **€ 139,44**
– **via IV novembre – Scala A – int. 8 - piano 3°**)

Come si evince dalla visura storica riportata *nell'allegato 2.2*, la suddetta identificazione catastale risulta tale già dall'impianto meccanografico del 01.01.1989, con il classamento automatico avvenuto il 06.12.1986, in atti dal 28.02.1991 (n.107/1986).

Successivamente, sull'unità immobiliare in questione, sono intervenute le seguenti variazioni:

- variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;
- variazione del 21.07.2017 (pratica n.SA0208619) – codifica piano incoerente (55138/2014);
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto riguarda le intestazioni, si asserisce che:

4. **Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989**, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nata a Fisciano (SA) il 30.04.1938, C.F.: <<omissis>>, piena proprietà 1000/1000 fino al 16.12.2003;

5. **Dal 16.12.2003**, per Decreto di Trasferimento immobili (disposizione autorità – Tribunale di Salerno _ Ufficio Esecuzioni), trascrizione n.1136/2004, in atti dal 12.07.2004, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964, per piena proprietà 1/1 fino al 31.07.2006;

6. **Dal 31.07.2007**, atto del notaio Des Loges Massimo del 31.07.007 – rep. n.149729 – compravendita, nota presentata con modello unico n.26499.1/2006, in atti dal 07.08.2006, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nato a Vietri sul Mare (SA) il <<omissis>> – C.F.: <<omissis>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<omissis>>;

<<omissis>>, nata a Salerno il <<omissis>> – C.F.: <<omissis>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<omissis>>.

Immobile n.3 – BOX-GARAGE

(C.F. in Fisciano - Fg. 18 - p.lla 122 - sub.60 - cat. C/6 – cl. 9 - sup. cat. 16 mq - R.C. € 19,83 – via IV novembre – int. 1 - piano S1)

Come si evince dalla visura storica riportata *nell'allegato 2.3*, la suddetta identificazione catastale risulta tale già dall'impianto meccanografico del 01.01.1989, con il classamento automatico avvenuto il 06.12.1986, in atti dal 28.02.1991 (n.107/1986).

Successivamente, sull'unità immobiliare in questione, sono intervenute le seguenti variazioni:

- variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;
- variazione del 21.07.2017 (pratica n.SA0208619) – codifica piano incoerente (55138/2014);
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

Per quanto riguarda le intestazioni, si asserisce che:

7. **Dall'impianto meccanografico del 01.01.1989**, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nata a Fisciano (SA) il 30.04.1938, C.F.: <<omissis>>, piena proprietà 1000/1000 fino al 16.12.2003;

8. **Dal 16.12.2003**, per Decreto di Trasferimento immobili (disposizione autorità – Tribunale di Salerno _ Ufficio Esecuzioni), trascrizione n.1136/2004, in atti dal 12.07.2004, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964, per piena proprietà 1/1 fino al 31.07.2006;

9. **Dal 31.07.2007**, atto del notaio Des Loges Massimo del 31.07.007 – rep. n.149729 – compravendita, nota presentata con modello unico n.26499.1/2006, in atti dal 07.08.2006, l'unità immobiliare era intestata a:

- <<omissis>>, nato a Vietri sul Mare (SA) il <<omissis>> – C.F.: <<omissis>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<omissis>>;

<<omissis>>, nata a Salerno il <<omissis>> – C.F.: <<omissis>>, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con <<omissis>>.

QUESITO n.4: *procedere alla predisposizione di schema sintetico - descrittivo del lotto*

LOTTO UNICO

- **Diritto di proprietà**, per la **quota di 1/1**, delle successive unità immobiliari site in **Fisciano**, alla Via **IV novembre n.19**, così distinte:
 - **Appartamento** – NCEU Fg.**18** – p.lla **122** – sub.**20** – cat. **A/2** – cl.8 – cons. 5,5 vani – Sup. cat. 112 mq – Tot. escluse aree coperte 104 mq – R.C. € 610,71;
 - **Sottotetto** – NCEU Fg.**18** – p.lla **122** – sub.**22** – cat. **C/2** – cl.13 – cons. 90 mq – Sup. cat. 104 mq – R.C. € 139,44;
 - **Box-garage** – NCEU Fg.**18** – p.lla **122** – sub.**60** – cat. **C/9** – cl.9 – cons. 16 mq – Sup. cat. 20 mq – R.C. € 19,83.

