



**TRIBUNALE DI NOCERA
INFERIORE**
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 118/2022 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. L. Bobbio

PROMOSSO DA

AMCO – asset Management Company S.p.a.

Avv. Stefania Iannicelli

NEL CONFRONTO DI



BENI PIGNORATI:

COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI – VIA XXIV Maggio 39-43-45

Proprietà per la quota di 1/1 di:

- Locale Commerciale p.t. foglio 

- Locale Commerciale p.t. foglio 

- Unità immobiliare ad uso studio professionale p.t. Scala A foglio 

**Integrazione Relazione di Consulenza tecnica
Riscontro note pervenute da parte debitrice**

ESPERTO CTU
ARCH. Maria Grazia Agovino
Via San Valentino 76-84087 Sarno (SA)
Tel. e fax 08119240521
mariagrazia.agovino@architettisalernopec.i



La sottoscritta Maria Grazia Agovino, architetto, iscritta all' Albo degli Architetti PPC della Provincia di Salerno al n.1578, redige la presente relazione integrativa sulla scorta di quanto riscontrato ed accertato, attraverso documentazione reperita agli atti, in merito alle osservazioni circa la difformità che interessa l'intero fabbricato di cui i beni immobili , oggetto di perizia ,sono parte.

Premesso che:

- a) Il mandato conferito dal G.E. è relativo al pignoramento dei beni immobili ubicati nel Comune di Cava de' Tirreni alla Via XXIV maggio 39-43-45 di proprietà del sig. [REDACTED] e precisamente quelli così catastalmente individuati:
 - Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat.C1 –Negozi e botteghe-
 - Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/10 – Uffici o studi privati –;
 - b) Tra i quesiti posti dal G.E. rientra ' La verifica dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico';
 - c) Tale quesito riguarda esclusivamente le unità immobiliari di cui al punto a);
 - d) Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, come da prassi, si è provveduto ad effettuare le dovute indagini (Catasto – Conservatoria RR.II., ecc.), le operazioni di rilievo metrico e fotografico in sito per la verifica dello stato dei luoghi;
 - e) E' stata acquisita, anche grazie alla collaborazione della parte debitrice, la documentazione inerente ai titoli abilitativi riguardanti sia i singoli immobili sia il fabbricato di cui essi fanno parte e, nello specifico: L.E. n. [REDACTED] – D.I.A. prot.n. [REDACTED] (Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. [REDACTED] – Variazione Catastale prot.SA0365671 n. 38266/2009 – Comunicazione fine lavori e collaudo finale prot.n. [REDACTED]) – SCIA prot.n. [REDACTED] (Variazione Catastale prot. n. [REDACTED]);
 - f) Sono state acquisite altresì la successiva Variante n. [REDACTED] e La C.E. in Sanatoria n. [REDACTED];
 - g) L'esame dei Titoli che legittimano l'edificio di cui i beni in perizia sono parte , ha fatto rilevare delle discordanze tra lo stato di fatto e l'originaria L.E. e Variante;
 - h) Tale difformità risulterebbe minima per quanto interessa le unità immobiliari identificate con i numeri di sub 3 e 5, maggiore per l'unità individuata con il numero di sub 62;
 - i) Tuttavia i beni in oggetto risultano invero conformi agli ultimi rispettivi titoli abilitativi e, più precisamente:
 - Sub 3-5 SCIA prot.n. [REDACTED] - Variazione Catastale prot. n. [REDACTED];
 - Sub 62 DIA prot.n. [REDACTED] (Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. [REDACTED] – Variazione Catastale prot.SA0365671 n. [REDACTED] –Comunicazione fine lavori e collaudo finale prot.n. [REDACTED];
- Per tali titoli abilitativi non è emerso che il Comune di Cava de' Tirreni abbia eccepito alcunché o abbia rilevato irregolarità di sorta.



