

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA N.115/2023 R.G.E.



Tribunale di Salerno  
III Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Procedura Esecutiva N. 115/2023 R.G.E.**

***CREDITORE PROCEDENTE:***

**PRISMA SPV S.R.L.**

*CONTRO*

***DEBITORE ESECUTATO:***

**OMISSIS**

**Giudice Esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio**

Udienza Nomina C.T.U.: 12/09/2023

Giuramento: 13/09/2023

Udienza Procedura Esecutiva: 27.02.2027

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ING. Doinita Steluta Niculita  
Iscrizione Albo degli Ingegneri della  
Provincia di Salerno con il n°5666



## Sommario

PREMESSA .....	5
PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE .....	10
1) Analisi degli atti di causa.....	10
1.1) Atto di Precetto.....	11
1.2) Atto di pignoramento immobiliare .....	11
1.3) Contratto di Mutuo .....	11
1.4) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.....	12
1.5) Nota di Iscrizione al Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari .....	12
1.6) Istanza di vendita .....	13
1.7) Certificazione notarile .....	13
2. Acquisizione documenti e informazioni .....	13
2.1 Sopralluoghi .....	14
2.2 Verifiche catastali .....	14
PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI.....	15
3. Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.....	15
3.1 Quesito n. 1 .....	15
3.2 Quesito n. 2 .....	15
3.3 Quesito n. 3.....	15
4. Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati .....	16
4.1 Quesito n. 4.....	16
4.2 Risposta al quesito n. 4.....	16
5. Sulla provenienza del bene.....	20
5.1 Quesito n. 5 .....	20
5.2 Risposta al quesito n. 5 .....	20
6. Sulla divisione dei beni in comproprietà.....	21
6.1 Quesito n. 6 .....	21
6.2 Risposta al quesito n. 6.....	21
7. Sul possesso del bene .....	21
7.1 Quesito n. 7.....	21
7.2 Risposta al quesito n. 7.....	22
8. Sul Canone di locazione.....	22
8.1 Quesito n. 8 .....	22
8.2 Risposta al quesito n.8.....	22
9. Sul regime patrimoniale del debitore .....	24
9.1 Quesito n. 9 .....	24
9.2 Risposta al quesito n. 9.....	24
10. Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.....	24
10.1 Quesito n. 10 .....	24
10.2 Risposta al quesito n. 10 .....	25
11. Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente.....	27
11.1 Quesito n. 11 .....	27
11.2 Risposta al quesito n. 11 .....	27
12. Sulle visure ipocatastali.....	29



12.1	Quesito n. 12 .....	29
12.2	Risposta al quesito n. 12 .....	30
13.	Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.....	30
13.1	Quesito n. 13 .....	30
13.2	Risposta al quesito n. 13 .....	30
14.	Sul valore del bene .....	32
14.1	Quesito n. 14 .....	32
14.2	Risposta al quesito n. 14 .....	33
15.	Sui costi presumibile spese .....	37
15.1	Quesito n.15.....	37
15.2	Risposta al quesito n.15.....	37
16.	Conclusioni.....	37
16.1	Quesito n.16.....	37
16.2	Risposta al quesito n.16.....	38
17.	Repertorio fotografico .....	41
17.1	Quesito n. 17 .....	41
17.2	Risposta al quesito n. 17 .....	41



La sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5666, con studio in Salerno alla Via L. Cassese n. 26, nominata esperto dal G.E. Dott.ssa Enza Faracchio nel giudizio incardinato presso il Tribunale di Salerno, III Sezione Civile, identificato al n. 115/2023 del R.G.E., a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

#### PREMESSA

Il data 13/09/2023, dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ricevevo il mandato di rispondere ai quesiti esposti nel verbale di conferimento dell'incarico, di seguito riportati, da ritenersi integrati con le raccomandazioni generali allegate alla presente relazione tecnica:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 in poi;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 in poi;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art . 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art . 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art . 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

16. corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione ( non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, 4) lo stato di occupazione, 5) le regolarità edilizio - urbanistiche, 6) l'abitabilità, 7) il valore del bene da porre a base d'asta; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

17. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

18. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà), per ogni comunicazione formale, dovrà



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

19. collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

**L'esperto collaborerà con il custode nel controllo della completezza della documentazione ipocatastale.**

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione invita, altresì, l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Si avverte l'esperto che ai sensi dell'art.161,ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, prevede che: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima".

L'esperto per la stima ai sensi e per gli effetti dell'art. 161 disp.att. c.p.c. accetta l'incarico e chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con il decreto/ordinanza del 13/09/2023, al 27/02/2024, per il deposito della relazione;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.).

L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicchè è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio.

Non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

L'esperto deve compilare ed allegare alla perizia da depositare con le modalità indicate la scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio e pubblicato sul sito del Tribunale.

Il G.E. pone, a carico del creditore precedente o surrogante, un anticipo di €. 500,00 - CNP ed IVA escluse – a favore dell'esperto nominato per la stima dei beni.

Il presente provvedimento di liquidazione è titolo esecutivo òpe lègis e consente all'esperto nominato per la stima di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore pignorante o surrogante.

## PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

### 1) Analisi degli atti di causa

In data 13/09/2023 la sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 115/2023, con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Gli atti di causa esaminati sono stati di seguito elencati e brevemente descritti.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

Atti presentati dal creditore procedente

**1.1) Atto di Precetto**

Atto presentato dall'Avv. Fabio Tavarelli (C.F. TVRFBA66M22H501K), per conto della PRISMA S.P.V. rappresentata dalla società doValue S.p.A e notificato in data 24/01/2023 alla signora [REDACTED] (CF. OMISSIS) e in data 23/01/2023 alla signora [REDACTED] [REDACTED] nelle mani della nipote, con cui si intimava il pagamento della complessiva somma di €.164.782,25, oltre interessi successivi sino al saldo ed eventuali spese e competenze, con l'avvertimento che, non provvedendo al pagamento della predetta somma nel termine perentorio indicato, si procederà ad esecuzione forzata in danno del debitore.