- L'accesso **all'abitazione** (Fg.18 – p.lla 122 – sub.20) avviene dall'androne denominato *Scala A* del Condominio *Landi* mediante una scala a doppia rampa alla quale si arriva attraversando l'area esterna comune.

L'abitazione, posta al secondo piano dello stabile senza ascensore, è composta da **ingresso, cucina, due locali igienici, tre camere (di cui una doppia) e due balconi** che prospettano, rispettivamente, a ad *Est* e ad *Ovest*.

L'altezza interna utile di tutti i succitati ambienti è pari a H=2,78 m e sono caratterizzati da finiture originarie risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, con la pavimentazione in gres 30x30 e rivestimento 20x20, le porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro singolo e dotati di cassonetto. L'intero appartamento è dotato di impianto elettrico con un numero di prese e di corpi illuminanti comunque sufficienti alla utilizzazione degli ambienti; è dotato, altresì, di impianto TV e di una caldaia alimentata a gas GpL a gestione condominiale, nonché di impianto di riscaldamento e relativi radiatori.

Inoltre, sotto il profilo urbanistico ed edilizio sono state riscontrate difformità al solo appartamento consistenti, fondamentalmente, in:

- *lievi difformità alle tramezzature* del locale igienico *W.C.1* che risulta leggermente più grande rispetto a quello riportato sul grafico del titolo edilizio;
- *la traslazione della porta di accesso alla cucina* che, allo stato, risulta essere posizionata di fianco a quella di ingresso all'appartamento piuttosto che di fianco a quella del locale *W.C.1*.
- Ulteriore incongruenza riguarda la doppia apertura di ingresso nell'attuale *camera 1*.
- In merito all'Attestazione di Prestazione Energetica, si mette in evidenza che l'unità immobiliare è priva di *Certificazione Energetica*.
- Per quanto riguarda il **Sottotetto** (Fg.18 – p.lla 122 – sub.20), esso risulta ubicato al Terzo ed ultimo piano dello stabile e ricopre l'intero appartamento anzi specificato ed è caratterizzato da un unico ambiente la cui Superficie netta è pari a 90,44 mq, con altezza al colmo (misurata

sotto trave) pari a circa H=1,90 m. La sua struttura portante è caratterizzata da travi di legno in castagno ricoperte da tegole, con il solaio di calpestio privo di pavimentazione.

Per quanto riguarda il **Box-garage** (Fg.18 – p.lla 122 – sub.60), esso è ubicato al piano Seminterrato ed ha una Superficie netta pari a 15,80 mq ed altezza H=2,45 m. Risulta essere intonacato e tinteggiato in ogni sua parte ed è dotato di pavimentazione in gres. Infine, l'apertura avviene con l'ausilio di porta di tipo *basculante* ad apertura manuale.

- Il più Probabile Valore di Mercato afferente il diritto di piena proprietà (1000/1000) del compendio immobiliare pignorato (Lotto Unico) é pari ad € 177.500,00 (€ centosettantasettemilacinquecento/00).
-

QUESITO n.5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

I coniugi <<**omissis**>>, nato a Vietri sul Mare il <<**omissis**>> (C.F.: <<**omissis**>>) e <<**omissis**>>, nata a Salerno il <<**omissis**>> (C.F.: <<**omissis**>>), entrambi debitori esecutati, sono diventati proprietari nella quota di 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni di tutti gli immobili oggetto di pignoramento mediante:

1. **atto di compravendita del 31.07.2006 – rep./racc. nn.149729/18157** – per Notar Des Loges Massimo di Avellino – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 03.08.2006 ai nn.43751/26499 Reg. gen./part., **contro** <<**omissis**>>, nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964, C.F. <<**omissis**>>.