Tutto ciò premesso e, alla luce delle osservazioni pervenute in merito alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, si fa rilevare che:

- 1) secondo quanto riportato dal geom. [REDACTED]:
“ il fabbricato condominiale sito in Cava de’ Tirreni alla Via XXIV maggio 39-43-45 –Palazzo [REDACTED], risulta caratterizzato, ragionevolmente sin dal momento conclusivo del processo costruttivo risalente alla Licenza di Costruzione n. [REDACTED] del 24/06/1968, dalla sussistenza di un coacervo di difformità nell’eseguito. Le difformità in questione, facenti riferimento, in aderenza allo specifico mandato ricevuto, alle sole parti comuni del fabbricato.....” e, conclude:”si ritiene indispensabile un ulteriore approfondimento, anche con l’aiuto ed indicazione dei singoli condomini o eredi del costruttore che abbiano memoria del periodo di edificazione, al fine di integrare l’anamnesi storico-costruttiva alla luce di eventuali ulteriori titoli abilitativi o sanatorie...”;
- 2) Sono state condotte, a tal fine, ulteriori ricerche presso gli Uffici comunali del Comune di Cava de’ Tirreni, in particolare presso l’ufficio condono e l’ufficio Urbanistica;
- 3) E’ stata presa visione, ed estratta copia, degli atti riguardanti i condoni successivi alla originaria L.E. n. [REDACTED] C.E. in Sanatoria n. [REDACTED] e Variante n. [REDACTED]
- 4) Sono stati acquisiti agli atti i grafici inerenti alle predette pratiche amministrative per una più approfondita verifica relativa a quanto evidenziato nelle note prodotte;
- 5) La difformità sostanziale di cui alle note citate interessa l’intero edificio, le parti comuni e, parzialmente, come detto in premessa, anche gli immobili di cui alla presente procedura.
- 6) Per poter determinare l’effettiva consistenza della difformità riscontrata, e quantificarla con esattezza, anche e particolarmente per le unità immobiliari interessate, bisognerebbe effettuare un rilievo piano altimetrico e metrico puntuale dell’intero fabbricato, con accertamento di tutti i parametri necessari al calcolo dell’entità delle variazioni presenti in linea generale e poi nello specifico caso;
- 7) Tale indagine, dispendiosa non solo per i costi ma anche per i tempi di esecuzione, esula dal mandato conferito.

Inoltre, considerato che:

- alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali, viene ritenuto valido l'atto di compravendita laddove lo stesso riporti la prescritta dichiarazione dei titoli in virtù del quale l'immobile compravenduto sia stato edificato o successivamente modificato, anche ove l'edificato sia difforme da quanto autorizzato tramite i predetti titoli edilizi;
- in particolare, con la **Sentenza delle Sezioni Unite n. 8230 del 2019** (recentissimamente confermata con sentenza **Cass. Sez II, n. 30425 del 17 ottobre 2022**) la Corte di Cassazione, ha affermato che la nullità comminata dall'articolo 46 del TUE e dall'articolo 40, comma 2, della Legge n. 47 del 1985 deve qualificarsi come nullità "testuale" (ossia prescritta da specifiche norme di legge e quindi riconducibile all'art. 1418, comma 3, c.c.), con la quale, pertanto, l’atto di trasferimento di diritti reali relativi a edifici abusivi è valido in presenza di una dichiarazione veritiera in ordine all’esistenza dei titoli abilitativi effettivamente riferibili all’immobile compravenduto, a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata rispetto ai titoli stessi;