**1.2) Atto di pignoramento immobiliare**

Atto di pignoramento, causa il mancato pagamento della somma di €.164.782,25, oltre interessi successivi sino al saldo ed eventuali spese e competenze riportata in precetto (v. § 1.1), del bene ipotecato a seguito del contratto di Mutuo con garanzia ipotecaria (v.§1.3). Presentato dall' Avv. Fabio Tavarelli (C.F. TVRFBA66M22H501K), per conto della PRISMA S.P.V. rappresentata dalla società doValue S.p.A, notificato dall'U.G. in data 17/04/2023 alla signora [REDACTED] (CF. OMISSIS), residente in Salerno alla Via Martiri di Cefalonia n. 1 mediante consegna a mani proprie. In merito alla signora [REDACTED] [REDACTED], l'U.G. non ha potuto notificare in quanto la signora è deceduta in data 23/12/2015, come dichiarato dalla figlia [REDACTED]

**1.3) Contratto di Mutuo**

Contratto di Mutuo garantito da ipoteca, per atto del Notaio Dott. Matteo Fasano notaio in Salerno, del 13/05/2008 (rep. 44.716 - racc. 22.222), registrato a Salerno il 14/05/2008 al n. 5067 serie 1T, tra Unicredit Banca di Roma, società per azioni (quale parte Mutuante) e le signore [REDACTED] (CF. OMISSIS) e [REDACTED] (quale parte mutuataria) e la Sig. [REDACTED] per la "parte datrice di ipoteca" per un ammontare di €. 155.000,00 da restituire mediante il pagamento di n. 360 rate mensili posticipate, comprensive di capitale e interessi.

A garanzia del predetto mutuo la signora [REDACTED] (CF. OMISSIS), concede ipoteca volontaria, a favore della Banca mutuante, iscritta presso l'Agenzia del



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Territorio di Salerno per la somma di €. 310.000,00, sulla nuda proprietà, con il consenso della signora ██████████, del seguente bene immobile sito nel Comune di Salerno (SA) alla Via Martiri di Cefalonia n. 1 e riportato nel N.C.E.U. del detto Comune come indicato nella seguente tabella:

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1, Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5 vani

Allegati

- Capitolato dei patti generali di mutuo di credito fondiario;
- Piano di rimborso;

**1.4) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento**

Agenzia entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio - Registro Generale n.22765  
Registro Particolare n.18234, Presentazione n.4 del 30/05/2023:

**Generalità**

*Titolo:* atto giudiziario del 17/04/2023 repertorio n. 2697

*Convenzione:* atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5vani

**Soggetti**

*A favore:* PRISMA SPV S.R.L. C.F. 05028250263

*Contro:* OMISSIS C.F. OMISSIS

**1.5) Nota di Iscrizione al Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Atto promosso dal creditore: PRISMA SPV S.R.L.(C.F.05028250263) con l'Avv. Fabio Tavarelli (C.F.TVRFBA66M22H501K) contro debitore: OMISSIS (OMISSIS). Valore della controversia €.164.782,25. Ho notato che erroramente il pignoramento risulta notificato il 15/03/2023 (invece di 17/04/2023).

**1.6) Istanza di vendita**

Istanza depositata dall'Avv. Fabio Tavarelli (C.F. TVRFBA66M22H501K), relativa agli immobili di proprietà del debitore esecutato, beni descritti nell'atto di pignoramento, siti nel Comune di SALERNO (SA) censiti presso l'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati del detto Comune come indicato nella Tabella precedente (v. § 1.4).

**1.7) Certificazione notarile**

Redatta il 30/05/2023 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese depositata presso il Tribunale Uff. Esecuzioni Immobiliari, contiene la relazione ventennale del bene pignorato, compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Via Martiri di Cefalonia 1, Salerno (SA).

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5 vani

**2. Acquisizione documenti e informazioni**

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Salerno nel giorno: 05/12/2023 (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dell'accatastamento degli immobili, dei dati indicati nell'atto di pignoramento; estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastale degli stralci dei fogli di mappa, aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Ufficio Tecnico del Comune di Salerno (SA) nei giorni: 15/01/2024, 17/01/2024, 19/01/2024 (accertamento di regolarità edilizia ed urbanistica, individuazione degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze di titolo



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

abilitativo di cui agli atti relativi agli immobili in oggetto; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e lo stato di definizione delle pratiche stesse, se presenti);

- Notaio Matteo Fasano (ritiro copia atto di compravendita, copia atto di rettifica compravendita).

Infine, la scrivente, ha effettuato indagini di mercato al fine di conoscere i prezzi di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

In primo luogo è stata reperita la documentazione tecnica necessaria per rispondere ai quesiti formulati del G.E. ai fini dell'espletamento dell'incarico. In seguito, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione.

## 2.1 Sopralluoghi

Il giorno 11/12/2023, alle ore 10,00, la scrivente si recava insieme al custode incaricato Avv. Lucia Venosa e al suo collaboratore l'ing. Giuseppe De Cristofaro presso il compendio pignorato.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati, rilievi metrici e fotografici del bene oggetto di stima, annotate le caratteristiche, stato di conservazione, la sua ubicazione ed accessibilità.

Il giorno 12/01/2024 si effettuavano altri rilievi metrici e fotografici.

## 2.2 Verifiche catastali

Ho acquisito, presso l'Agenzia delle entrate, i seguenti documenti relativi all'immobile pignorato ed identificato in tabella seguente:

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5vani

- visure storiche per immobile;
- visure storiche per soggetto;
- planimetria dell'immobile in scala 1:200;
- estratto di mappa del foglio 35 non trovato;
- L'elenco immobili individuati sul foglio 35, p.lla 584.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

## PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

### 3. Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.

#### 3.1 Quesito n. 1

**...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.**

Per l'immobile in questione la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto agli atti è stata depositata certificazione notarile ipocatastale redatta il 30/05/2023 dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, depositata presso il Tribunale Uff. Esecuzioni Immobiliari, contiene la relazione ventennale del bene pignorato, compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Via Martiri di Cefalonia 1, Salerno (SA).

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5vani

#### 3.2 Quesito n. 2

**...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.**

La documentazione presente nel fascicolo è risultata idonea per il prosieguo delle operazioni peritali. La documentazione supplementare acquisita è stata necessaria ai fini della chiarezza delle informazioni indispensabili all'espletamento dell'incarico.

#### 3.3 Quesito n. 3

**...se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico, pertanto non si è ritenuto necessario relazionare al G.E. procedendo con le operazioni.

#### **4. Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati**

##### **4.1 Quesito n. 4**

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espleta la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E..