(Si veda l'allegato 3.1)

Alla sig.ra <<**omissis**>>, gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti mediante:

2. **Decreto di trasferimento immobile del Tribunale di Salerno del 16.12.2003 – rep. n.163 – cron. n.5874** – trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Salerno in data 13.01.2004 ai nn.1390/1136 Reg. gen./part., a favore di <<**omissis**>> nata a Terzigno (NA) il 22.11.1964 (C.F. <<**omissis**>>), **contro** <<**omissis**>> nato a Fisciano il 14.09.1932 (C.F.: <<**omissis**>>) e <<**omissis**>> nata a Fisciano il 30.04.1938 (C.F.: <<**omissis**>>).

(Si veda l'allegato 3.2)

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito delle indagini eseguite presso i preposti Uffici Tecnici del Comune di Fisciano (cfr. istanza del 29.12.2025) di seguito si riportano i **titoli edilizi rilasciati dall'Ente** ai soggetti aventi diritti, la cui **attestazione** circa l'esito della ricerca eseguita dall'Ufficio Tecnico Urbanistico è riportata a tergo della perizia.

- ✚ **Licenza Edilizia n.45 del 02.07.1984** per la *Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Fisciano, alla Via IV novembre*, rilasciata al sig. <<omissis>> – C.F.: <<omissis>>;
(Si veda l'allegato 5.1 - titolo edilizio n.45/1984 – Concessione Edilizia)
- ✚ **Licenza Edilizia di VARIANTE n.21 del 11.07.1987** afferente variante costruzione di un fabbricato per c.a. di cui alla concessione originaria n.45 del 02.07.1984, rilasciata al sig. <<omissis>> nato a Fisciano il 26.02.1938;
(Si veda l'allegato 5.2 - titolo edilizio in VARIANTE n.21/1987 con relativi grafici)
- ✚ **Autorizzazione di Abitabilità del 14.10.1987** rilasciata a <<omissis>>, nato a Fisciano il 26.02.1938 – C.F.: <<omissis>>.
(Si veda l'allegato 5.3 - Autorizzazione di Abitabilità).
(Si veda l'allegato 5.4 - attestazione esito della ricerca titoli edilizi Ufficio Urbanistica).

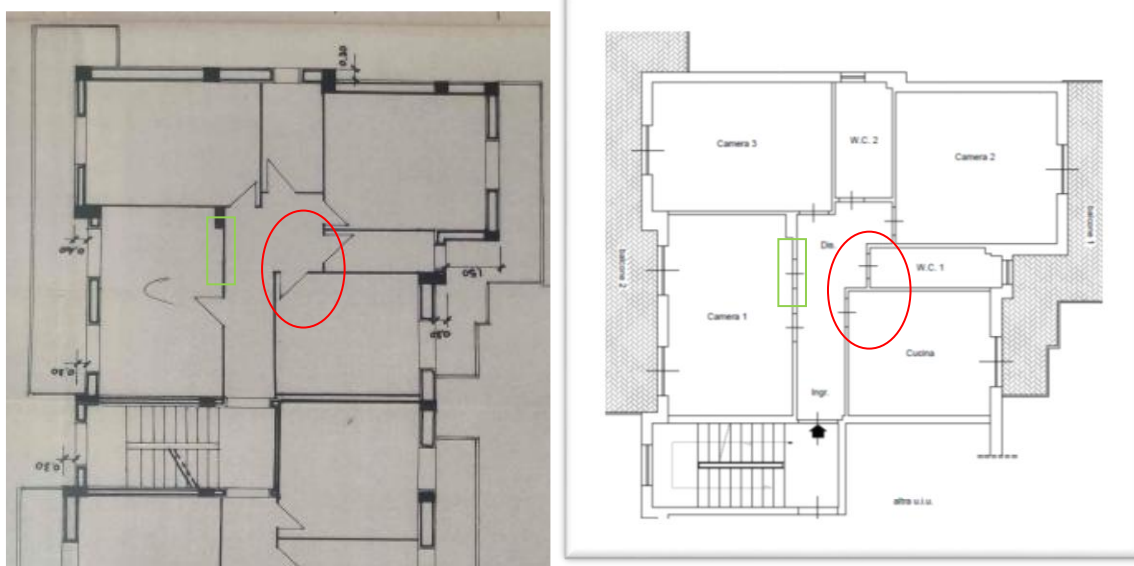
STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sulle base dei titoli edilizi anzi descritti, in particolar modo della variante alla C.E., lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire un attento confronto tra i grafici ad essa allegati e l'effettivo stato dei luoghi rinvenuto durante le operazioni peritali, all'esito del quale ha riscontrato quanto segue:

➤ **Appartamento**

Sono state riscontrate:

- *lievi difformità alle tramezzature* del locale igienico W.C.1 che, di fatto, risulta leggermente più grande rispetto a quello riportato sul grafico del titolo edilizio;
- *la traslazione della porta di accesso alla cucina* che, allo stato, risulta essere posizionata di fianco a quella di ingresso all'appartamento piuttosto che di fianco a quella del locale W.C.1.
- Ulteriore incongruenza riguarda la doppia apertura di ingresso nell'attuale camera 1.



Raffronto grafico C.E. in Variante n.21/1987 con la planimetria dello stato dei luoghi
Si notino le lievi difformità interne come anzi descritte.

➤ **Sottotetto**

Non sono state riscontrate difformità alcune rispetto ai grafici allegati al titolo abilitativo in variante.

➤ **Box-garage**

Non sono state riscontrate difformità alcune rispetto ai grafici allegati al titolo abilitativo in variante.

Per tutte e tre le unità immobiliari, nessuna difformità è stata riscontrata rispetto alle schede catastali rinvenute all'Ufficio del Territorio (Catasto).

Ebbene, per la regolarizzazione di dette difformità è possibile procedere mediante la presentazione di una **CILA tardiva** in conformità all'art. 6-bis del DPR 380/2001 per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti senza la necessaria comunicazione preventiva.

Tale procedura prevede il pagamento di una **sanzione pecuniaria di €1.000** (€ mille), oltre gli ulteriori oneri afferenti i diritti di **segreteria** da versare all'Ente comunale **di € 100,00**.

Si ribadisce che l'attuale scheda catastale dell'unità abitativa presentata all'UTE il 06.12.1986 risulta essere corrispondente allo stato dei luoghi e, pertanto, non necessita di alcuna rettifica.

QUESITO n.7: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

Come riportato nel verbale di primo accesso, gli immobili di cui alla procedura esecutiva *de qua* erano occupati da entrambi i debitori esecutati, assieme al loro nucleo familiare.

(Si veda l'allegato 7.1 – certificato storico di residenza dei debitori esecutati).

QUESITO n.8: *specificare i vincoli ed oneri specifici gravanti sul bene*

In risposta al quesito si asserisce:

SEZIONE A: **non esistono oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

SEZIONE B: **gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati** nel contesto della procedura sono:

– **Iscrizione del 08.04.2010 – reg. gen. n.14528 – reg. part. n.2192**

Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia di mutuo del 25/03/2010 – rep. n.157445/23452 per Notar Des Loges Massimo – a favore della Banca 27-7- SPA con sede in Bergamo (C.F.: 02805490162), per un capitale di € 175.000 – totale € 350.000 – durata 28 anni, contro <<omissis>>, nato a Vietri sul Mare il <<omissis>> (C.F.: <<omissis>>), e <<omissis>>, nata a Salerno il <<omissis>> (C.F.: <<omissis>>), beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Fisciano al Fg.18 – p.lla 122 – sub.20 – 22 e 60.

Trascrizione del 10.04.2025 - reg. gen. n.15510 – reg. part. n.12414 - Pubblico Ufficiale Ufficio Giud. Tribunale di Nocera Inferiore - rep. n.1420 del 20.03.2025 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore della KERDOS SPV Srl sede Milano (C.F.: 11924580969 contro <<omissis>>, nato a Vietri sul Mare il <<omissis>> (C.F.: <<omissis>>), e <<omissis>>, nata a Salerno il <<omissis>> (C.F.: <<omissis>>), beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Fisciano al Fg.18 – p.lla 122 – sub.20 – 22 e 60.

Difformità Urbanistiche-Edilizie

Nel richiamare quanto riportato nel quesito 6, si precisa che il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità afferenti l'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub.20) rispetto la **Licenza Edilizia in Variante n.21/1987**, ammonta ad € 2.500,00 compresi gli oneri professionali per il disbrigo della pratica tecnica urbanistica.

Tale costo sarà decurtato nella determinazione del prezzo a base d'asta.