- La Legge 29 maggio 2024, n. 69, il c.d. **Decreto Salva Casa**, è dichiaratamente finalizzato a far fronte al crescente fabbisogno abitativo, a rilanciare il mercato immobiliare e a superare le incertezze applicative della normativa di settore, in specie nelle operazioni di riuso del patrimonio immobiliare esistente, di rigenerazione urbana e di ristrutturazione ricostruttiva.
- La riforma introdotta dal c.d. Decreto Salva Casa incide su norme centrali del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) afferenti:
 1. alla definizione degli interventi realizzabili in regime di edilizia libera (v. art. 6);
 2. alla dimostrazione dello stato edilizio legittimo (v. art. 9-bis);
 3. alle condizioni di mutamento di destinazione d'uso (v. art. 23-ter);
 4. alla sorte delle opere acquisite in proprietà dai Comuni in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (v. art. 31);
 5. al regime sanzionatorio applicabile in caso di difformità parziale o fiscalizzazione dell'abuso (v. art. 34);
 6. alla definizione delle tolleranze costruttive ed esecutive (v. art. 34-bis);
 7. alla introduzione di una nuova fattispecie di accertamento di conformità (recte sanatoria giurisprudenziale) per le difformità parziali (v. art. 36-bis).

Nel caso specifico ci si riferisce al comma 1-Bis introdotto dal D.L. di cui sopra, all' Art. 9-bis. del DPR 380/01 (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili) che di seguito si riporta:

*1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione [e] o che ne ha legittimato **la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), numeri 1), 2) e 3), del decreto-legge n. 69 del 2024).***



Alla luce dei titoli

- 1) D.I.A. prot.n. [REDACTED]
- 2) Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. [REDACTED] –
- 3) SCIA prot.n. [REDACTED]
- 4) C.E. in Sanatoria n. [REDACTED]

Tutti successivi alla L.E. n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED] e tutti recepiti e verificati dal Comune senza rilievo alcuno.

Per tutto quanto rilevato e considerato,

Si ritiene, in conclusione, opportuno riformulare i paragrafi “d” ed “f” , ovvero “ **Predisposizione sintetica dei lotti**” e “**Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**” di cui alla Relazione di Consulenza Tecnica, depositata nel Fascicolo Telematico in data 26/10/23, applicando una riduzione, per i singoli lotti, pari al 30% del prezzo stimato, come riportata nelle **Conclusioni**, tale da compensare l’aggravio di spesa che l’aggiudicatario dovrà nel caso sostenere in seguito al trasferimento dei beni per la eventuale regolarizzazione amministrativa.



d. Predisposizione dello schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO 1 : - Quota di *proprietà* pari ad 1/1 di locale commerciale destinato a ristorante – pizzeria con annessi servizi, ubicato in Cava de' Tirreni Via [REDACTED] [REDACTED] civico 43-45 piano terra ; consistenza mq. 65,00; confinante con proprietà [REDACTED], con scala condominiale e con Via XXIV Maggio; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED], sub 3. il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non risulta conforme alla originaria Licenza Edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED];

Vi è SCIA prot.n. [REDACTED].

PREZZO BASE euro 273,492,00 x 30% = euro 191.444,40

LOTTO 2 : - Quota di *proprietà* pari ad 1/1 di locale commerciale destinato a cucina – pizzeria con annessi servizi, spogliatoio e bagno, ubicato in Cava de' Tirreni Via [REDACTED] civico 39 piano terra ; consistenza mq. 41,00 ; confinante per due lati con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con Viale condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED].

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ma non risulta conforme alla originaria licenza Edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante [REDACTED];

vi è SCIA prot.n. [REDACTED].

PREZZO BASE euro 129.654,00 x 30% = euro 90.757,80

LOTTO 3: - Quota di *proprietà* pari ad 1/1 di unità immobiliare destinata a Studio professionale dentistico, ubicato in Cava de' Tirreni Via [REDACTED] civico 39 piano terra ; consistenza vani 5,5 ; confinante con androne Scala A, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]; è riportato nel C.F. del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio [REDACTED].

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è difformità rispetto alla originaria Licenza Edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED];

DIA prot.n. [REDACTED] e prot.n. [REDACTED].

Dichiarazione fine lavori e Certificato di collaudo finale prot.n. [REDACTED].