##### **4.2 Risposta al quesito n. 4**

- Identificazione degli immobili pignorati tramite i dati catastali

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare si è potuto appurare che fino alla data dell'incarico non esistevano trascrizioni di pignoramento oltre a quello della procedura in oggetto: Atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno il 17/04/2023, al numero di repertorio 2697 per la somma di euro 164.782,25 oltre gli interessi, le spese di notificazione dell'atto di precetto, quelle successive, diritti, competenze, CAP ed IVA.

Pertanto, non sussistendo altre procedure, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Salerno (SA), Via Martiri di Cefalonia 1 (**cf. Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni**) e sono riportati nel Catasto dello stesso comune al foglio 35 con i dati catastali identificativi riportati in tabella seguente:



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

**Tabella** : Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5 vani

**(cfr. Allegato 4: Estratto foglio di mappa, visure e planimetrie catastali)**

in ditta a: OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS nuda proprietà 1/1, [REDACTED] abitazione 1/1

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Note catastali:

Dal confronto con la planimetria catastale agli atti dell’Agenzia del Territorio si riscontrano difformità rispetto allo stato di fatto in quanto c’è una diversa distribuzione degli spazi interni, e c’è la presenza di una veranda sul balcone prospiciente la Via Stazio. Non ho rinvenuto l’inserimento del complesso immobiliare, contenente l’immobile pignorato, in cartografia catastale (la particella 584 non è stata trovata in cartografia). Per la regolarizzazione delle difformità catastali sarà necessario procedere alla presentazione presso i competenti Uffici del Catasto di una Pratica catastale di aggiornamento: Pratica di variazione catastale DOCCA.

**Catastalmente non risulta il decesso della sig.ra [REDACTED] (deceduta in data 23/12/2015).**

Confini

Come riportato nel atto di proprietà così pure si evince dalla planimetria catastale, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la consistenza immobiliare pignorata: alloggio, al piano terzo del fabbricato “5” distinto con l’interno numero 8, confina con vano scala e alloggio interno 7, Via Martiri di Cefalonia, area di rispetto. La cantinola, pertinenza dell’alloggio, confina con area di rispetto, cantinola int.6, disimpegno comune, cantinola interno 10. **(cfr. Allegato 6 - Atto di proprietà, Allegato 4 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, Allegato 9- Regolarità edilizia).**



**STUDIO TECNICO**  
**ING. DOINITA STELUTA NICULITA**



Individuazione del complesso immobiliare contenente l'immobile pignorato (Goggle Earth)



Individuazione del complesso immobiliare contenente l'immobile pignorato (Google Chrome)



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato condominiale sito in via Martiri Di Cefalonia, 1 del comune di Salerno (SA).

Si trova in zona semicentrale (quartiere Pastena) in un contesto fortemente antropizzato; il centro cittadino dista all'incirca 3,50 km ed è facilmente raggiungibile in circa 10 minuti anche con i mezzi pubblici; nelle immediate vicinanze del fabbricato si trova un plesso scolastico e anche alcuni uffici distaccati del comune di Salerno.

L'immobile oggetto di procedura è **un'abitazione di tipo popolare** con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, contraddistinto con l'interno numero 8, si trova al **terzo piano di un fabbricato senza ascensore**; di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente si trova un locale cantinola al piano seminterrato. Ogni piano è suddiviso in due distinte unità immobiliari a destinazione residenziale accessibili per mezzo di corpo scala centrale. La struttura portante del corpo di fabbrica è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.c.a e solai di interpiano in latero cemento, le condizioni generali dell'intero corpo di fabbrica sono discrete ma necessita di lavori di manutenzione delle facciate (sono presenti piccole porzioni di intonaco distaccato), ma soprattutto degli aggetti esterni privati che presentano segni di infiltrazioni con distacchi di piccole porzioni di intonaco.

L'appartamento oggetto di procedura si compone di tre camere da letto, una cucina ed un servizio igienico il tutto collegato per mezzo di un disimpegno centrale; di pertinenza vi è un balcone sul lato sud/ovest ed una veranda sul lato nord est; Il fabbricato contenente l'appartamento pignorato si trova in condizioni generali non proprio ottimali anche se è stato oggetto di interventi di manutenzione e di ripristino dei danni del terremoto (legge 219/1981). In seguito all'istanze di autorizzazione ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione datate 10/01/1990- 27/7/1990 del Sig. Cesarano Pasquale (presidente I.A.C.P), il sindaco del comune di Salerno ha autorizzato con la Prot. N. 1664 del 28 febbraio 1990 e Prot. N. 59955/90 del 28 agosto 1990 i seguenti lavori:

- riparazione delle coperture dei tetti e posa in opera di cordolo perimetrali e in c.c.a. nel rispetto delle norme e volumetrie esistenti, nonché delle quote ed andamento delle falde;
- sarcitura lesioni alle murature perimetrali nonché alle strutture in c.a. ove necessario;
- riparazione rete fognaria;
- verniciatura infissi esistenti e opere in ferro e tinteggiatura pareti esterne per via presentazione campionatura tinte prima del inizio dei lavori.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

Trattandosi di abitazioni di tipo popolare le finiture interne sono di tipo economico sia per quanto riguarda pavimenti e rivestimenti che per quanto riguarda intonaco e tinteggiatura; gli impianti tecnologici sono funzionanti ma necessitano di interventi di adeguamento alle attuali normative. Non è presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico ad accumulo che allo stato attuale non funziona; è presente solo un impianto di climatizzazione con split posizionato nel corridoio centrale. Gli infissi esterni sono costituiti da un telaio interno in legno senza vetro camera e da un telaio esterno in alluminio del tipo alla romana. **Il fabbricato non ha ascensore.**

Dal confronto con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio sono state riscontrate difformità rispetto allo stato di fatto riscontrate in sede di sopralluogo.

(cfr. **Allegato 3: Documentazione fotografica del bene, Allegato 9: Regolarità urbanistica e edilizia**).

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Superficie commerciale: 74,00 mq

## 5. Sulla provenienza del bene

### 5.1 Quesito n. 5

**Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.**

### 5.2 Risposta al quesito n. 5

In base ai documenti esaminati risulta che a tutto il 17/04/2023, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile pignorato risulta di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1.