(Si veda l'allegato 6.1 – elenco formalità u.i. Fg.18, p.lla 122, sub.20 (abitazione)

(Si veda l'allegato 6.2 – elenco formalità u.i. Fg.18, p.lla 122, sub.22 (sottotetto)

(Si veda l'allegato 6.3 – elenco formalità u.i. Fg.18, p.lla 122, sub.60 (Box-garage)

QUESITO n.9: *verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*

In risposta al quesito, lo scrivente CTU riferisce che **i beni pignorati NON insistono su suolo demaniale.**

QUESITO n.10: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Non esistono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

In risposta al quesito, previa istanza del 07.01.2026 inviata al sig. <<**omissis**>>, lo scrivente CTU ha provveduto a reperire informazioni presso l'amministratore del Condominio in parola che, con attestazione del 12.01.2026, ha dichiarato quanto segue:

✚ in riferimento al **bilancio ordinario preventivo 2024**, le spese delle unità immobiliari sono le seguenti:

- Appartamento: 25,57 €/mese – 306,78 €/annui;
- Sottotetto: 13,07 €/mese – 156,82 €/annui;
- Box-garage: 1,20 €/mese – 14,37 €/anno.

✚ **nell'assemblea del 26.10.2024** è stata deliberata la riparazione del cancello di accesso al parco (ancora in sospensione), per la quale i coniugi <<**omissis**>> hanno le seguenti morosità:

- Appartamento: € 19,77;
- Sottotetto: € 6,70;
- Box-garage: € 4,35.

✚ **nell'assemblea del 05.09.2025** sono stati deliberati i lavori di Manutenzione Straordinaria alle Facciate, ma al momento è tutto in stallo per l'opposizione di un condomino;

✚ dalla precedente amministrazione condominiale sono state ereditate bollette inevase, relative agli immobili in oggetto, per una **morosità pregressa totale pari ad € 2.102,28**, contestate ai coniugi <<omissis>> con lettera di messa in mora del 14.10.2024;

✚ Non sussistono cause in corso.

(Si veda l'allegato 8.1 – attestazione del 12.01.2026 - amm.re p.t. <<omissis>>)

Successivamente, in virtù della proroga concessa dal G.E., a seguito della quale la prossima udienza veniva fissata al 16.06.2026 in luogo del 24.02.2026), con l'intento di fornire all'Ill.mo Giudicante una situazione contabile aggiornata rispetto a quella rilasciata dal sig. <<omissis>>, in data 14.04.2026 lo scrivente CTU provvedeva ad inviare al nuovo amm.ne p.t., rappresentato dalla dott.ssa <<omissis>>, istanza di aggiornamento della situazione amministrativa a carico degli esecutati, dal cui riscontro si evince quanto segue:

✚ in riferimento al **bilancio ordinario preventivo 2026**, le *spese bimestrali* delle unità immobiliari sono:

- Appartamento: 57,00 €/bimestre;
- Sottotetto: 2,00 €/bimestre;
- Box-garage: 31,00 €/bimestre.

✚ al **28.02.2026 risulta una situazione debitoria della sola gestione 2025 di € 346,55** (appartamento, sottotetto e box-garage);

✚ nell'assemblea del **02.04.2026** sono stati deliberati i lavori di *messa in sicurezza* ancora da quantificare e l'adeguamento del serbatoio GPL che risulta essere privo di certificazione, il cui rinnovo non viene effettuato dal 1991;

✚ nell'assemblea del **26.10.2024** è stata deliberata la riparazione del cancello di accesso al parco (ancora in sospensione), per la quale i coniugi <<omissis>> hanno le seguenti morosità:

- Appartamento: € 19,77;
- Sottotetto: € 6,70;
- Box-garage: € 4,35;

✚ nell'assemblea del **05.09.2025** sono stati deliberati i lavori di Manutenzione Straordinaria alle Facciate, ma al momento è tutto in stallo per l'opposizione di un condomino;

✚ dalla precedente amministrazione condominiale sono state ereditate bollette inevase, relative agli immobili in oggetto, per una **morosità pregressa totale pari ad € 2.102,28**, contestate ai coniugi <<omissis>> con lettera di messa in mora del 14.10.2024;

✚ Non sussistono cause in corso.