Richiesta Certificato di Agibilità prot.n. [REDACTED].

PREZZO BASE euro 270.300,00 x 30% = euro 189.210,00



f. Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La consistenza immobiliare oggetto di stima è costituita da due locali commerciali e da un'unità immobiliare tutti al piano terra dell'edificio condominiale "Palazzo [REDACTED]" edificato negli anni '60 con L.E. n. [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Cava de' Tirreni in data 24 giugno 1968 e successiva Variante n. [REDACTED] del 3/10/1968

a) I locali negozio, sub 3 e sub 5, risultano tutti accorpati, in seguito alla SCIA prot.n. [REDACTED] del 12 aprile 2016, al sub 4 (proprietà [REDACTED]), al fine di ottenere un locale unico da destinarsi a ristorante – pizzeria con cucina ed annessi servizi.

b) L'unità immobiliare sub 62, risultante dalla fusione del sub 9 cat.C1 e del sub 60 (cat. A 2), è destinata a studio professionale in seguito a DIA prot.n. [REDACTED] del 28 agosto 2009, con ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale n. [REDACTED] prot.SA0365671 del 28 luglio 2009. Risulta dichiarazione di fine lavori e Certificato di collaudo finale prot.n. [REDACTED] del 30 novembre 2009 e richiesta la certificazione di agibilità con prot.n. [REDACTED] del 15 dicembre 2009.

Il fabbricato a cui i beni appartengono ricade in zona A1 dello strumento urbanistico vigente approvato con delibera del C.P. n.35/99 e rientra in zona D2 del piano di recupero con delibera del C.C. n.76/2003. Non rientra in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 151 del D.lg.vo 490/99.

Lo stato di fatto edificato non è conforme ai titoli abilitativi originari.



CONCLUSIONI

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

LOTTO UNO: – diritto di piena proprietà di locale commerciale in Cava de' Tirreni (SA) Via [REDACTED] 43-45, piano terra, superficie mq. 77,04, in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via [REDACTED] 43-45, piano terra; Il tutto censito al fol. [REDACTED] cat. C/1 cl. 6 consistenza mq 65 sup. catastale mq.73.

Licenza Edilizia n. [REDACTED] - Variante n. [REDACTED] -SCIA prot.n. [REDACTED] .

d) VALORE € 191.444,40 (eurocentonovantunomilaquattrocentoquarantaquattro/40)

LOTTO DUE: – diritto di piena proprietà di locale commerciale in Cava de' Tirreni (SA)

Via [REDACTED] 43-45, piano terra, superficie mq.48,02, in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via XXIV Maggio 39, piano terra; Il tutto censito al fol. [REDACTED] cat. C/1 cl. 5 consistenza mq 41 sup. catastale mq.43.

Licenza Edilizia n. [REDACTED] - Variante n. [REDACTED] -SCIA prot.n. [REDACTED] .

VALORE € 90.757,80 (euronovantamilasettecentocinquantesette/80)

LOTTO TRE: – diritto di piena proprietà di unità immobiliare in Cava de' Tirreni (SA) Via XXIV [REDACTED], piano terra, superficie mq.135,15 in catasto:

diritto immobiliare per la quota di proprietà pari all'intero sulla consistenza immobiliare sita in Cava de' Tirreni (SA), via [REDACTED] 39, piano terra; Il tutto censito al fol. [REDACTED] cat. A/10 cl. 2 consistenza vani 5,5 sup. catastale mq.128.

Licenza Edilizia n. [REDACTED] - Variante n. [REDACTED] - DIA prot.n. [REDACTED] - Richiesta Certificato agibilità prot.n. [REDACTED] .

VALORE € 189.210,00(eurocentoottantanovemiladuecentodieci/00)

Tanto per quanto di mia competenza.

Architetto Maria Grazia Agovino

Allegati

Condono Edilizio L.47/85 – [REDACTED]

Progetto in Variante n. [REDACTED]