A OMISSIS (nubile) la quota dell'intero in nuda proprietà ed a [REDACTED] nata a Salerno 05/11/1933 la quota dell'intero diritto di abitazione dell'immobile Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8 è pervenuta per atto di compravendita del 15/09/2005 Numero di repertorio 37494/17260 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO trascritto il 19/09/2005 nn. 44208/29141 e successivo atto in rettifica del 28/01/2008 Numero di repertorio 44151/21768 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO trascritto il 30/01/2008



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

nn. 4174/2836 da potere di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO Sede SALERNO Codice fiscale 00184690659.

1) N.B.: nè ipotecariamente nè catastalmente risulta il decesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (deceduta in data 23/12/2015).

(cfr. Allegato 6: Atto di proprietà, Allegato 8: Relazione notarile e visure ipotecarie beni pignorati)

## **6. Sulla divisione dei beni in comproprietà**

### **6.1 Quesito n. 6**

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

### **6.2 Risposta al quesito n. 6**

I beni non sono attualmente in situazione di comproprietà pertanto non si ritiene di dover effettuare una suddivisione per tale ragione.

## **7. Sul possesso del bene**

### **7.1 Quesito n. 7**

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla data del pignoramento.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

## 7.2 Risposta al quesito n. 7

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è nella piena proprietà e possesso della sig.ra OMISSIS. La sottoscritta, d'altronde, rinveniva la Sig.ra OMISSIS all'interno dell'immobile pignorato, e la parte, dichiarava di utilizzarlo come residenza personale propria, con il proprio nucleo familiare ( [REDACTED] ), così come si evince dal certificato di stato di famiglia. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. **(Allegato 7: Documentazione anagrafica e di stato civile; Allegato 8: Relazione notarile e visure ipotecarie beni pignorati).**

## 8. Sul Canone di locazione

### 8.1 Quesito n. 8

**Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;**

### 8.2 Risposta al quesito n.8

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della loro descrizione, quali la tipologia e l'ubicazione onde addivenire al più probabile canone di locazione il CTU ha ritenuto opportuno **effettuare una STIMA PER VALORI UNITARI** a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari**.

Il bene oggetto di pignoramento è attualmente senza alcun contratto di locazione. In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo 14.1 in risposta al quesito n. 14 inerente la stima, la scrivente esperta ha determinato il valore del più probabile canone di locazione.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2023-semester 1), considerando che il bene pignorato è un abitazione di tipo economico posizionata in Comune di Salerno (SA) in **zona:** Semicentrale/FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V.VERDI -VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD -il **Valore di Locazione espresso in Euro/mq per mese, riferito alla superficie lorda(L) ed ad uno stato di conservazione normale varia da un min di 3,9 ad un max di 5,7.** Da cui discende una quotazione media pari a 4,8 Euro/mq per mese. Il Borsino immobiliare riporta un valore di locazione medio di 4,08 Euro/mq, Immobiliare.it porta un valore di locazione di 9,13 Euro/mq. Come ampiamente trattato, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche ed estrinseche** dei beni oggetto di pignoramento, il valore unitario di locazione scelto per calcolare il canone di locazione è di 6,00 Euro/mq per mese. Dunque adoperando il predetto valore unitario, considerando nel calcolo la superficie utile complessiva **arrotondata al metro quadrato**, non considerando (solo ai fini locativi) le pertinenze (balconi ed aree esterne), la scrivente esperta ha determinato il più probabile canone di locazione e riportato sinteticamente nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)	COEFICIENTE CORRETTIVO (K)	CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c. t.
f.35, p.Ila 584, sub.8	57,35	6,00	0,99	4000,00

Dove, in generale, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (\text{€ /mq} \times \text{mese}) \times S.U. (\text{mq}) \times K \times 12 \text{ mesi}$$

Allora il **canone di locazione mensile è di €. 340,00 in c.t.**

**Il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto, è riportato nella seguente tabella:

LOTTO DI VENDITA	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)	COEFICIENTE CORRETTIVO (K)	1/3 del CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c. t.
f.35, p.Ila584 , sub.8	57,35	6,00	0,99	1.300,00

**(Cfr. Allegato 10: Criteri di stima)**



## 9. Sul regime patrimoniale del debitore

### 9.1 Quesito n. 9

**Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

### 9.2 Risposta al quesito n. 9

In seguito alla richiesta del Certificato di Stato civile effettuata dalla sottoscritta presso il Comune di Salerno-Ufficio Servizi Demografici, si è potuto appurare dal Registro degli Atti di Matrimonio del summenzionato Comune (N. 89 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1986) che il giorno 25/10/1986 alle ore 16:00 i signori CAMARDA IGNAZIO, nato il 16/02/1959 a SALERNO (Atto N. 556 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1959) e OMISSIS, nata il 17/05/1967 a SALERNO (Atto N. 10 P. 1 S. A Uff. 6 anno 1967) hanno contratto matrimonio in Salerno.

Successivamente, con sentenza del Tribunale di Salerno in data 19/03/1992 (consensuale), trascritta nei registri di matrimonio del comune di Salerno anno 1992 P.II^ S.C n. 65 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Pertanto, la signora OMISSIS è nubile e gode della piena proprietà dei beni oggetto del pignoramento.

## 10. Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

### 10.1 Quesito n. 10

**Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*).

## 10.2 Risposta al quesito n. 10

- Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

In merito ai vincoli e/o oneri di natura condominiale, si precisa che da dichiarazioni assunte dalla scrivente in loco, si evince che esiste un condominio fiscalmente costituito che provvede alla gestione delle spese di manutenzione ordinaria (luce, pulizia scale, etc): il **Condominio Via Martiri di Cefalonia 1-** di Via Martiri di Cefalonia 1 (Sa). Le quote condominiali ordinarie da versare alla data odierna, per come comunicato dall'amministratore del Condominio la Dott.sa Valeria Vecchi sono quantificabili in €.571,19 (**Cfr. Allegato 10 - Criteri di stima**), mentre le spese ordinarie annue ammontano ad €. 270,00 circa.