(Si veda l'allegato 8.2 – attestazione del 27.04.2026 - amm.re p.t. <<omissis>>)

(Si veda l'allegato 8.3 – bilancio ordinario preventivo 2026)

(Si veda l'allegato 8.4 – Regolamento Condominio + Tabelle Millesimali)

(Si veda l'allegato 8.5 – Verbale Assemblea del 26.10.2024 + tabella di riparto spesa)

(Si veda l'allegato 8.6 – Verbale Assemblea del 05.09.2025 + tabella di riparto spesa)

(Si veda l'allegato 8.7 – Messa in mora coniugi <<omissis>> del 14.10.2024)

QUESITO n.12: *procedere alla valutazione dei beni*

12.1 Descrizione del Criterio di Stima adottato

Onde addivenire al più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, il metodo di stima adottato dallo scrivente è quello che tiene conto del criterio *sintetico – comparativo* in quanto meglio si adatta alle attuali realtà economiche e di mercato. Esso fa riferimento al valore unitario di superficie di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

All'uopo, di seguito verrà descritto il calcolo della sua *consistenza* facendo riferimento alla superficie commerciale (**Sc**) data dalla somma della superficie lorda dell'immobile (**Slorda**), più le superfici lorde degli accessori (**S_{lorda}^{access.}**), queste calcolate in quota parte.

Pertanto:

$$Sc = Slorda + Xi * \sum S_{lorda}^{access.}$$

intendendo con:

Slorda = superficie calpestabile + 100% di quella dei tramezzi + 100% di quella dei muri perimetrali (fino ad un massimo di 50 cm) + 50% di quella delle pareti confinanti (fino ad un massimo di 25 cm).

$\sum S_{lorda}^{access.}$ = somma di tutte le *superfici lorde degli accessori* (balconi, terrazze, depositi, ecc.) calcolate in quota parte mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

12.2 Calcolo della Consistenza

Per la determinazione della Superficie Commerciale si farà riferimento alla consistenza riportata nella tabella riepilogativa a pag.30 della presente da cui si evince che la **superficie commerciale vendibile** dell'intero lotto 1 è pari a:

- **Sc(appartamento/sottotetto) = 159,99 mq**
- **Sc(Box-garage) = 18,79 mq**

12.3 Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

12.3.1 - Per le unità immobiliari pignorate si sono reperite informazioni desunte dalle seguenti fonti:

FONTI INDIRETTE

- ❖ dai valori di mercato riportati **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare** (O.M.I. 2° semestre 2025);
- ❖ dalle quotazioni e rendimenti pubblicate dal **Borsino Immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it).

Da questi dati si ipotizzerà un valore medio degli immobili che, in presenza di campioni disomogenei potranno essere opportunamente corretti mediante il procedimento per punti di merito, quindi applicando una serie di coefficienti moltiplicativi rappresentativi di alcune diverse caratteristiche intrinseche ai beni da stimare.

Infine, per la determinazione del più probabile valore di mercato si terrà conto anche dei costi necessari per provvedere alla sanatoria urbanistica delle difformità sanabili di cui al quesito n.6 precedentemente descritte.

Nella fattispecie si ha:

FONTI INDIRETTE - VALORI O.M.I. (Agenzia delle Entrate)

Sono stati considerati i valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (2° semestre 2025) di **abitazioni di tipo civili** comprese nella zona E1/Suburbana/Lancusi – Penta - Loc. Migliano

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
O.M.I.	Residenziale	Normale	1.200	1.650

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio, cioè 1.425 €/mq** di Superficie Commerciale.

FONTI INDIRETTE - VALORI BORSINO IMMOBILIARE (www.borsinoimmobiliare.it)

Sono stati considerati i valori relativi ad **abitazioni civili** in stabili di fascia media *comprese nella zona in esame*

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
Borsino Immobiliare	Residenziale	Normale	1.080	1.576

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio, cioè 1.328,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Il valore medio delle quotazioni anzi specificate è pari a **1.377 €/mq**

FONTI INDIRETTE - VALORI O.M.I. (*Agenzia delle Entrate*)

Sono stati considerati i valori O.M.I. dell'ultimo semestre disponibile (2° semestre 2025) **Box – garage** *compresi nella zona E1/Suburbana/Lancusi – Penta - Loc. Migliano*

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
O.M.I.	Box-auto	Normale	710	1.000

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio, cioè 855 €/mq** di Superficie Commerciale.