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

La sottoscritta ha appurato che il fabbricato contenente l'immobile pignorato individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Salerno al Foglio di mappa n.35, P.IIa 584, sub 8 è compreso in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) classifica come Zona Omogenea B (Tav.P2.9), inoltre rientra nella perimetrazione del RU-ristrutturazione urbana con sostituzione edilizia. Per tale zona sono consentite le seguenti destinazioni funzionali: abitative, terziarie, produttive, turistico-ricettive, infrastrutture e servizi (Art. 64 del R.U.E.C.). Gli interventi consentiti sono così articolati nella zona individuata:

A - interventi di manutenzione ordinaria;

B - interventi di manutenzione straordinaria;

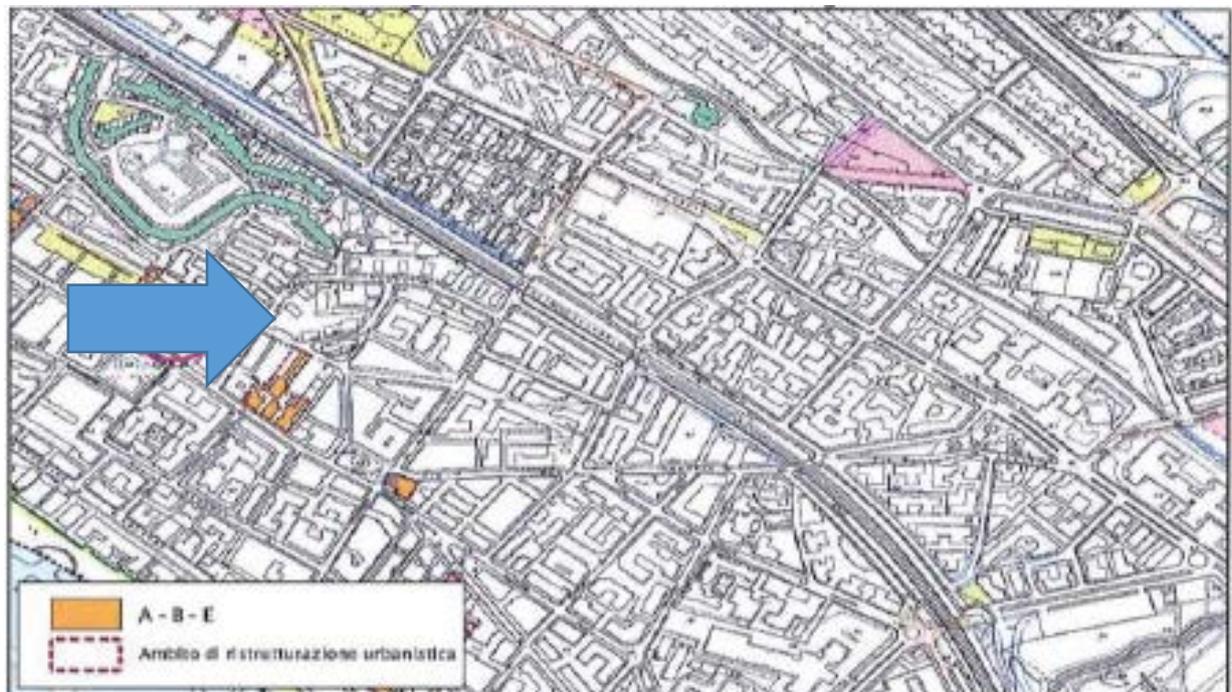
E – Ristrutturazione urbanistica



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**



**Estratto Tavola PUC P2-Zonizzazione**



**Estratto Tavola PUC P3- Categorie di intervento nelle zone omogenee "A" e "B"**

L'area rientra nella perimetrazione del Piano Stralcio dell'autorità di Bacino Destra Sele, in particolare: per la Pericolosità da Frana è classificata ambito territoriale nel quale sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi, per il Rischio da Frana non



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

è classificata come area a rischio. Relativamente all'aspetto idrogeologico, l'area non è vincolata ai sensi del Regio Decreto n.3267/1923.

In relazione all'aspetto ambientale, l'area non è soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs n.42/2004.

**(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)**

## **11. Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente**

### **11.1 Quesito n. 11**

**Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;**

### **11.2 Risposta al quesito n. 11**

Dalla Certificazione Notarile presente agli atti, contenente l'elenco delle formalità relative al ventennio precedente l'atto di pignoramento e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante **(Cfr. Allegato 8: Relazione notarile e visure ipotecarie beni pignorati)** a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sui soggetti proprietari, gravano le formalità riportate sinteticamente. Ho eseguito ispezioni presso l'Agenzia del Territorio (riporto solo le formalità che hanno attinenza con il bene pignorato; l'elenco sintetico completo è incluso tra gli allegati).

In data 05/12/2023 ho effettuato verifiche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Salerno dell'Agenzia del Territorio, rilevando nel ventennio le formalità pregiudizievoli di seguito riportate:



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

• **ISCRIZIONE NN. 4175/671** del 30/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/01/2008 Numero di repertorio 44151/21768 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO

A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO Codicè fiscale 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA DELLA MOSCOVA, 18), contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 110.000,00  
Totale € 220.000,00 Durata 25 anni

Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8

N.B.: a margine di detta iscrizione NON risultano annotazioni

N.B.: la nota suddetta è in rettifica alla formalità del 19/09/2005 NN. 44213/11053, annotata di cancellazione totale.

• **ISCRIZIONE NN. 19719/3379** del 15/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/05/2008 Numero di repertorio 44716/22222 Notaio F ASANO MATTEO Sede SALERNO

A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI 180), contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

capitale€ 155.000,00 Totale€ 310.000,00 Durata 30 anni

Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8

• **TRASCRIZIONE NN. 22765/18234** del 30/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2023 Numero di repertorio 2697 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Sede SALERNO

• A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: PRISMA SPV S.R.L. VIA LUNGOTEVERE FLAMINIO 18 ROMA),

• contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS

• Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

(Cfr. Allegato 8: Relazione notarile e visure ipotecarie beni pignorati)

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, sui beni pignorati, i creditori iscritti risultano:

**PRISMA SPV S.R.L. C.F. 05028250263 (pignoramento + ipoteca volontaria)**

**COSTI CANCELLAZIONI**

Le uniche formalità eventualmente cancellabili di cui ho nozione a seguito delle attività di disamina degli atti, acquisizione di documenti e raccolta d'informazioni, sono i seguenti:

N°1 pignoramenti

N°1 ipoteche volontarie

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

**CANCELLAZIONE DI PIGNORAMENTO**

Tassa ipotecaria	€.	35,00+
Imposta di bollo	€.	59,00+
Imposta ipotecaria	€.	<u>200,00=</u>
Totale	€.	294,00

**CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA-Rif.DPR 601/73**

Tassa ipotecaria	€.	35,00
------------------	----	-------

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 600,00 euro.

Il tutto per complessivi 1000,00 € (c.t.)

## **12. Sulle visure ipocatastali**

### **12.1 Quesito n. 12**

**Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico,**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

**12.2 Risposta al quesito n. 12**

L' allegato n° 4 contiene il foglio di mappa, le visure catastali e planimetrie catastali dei beni pignorati. L'allegato n° 8 contiene, invece, tutte le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979, anno di informatizzazione per soggetto e 1990, anno di informatizzazione per immobile), oltre alla certificazione notarile già presente nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti. A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

**13. Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

**13.1 Quesito n. 13**

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

**13.2 Risposta al quesito n. 13**

Regolarità edilizia ed urbanistica

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. in data 12/01/2024 effettuava le richieste dei titoli abilitativi (quali autorizzazioni edilizie, condoni, ecc.) all'ufficio tecnico del Comune di Salerno. In data di 15/01-19/01/2024



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

si recava presso l'ufficio Tecnico a sollecitare la richiesta e dopo aver preso visione della documentazione messa a disposizione dall'ufficio stesso, ha estratto copia della documentazione ritenuta necessaria per rispondere ai quesiti formulati dal G.E..

Tanto premesso si relaziona come segue:

A norma delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, si costata che il fabbricato che ospita l'unità immobiliare in esame è stato edificato prima del 01/091967.

La sottoscritta ha appurato che il fabbricato contenente l'immobile pignorato individuato nel Catasto fabbricati del Comune di Salerno al Foglio di mappa n.35, P.IIa 584, sub 8 è compreso in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) classifica come Zona Omogenea B (Tav.P2.9), inoltre rientra nella perimetrazione del RU-ristrutturazione urbana con sostituzione edilizia. Per tale zona sono consentite le seguenti destinazioni funzionali: abitative, terziarie, produttive, turistico-ricettive, infrastrutture e servizi (Art. 64 del R.U.E.C.).

Gli interventi consentiti sono così articolati nella zona individuata:

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- E – Ristrutturazione urbanistica

Per quanto concerne la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, la scrivente esperta riferisce quanto di seguito riscontrato in atti e sui luoghi di causa. Il giorno 17.01.2023, la sottoscritta insieme al tecnico del Archivio storico del Comune di Salerno ha appurato che il fabbricato contenente l'immobile pignorato è un fabbricato I.A.C.P – INA a cui concessione originaria edilizia non è presente in archivio. Abbiamo riscontrato che il fabbricato è stato oggetto di interventi straordinari di manutenzione e di ripristino dei danni del terremoto (legge 219/1981). In seguito alle istanze di autorizzazione ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione datate 10/01/1990 e 27/7/1990 del Sig. Cesarano Pasquale (presidente I.A.C.P), il sindaco del comune di Salerno ha autorizzato con la Prot. N. 1664 del 28 febbraio 1990 e Prot. N. 59955/90 del 28 agosto 1990 i seguenti lavori:

- riparazione delle coperture dei tetti e posa in opera di cordolo perimetrali e in c.c.a. nel rispetto delle norme e volumetrie esistenti, nonché delle quote ed andamento delle falde;
- sarcuratura lesioni alle murature perimetrali nonché alle strutture in c.a. ove necessario;
- riparazione rete fognaria;
- verniciatura infissi esistenti e opere in ferro e tinteggiatura pareti esterne per via presentazione campionatura tinte prima del inizio dei lavori.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

L'appartamento ha subito modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica: **veranda abusiva** sul balcone prospiciente la Via Stazio e in conseguenza è stata presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge N.47 del 28/02/1985, in data 01/04/1986 prot. N. 32937 dal Sig. Cerri Giovanni. La commissione, vista la domanda del Sig. Cerri Giovanni volta ad ottenere il rilascio della concessione ai sensi della legge 47/85, **esprime PARERE CONTRARIO AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA** (Verbale di deliberazione del gruppo di lavoro e di consulenza tecnico –giuridica del 29/03/1988). Il 21/06/2005 (prot. 53408) è stata presentata al Comune di Salerno – Ufficio Condono un'istanza di "Integrazione Condono edilizio L.47 del 28/02/1985".Rif. Prot. 32937.

In sede di sopralluogo è stata constatata, rispetto alla planimetria catastale la diversa distribuzione degli spazi interni. La difformità può essere sanata mediante presentazione al Comune di Salerno di S.C.I.A. in sanatoria per intervento già realizzato, con pagamento di sanzione.

Alla luce di quanto riferito fin'ora in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica del cespite, non essendo possibile una specifica valutazione dei costi di regolarizzazione dell'immobile, dipendendo questi ultimi da peculiari e specifici aspetti, non valutabili in questa sede, al fine di poter rendere vendibile l'immobile esecutato, la scrivente esperta è dell'avviso di procedere con una riduzione percentuale di 2% del valore di stima.

Non ho rinvenuto il certificato di agibilità.

**(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)**

## **14. Sul valore del bene**

### **14.1 Quesito n. 14**

**Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

**14.2 Risposta al quesito n. 14**

Determinazione delle condizioni di miglior vendita

Criterio di stima

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il *più probabile valore di mercato* del bene, ossia *“la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”*. Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico –comparativo**.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale dei beni oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la prossimità al centro, la presenza di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate è risultato che i prezzi correnti di mercato (considerando che il bene pignorato è un'abitazione di tipo economico), in **zona**: Semicentrale/FORTE LA CARNALE - LUNGOMARE TAFURI - MARCONI - COLOMBO - V.G.CLARK .V.VERDI -VIA PARMENIDE E LINEA FERROVIARIA A NORD oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 2250,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (IndaginOMI)=min.1500,00€/mq-max.2.250,00 €/mq
3. Indagini su “immobiliare.it” - prezzo medio derivante = 2.508,00€/mq
4. Borssino immobiliare =prezzo medio rilevato 1.799,00 €/mq



**STUDIO TECNICO  
 ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

**Il valore ordinario scelto da applicare è pari a 1.900,00 €/mq.**

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. È importante segnalare che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi e che la loro applicazione varia da Comune a Comune. In genere, però, le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011.