FONTI INDIRETTE - VALORI BORSINO IMMOBILIARE (www.borsinoimmobiliare.it)

Sono stati considerati i valori relativi a **Box-garage** in stabili di fascia media *comprese nella zona in esame*

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq di Superficie Commerciale)	
			Min	Max
Borsino Immobiliare	Box-auto	Normale	671	945

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al **valore medio, cioè 808,00 €/mq** di Superficie Commerciale.

Il valore medio delle quotazioni anzi specificate è pari a **832 €/mq**

Tuttavia, per ricavare un valore di mercato più verosimile al caso in specie, occorrerà “aggiustare” i suddetti valori con dei coefficienti correttivi che tengano conto di talune caratteristiche estrinseche ed intrinseche del nostro bene rispetto a quelle provenienti dalla banca dati (rif. bibl.: *prontuario per l'edilizia* – edizioni DEI), e cioè:

Abitazione/sottotetto

- ❖ $k_1 = 1,00$ – incidenza della superficie;
- ❖ $k_2 = 0,90$ – coefficiente di piano (fabbricato senza ascensore);
- ❖ $K_3 = 0,90$ – incidenza per il tipo di rifinitura;
- ❖ $K_4 = 0,85$ – vetustà dello stabile;
- ❖ $K_5 = 1,10$ – vista e luminosità;

Da qui si avrà che $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 = (1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,10) = 0,7574$ che, essendo minore dell'unità, se ne deduce che il nostro bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al bene medio di riferimento della zona in esame.

In virtù del suddetto deprezzamento, il **valore di mercato dell'appartamento/sottotetto** pignorati secondo le **fonti indirette** è pari ad $(159,99 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.377 \times 0,7574) = \text{€ } 166.860,00$

Box - garage

- ❖ $k_1 = 1,00$ – incidenza della superficie;
- ❖ $K_2 = 1,00$ – incidenza per il tipo di rifinitura;
- ❖ $K_3 = 0,85$ – vetustà dello stabile;

Da qui si avrà che $k = k_1 \times k_2 \times k_3 = (1,00 \times 1,00 \times 0,85) = 0,85$ che, essendo minore dell'unità, se ne deduce che il nostro bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori rispetto al bene medio di riferimento della zona in esame.

In virtù del suddetto deprezzamento, il **valore di mercato del box-garage** pignorato secondo le **fonti indirette** è pari ad $(18,79 \text{ mq} \times \text{€/mq } 832 \times 0,85) = \text{€ } 13.288,00$

Per un totale di € (166.860 + 13.288) = € 180.148,00 (abitazione + sottotetto + box-garage)

A tale valore vanno dal quale **sottraendo i costi necessari per sanare le difformità urbanistiche** descritte al quesito 6 (€ 2.500), ne conviene che il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili pignorati è pari ad € $(180.148 - 2.500) = \text{€ } 177.648,00$, ovvero pari ad € **177.500,00** per ragionevoli approssimazioni proprie del mercato immobiliare.

LOTTO UNICO – Valore = € 177.500,00
(euro centosettantasettemilacinquecento/00)
(abitazione + sottotetto + box-garage)

QUESITO n.13: *procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Gli immobili pignorati appartengono ad entrambi i debitori esecutati, nella quota 1000/1000, del diritto di proprietà in comunione legale dei beni.

QUESITO n.14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

14.1 residenza anagrafica del debitore esecutato

In risposta al presente quesito, a seguito delle opportune indagini avvenute presso gli uffici competenti del Comune di Salerno, si asserisce che:

- il sig. <<**omissis**>>, nato il <<**omissis**>> a Vietri s/ Mare, é residente nel Comune di Fisciano dal 13.09.2006, in Via IV novembre n.19 – sc.A – p.II – int.6, per immigrazione dal Comune di Baronissi (SA).
- la sig.ra <<**omissis**>>, nata il <<**omissis**>> a Salerno, é residente nel Comune di Fisciano dal 13.09.2006, in Via IV novembre n.19 – sc.A – p.II – int.6, per immigrazione dal Comune di Baronissi (SA).

(Si veda l'allegato 7.1 - Certificato storico di residenza debitori esecutati)

14.2 certificato di stato civile del debitore esecutato

Dalle indagini effettuate presso i competenti uffici Comunali del Comune di Salerno, alla data del 09.01.2026 risulta che:

- in **data 29.07.1995**, hanno contratto matrimonio in Salerno il sig. <<**omissis**>>, nato a Vietri s/ mare il <<**omissis**>> (Atto N.39 – p. 1 S.A 1970 Vietri s/ Mare), e la sig.ra <<**omissis**>>, nata a Salerno il <<**omissis**>> (Atto N.39 – p. 1 S.A 1971 Salerno), **come attestato dal registro degli atti di matrimonio Anno 1995 – reg. n.222 p.2 S.A, sul quale non è riportata NESSUNA ANNOTAZIONE a margine.**

(Si veda l'allegato 7.2 – Estratto di Matrimonio con annotazione a margine)

14.3 certificato camera di commercio

Quesito non rispondente al caso di specie

2

La presente perizia estimativa, completamente dattiloscritta, è composta da n.48 pagine escluso il frontespizio e viene depositata nel fascicolo telematico per il G.E..

La stessa è stata trasmessa a mezzo pec al creditore procedente nonché a mezzo racc. a/r ai coniugi/debitori esecutati, il cui riscontri sono riportati negli allegati 9.

Elenco allegati:

allegato 1.1: verbale 1° accesso del 06.10.2025;

allegato 1.2: verbale di messa in sicurezza del 25.11.2025;

allegato 2.1: estratto di mappa Fg.18 – p.lla 122, visura storica catastale e scheda planimetrica sub.20 (appartamento);

allegato 2.2: visura storica catastale e scheda planimetrica sub.22 (sottotetto);

allegato 2.3: visura storica catastale e scheda planimetrica sub.60 (box-garage);

allegato 3.1: atto d compravendita del 31.07.2006 (coniugi <<*omissis*>>

allegato 3.2: Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Salerno del 16.12.2003 e relativa Nota di Trascrizione);

allegato 4.1: Planimetria Stato di Fatto appartamento;

allegato 4.2: Planimetria Stato di Fatto Sottotetto;

allegato 4.3: Planimetria Stato di Fatto Box-garage;

allegato 5.1: Licenza Edilizia n.45 del 1984;

allegato 5.2: Variante licenza edilizia n.21 del 1987 e relativi grafici;

allegato 5.3: Autorizzazione all'abitabilità del 14.10.1987;

allegato 5.4: Attestazione esito della ricerca titoli edilizi Ufficio Urbanistica;

allegato 6.1: Elenco Formalità u.i. Fg.18/122/20 (appartamento);

allegato 6.2: Elenco Formalità u.i. Fg.18/122/22 (sottotetto);

allegato 6.3: Elenco Formalità u.i. Fg.18/122/60 (box-garage);

allegato 7.1: Certificato storico di residenza coniugi <<*omissis*>>;

allegato 7.2: Estratto di Matrimonio con annotazione a margine;

allegato 8.1: Attestazione del 12.01.2026 amm.te p.t. sig. <<*omissis*>>;

allegato 8.2: Attestazione del 27.01.2026 amm.te p.t. dott.ssa <<*omissis*>>;

allegato 8.3: Bilancio Ordinario Preventivo 2026;

allegato 8.4: Regolamento di Condominio + Tabelle Millesimali;

allegato 8.5: Verbale Assemblea 26.10.2024 con riparto spese;

allegato 8.6: Verbale Assemblea 05.09.2025 con riparto spese;

allegato 8.7: Messa in mora coniugi <<*omissis*>> del 14.10.2024;

allegato 9.1: ricevuta racc. a/r di avvenuta trasmissione della perizia ai debitori eseguiti;

allegato 9.2: ricevuta pec di avvenuta trasmissione della perizia al legale difensore del creditore
precedente;

Nocera Inferiore, 06 maggio 2026

L'esperto

(ing. Giovanni D'ORIO)