**La misura della consistenza è pari a 74,00 mq.**

Comune di SALERNO (SA)						
Via Martiri di Cefalonia, 1						
ABITAZIONE TERZO PIANO senza ascensore CON ANNESSA PERTINENZA PIANO SEMINTERRATO Foglio: n. 35 - Particella: n. 584 - Sub.: n. 8	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valore totale (€)
Interna calpestabile	54,15	100%	54,15	73,43	€ 1.900,00	€ 140.600,00
Muri divisorii interni	3,20	100%	3,20	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )		
Muri perimetrali esterni	9,84	100%	9,84	74,00		
Muri perimetrali interni	3,71	50%	1,86			
Balconi, terrazze scoperte	6,35	35%	2,22		Valore totale	
Vani scala interni		100%	0,00		€ 140.600,00	
Vani scala esterni		50%	0,00			
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura		50%	0,00			
Verande, logge		90%	0,00			
Giardino/Corte esterna esclusiva		18%	0,00			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)		50%	0,00			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	6,17	35%	2,16			



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Considerando il valore ordinario scelto di 1.900,00 €/mq e la consistenza di 74,00 mq, il valore del bene è così determinato:

$$\text{Valore beni} = V_o = 1900,00 \text{ €/mq} * 74,00 \text{ mq} = 140.600,00 \text{ €}$$

Il valore ordinario  $V_o$ , ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore ordinario a metro quadrato per la superficie commerciale ricavata precedentemente:

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario eseguendo aggiunte e detrazioni tramite coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stima, si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

- $C_u$  (indice di ubicazione), esprime un apprezzamento per l'immobile in oggetto rispetto alla sua vicinanza a centri abitati. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,01;

- $C_c$  (indice di conservazione), esprime un apprezzamento per la qualità delle finiture architettoniche e per il livello manutentivo per l'immobile in oggetto.

Nel caso in esame, si propone un valore pari a 0,99;

- $C_d$  (indice di dimensione), esprime un apprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderci, e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

- $C_p$  (indice di posizione), esprime un apprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi alla sua prospicienza, vista, esposizione, parcheggio, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 0,99;

- $C_s$  (indice per servizi), esprime un apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, a stazioni ferroviarie, a fermate autobus, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,01;

Il valore venale  $V$  rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario  $V_o$  per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K = C_u \times C_c \times C_d \times C_p \times C_s = 1,01 \times 0,99 \times 1,00 \times 0,99 \times 1,01 = 0,99$$

$$V_{ppm} = V_o \times K$$



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato del bene esecutato è pari a:

$$V_{ppm} = 140.600,00 \text{ €} \times 0,99 = 139.194,00 \text{ €} \approx 139.200,00 \text{ € in c.t.}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' immobile pignorato è:

$$V_{ppm} = 139.200,00 \text{ € in c.t.}$$

**centotrentanovemiladuecento/00 Euro in c.t.**

**IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA**

Il valore dell'immobile da porre a base d'asta (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al più probabile valore di mercato le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria e delle spese per demolizioni e ripristini, dei costi di manutenzione straordinaria e consolidamenti, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

**LOTTO UNICO**

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{form} - V_{san} - V_{man} - V_{acc}$$

dove:

$$V_{ppm} = \text{Più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO} = \text{€ } 139.200,00;$$

$$V_{form} = \text{Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli} = \text{€ } 1.000,00;$$

$$V_{san} = \text{Costi per le sanatorie e/o demolizioni e ripristini/aggiornamento catastale} = \text{€ } 2.784,00 \text{ (riduzione 2\%)(v. § 13.2) ;}$$

$$V_{man} = \text{Costi per le manutenzioni straordinarie e/o consolidamenti} = \text{€ } 0,00;$$

$$V_{acc} = \text{Costi per gli accatastamenti} = \text{€ } 0,00;$$

da cui:

$$V_{ba} = \text{€ } 139.200,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 2.784,00 - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 135.416,00$$

Il valore così determinato sarà modificato, moltiplicandolo per alcuni dei coefficienti cosiddetti di differenziazione:

Coefficiente di differenziazione per immobili soggetti a vendita forzata per assenza di garanzia per vizi occulti = 0,85.

**Eseguendo i calcoli si ottiene:**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

**135.416,00 € \* 0,85 = 115.103,6 € ≈ 115.000,00 € in c.t.**

**Pertanto il valore dell' immobile da porre a base d'asta è di:**

**$V_{ba} = 115.000,00 \text{ € in c.t.}$**

**(centoquindicimila/00 in c.t. Euro)**

**(Cfr. Allegato 10 : Criteri di stima)**

## **15. Sui costi presumibile spese**

### **15.1 Quesito n. 15**

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dimissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

### **15.2 Risposta al quesito 15**

Non esistono beni mobili e materiali da rimuovere.

## **16. Conclusioni**

### **16.1 Quesito n. 16**

corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:1) la sommaria descrizione( non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, 4) lo stato di occupazione, 5) le regolarità edilizio - urbanistiche, 6) l'abitabilità, 7) il valore del bene da porre a base d'asta;



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

**16.2 Risposta al quesito 16**

**LOTTO UNICO:**

**Ubicazione dell' immobile:** Via Martiri di Cefalonia 1, Salerno(SA)

**Descrizione catastale:** N.C.E.U.

**Tabella :** Elenco immobili – Via Martiri di Cefalonia 1 , Salerno ( SA)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	cl.	Cat	Rend.	Consist. enza
1 – Catasto Fabbricati	Salerno	35	584	8	3	4	A/4	468,68	5,5 vani

**Qualità degli immobili:** L'immobile oggetto di procedura è un'abitazione di tipo popolare con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Le finiture interne sono di tipo economico sia per quanto riguarda pavimenti e rivestimenti che per quanto riguarda intonaco e tinteggiatura; gli impianti tecnologici sono funzionanti ma necessitano di interventi di adeguamento alle attuali normative. Non è presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda viene prodotta con un boiler elettrico ad accumulo che allo stato attuale non funziona; è presente solo un impianto di climatizzazione con split posizionato nel corridoio centrale. **Il fabbricato non ha ascensore.**

**Composizione:** L'immobile contraddistinto con l'interno numero 8, si trova al terzo piano di un fabbricato senza ascensore. Si compone da tre camere da letto, una cucina ed un servizio igienico il tutto collegato per mezzo di un disimpegno centrale. Presenta sul lato sud/ovest un balcone ed una veranda sul lato nord est. Di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente si trova un locale cantinola al piano seminterrato.

**Confini:** Come riportato nel atto di proprietà così pure si evince dalla planimetria catastale, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la consistenza immobiliare pignorata: alloggio, al piano terzo del fabbricato "5" distinto con l'interno numero 8, confina con vano scala e alloggio interno 7, Via Martiri di Cefalonia, area di rispetto. La cantinola, pertinenza dell'alloggio, confina con area di rispetto, cantinola int.6, disimpegno comune, cantinola interno 10.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

**Proprietà:** In base ai documenti e registri esaminati risulta che a tutto il 17/04/2023, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile pignorato risulta di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS nata il 17/05/1967 per la quota di 1/1 .

**Possesso:** L'immobile oggetto della presente procedura è nella piena proprietà e possesso della sig.ra OMISSIS. La sottoscritta, d'altronde, rinveniva la Sig.ra OMISSIS all'interno dell'immobile pignorato, e la parte, dichiarava di utilizzarlo come residenza personale propria, con il proprio nucleo familiare, così come si evince dal certificato di stato di famiglia. Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**Provenienza dei beni:** In base ai documenti esaminati risulta che a tutto il 17/04/2023, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile pignorato risulta di piena proprietà della Sig.ra OMISSIS per la quota di 1/1.

A OMISSIS (nubile) la quota dell'intero in nuda proprietà ed a [REDACTED] [REDACTED] la quota dell'intero diritto di abitazione dell'immobile Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8 è pervenuta per atto di compravendita del 15/09/2005 Numero di repertorio 37494/17260 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO trascritto il 19/09/2005 nn. 44208/29141 e successivo atto in rettifica del 28/01/2008 Numero di repertorio 44151/21768 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO trascritto il 30/01/2008 nn. 4174/2836 da potere di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SALERNO Sede SALERNO Codice fiscale 00184690659.

2) N.B.: nè ipotecariamente nè catastalmente risulta il decesso della sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

**Comproprietari:** no

**Spese condominiali:** si

**Formalità gravanti:**

**1.ISCRIZIONE NN. 4175/671** del 30/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/01/2008 Numero di repertorio 44151/21768 Notaio FASANO MATTEO Sede SALERNO

- A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO Codicè fiscale 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA DELLA MOSCOVA, 18),
- contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

██████████ quale debitore non datore di ipoteca capitale € 110.000,00  
Totale € 220.000,00 Durata 25 anni

- Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8

N.B.: a margine di detta iscrizione NON risultano annotazioni

N.B.: la nota suddetta è in rettifica alla formalità del 19/09/2005 NN. 44213/11053, annotata di cancellazione totale.

**2.ISCRIZIONE NN. 19719/3379** del 15/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/05/2008 Numero di repertorio 44716/22222 Notaio F ASANO MATTEO Sede SALERNO

- A favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA Codice fiscale 06978161005 (Domicilio ipotecario eletto ROMA VIALE UMBERTO TUPINI 180),
- contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS ██████████

██████████  
quale debitore non datore di ipoteca  
capitale€ 155.000,00 Totale€ 310.000,00 Durata 30 anni

- Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8

**3.TRASCRIZIONE NN. 22765/18234** del 30/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/04/2023 Numero di repertorio 2697 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Sede SALERNO

- A favore di PRISMA SPV S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 05028250263 (Richiedente: PRISMA SPV S.R.L. VIA LUNGOTEVERE FLAMINIO 18 ROMA),
- contro OMISSIS Nata il 17/05/1967 a SALERNO Codice fiscale OMISSIS
- Grava su Salerno Foglio 35 Particella 584 Sub. 8

**Costi cancellazione:** 1.000,00€

**Regolarità edilizia:** L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato prima del 01/09/1967. La concessione edilizia originaria non è presente in archivio storico del Comune di Salerno. Il cespite è stato oggetto di manutenzione straordinaria di ripristino dei danni del terremoto (legge 219/1981) in virtù alle autorizzazioni del sindaco di Salerno Prot. N. 1664 del 28 febbraio 1990 e Prot. N. 59955/90 del 28 agosto 1990.

L'appartamento ha subito modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica: **veranda abusiva** sul balcone prospiciente la Via Stazio e in conseguenza è stata presentata istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge N.47 del 28/02/1985, in data 01/04/1986 prot. N. 32937. La commissione edilizia ha espresso **PARERE CONTRARIO AL RILASCIO DELLA**



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

**CONCESSIONE IN SANATORIA** (Verbale di deliberazione del gruppo di lavoro e di consulenza tecnico –giuridica del 29/03/1988 n.3695).

Il 21/06/2005 (prot. 53408) è stata presentata al Comune di Salerno – Ufficio Condono un’istanza di “Integrazione Condono edilizio L.47 del 28/02/1985”.Rif. Prot. 32937.

E’ stata constatata, rispetto alla planimetria catastale, la diversa distribuzione degli spazi interni.

**Certificato di abitabilità/agibilità**

No

**Valore a base d’asta:**

**V<sub>ba</sub> = 115.000,00 € in c.t.  
(centoquindicimila/00 in c.t. Euro)**

**17. Repertorio fotografico**

**17.1 Quesito n. 17**

**Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.**

**17.2 Risposta al quesito n. 17**

Allego alla presente relazione il repertorio fotografico, in formato digitale (jpeg), che rappresenta lo stato dei beni all’esterno ed all’interno, con dettagli degli ambienti e delle finiture; l’accesso agli immobili, l’esposizione. **(Cfr. Allegato 3- Documentazione fotografica)**

**CONCEDO C.T.U.**

La sottoscritta, Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene, con la presente relazione (composta da nr.42 pagine e nr.10 allegati) di aver assolto all’incarico ricevuto. Ringrazia la S.V. per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 27/01/2024

Il C.T.U.



**STUDIO TECNICO  
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

---

Ing. Doinita Steluta Niculita

**ELENCO ALLEGATI:**

ALLEGATO 1	SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2	INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI
ALLEGATO 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE PIGNORATO
ALLEGATO 4	ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI BENI –DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA RILEVATA
ALLEGATO 6	ATTO DI PROPRIETA'
ALLEGATO 7	DOCUMETAZIONE ANAGRAFICA E DI STATO CIVILE
ALLEGATO 8	RELAZIONE NOTARILE E VISURE IPOTECARIE BENI PIGNORATI
ALLEGATO 9	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
ALLEGATO 10	CRITERI DI STIMA

