

Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 103/2024

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa Enza Faracchio

CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA
Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)

RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di
San Cipriano Picentino (SA) in via Cafari n. 8.



Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.



1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (*Allegato n. 1.1*)

Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 103/2024**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 07/06/2024 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio. La predetta procedura è promossa dalla società [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 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 e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 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 posti dal punto n. 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 comunque al G.E.;



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 alla esistenza di contratti di locazione 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. *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 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 D.P.R. 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 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. 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;

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

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l’Agenzia delle Entrate di Salerno, l’Ufficio Tecnico del Comune di San Cipriano Picentino, per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l’invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **24/06/2024** alle ore **15:00**.

Durante il sopralluogo, congiuntamente al custode **Avv. Alessandro Marino**, è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

(Allegato n. 1.1 – 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4 – 2.5)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **07/06/2024**: Nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **11/06/2024**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **13/06/2024**: Richiesta all’ Ufficio Tecnico Comunale di Salerno per l’accesso agli atti;



- _ **13/06/2024:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- _ **13/06/2024:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **13/06/2024:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **24/06/2024** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in San Cipriano Picentino (SA).
- _ **02/06/2024:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Cipriano Picentino (SA).
- _ **03/07/2024:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **04/07/2024:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **05/07/2024:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 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 e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 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 posti dal punto n. 4 in poi”;*

Dal confronto incrociato tra:

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare



di Salerno [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Fasano Matteo ed a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per ipoteca gravante per Euro 175.500,00 (centosettantacinquemilaecinquecento euro) a garanzia di mutuo della durata di anni trenta, capitale originario di Euro 115.000,00 (centoquindicimila euro) e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in San Cipriano Picentino (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani
Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq catastali Rendita catastale Euro 361,52
Indirizzo Via Cafari n. 8 Piano 2;
- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq
Totale escluse aree scoperte 55 mq catastali Rendita catastale Euro 127,82 Indirizzo Via Cafari Piano S1;

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili - [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 0 [REDACTED], ed a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 113.657,33 oltre interessi e spese e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in San Cipriano Picentino (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani
Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq catastali , Rendita catastale Euro 361,52
Indirizzo Via Cafari n. 8 - Piano 2;
- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq
Totale escluse aree scoperte 55 mq catastali Rendita catastale Euro 127,82 Indirizzo Via Cafari -Piano S1;

(Allegato n. 3.1 – 3.2)

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U. La documentazione depositata e la certificazione notarile, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;



- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l' idoneità della documentazione prevista dall' art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l' atto di pignoramento reca l' esatta identificazione del soggetto debitore;
- l' identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell' atto di pignoramento.



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 comunque al G.E”;*

Dati toponomastici e catastali

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di SAN CIPRIANO PICENTINO (SA)

Quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari site in San Cipriano Picentino (SA) alla via Via Cafari, in ditta a: [REDACTED]

[REDACTED] - piena proprietà 1/1.

UNITÀ 1:

costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq catastali , Rendita catastale Euro 361,52, Indirizzo Via Cafari n. 8 - Piano 2;

**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 21/03/1997 RETT. DATI RIF. MAPPA ERR. DIGITAZ. MECC. (n. 64.1/1996)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 19/07/1996 in atti dal 21/03/1997 (n.000064/1996)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 21/03/1997 in atti dal 21/03/1997 (n.001532/1997)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/03/1997 in atti dal 21/03/1997 (n.001532/1997)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 in atti dal 12/08/2011 (n.081640/2011)*

UNITÀ 2:

costituita da garage, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6, Consistenza 45 mq, Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq catastali Rendita catastale Euro 127,82 Indirizzo Via Cafari - Piano S1;



**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/12/2016 in atti dal 13/12/2016 (n.173247/2016)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/12/2016 Pratica n. SA0363566 in atti dal 13/12/2016 FRAZIONAMENTO E CAMB. DI DESTINAZ. (n. 173247.1/2016) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)*

**Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2017 Pratica n. SA0296398 in atti dal 21/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38735.1/2017) - Annotazioni: classamento e rendita validati Dati derivanti da: 5245115 Corleone 9 maggio 2024. (Allegato n. 4.1 – 5.1 -6.1 - 6.2)*

Confini Lotto

Dal rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente CTU, si evince che le unità oggetto di esecuzione confinano:

Lato Nord: con corte privata e corsia carrabile di accesso ai locali box e viabilità interna del parco;

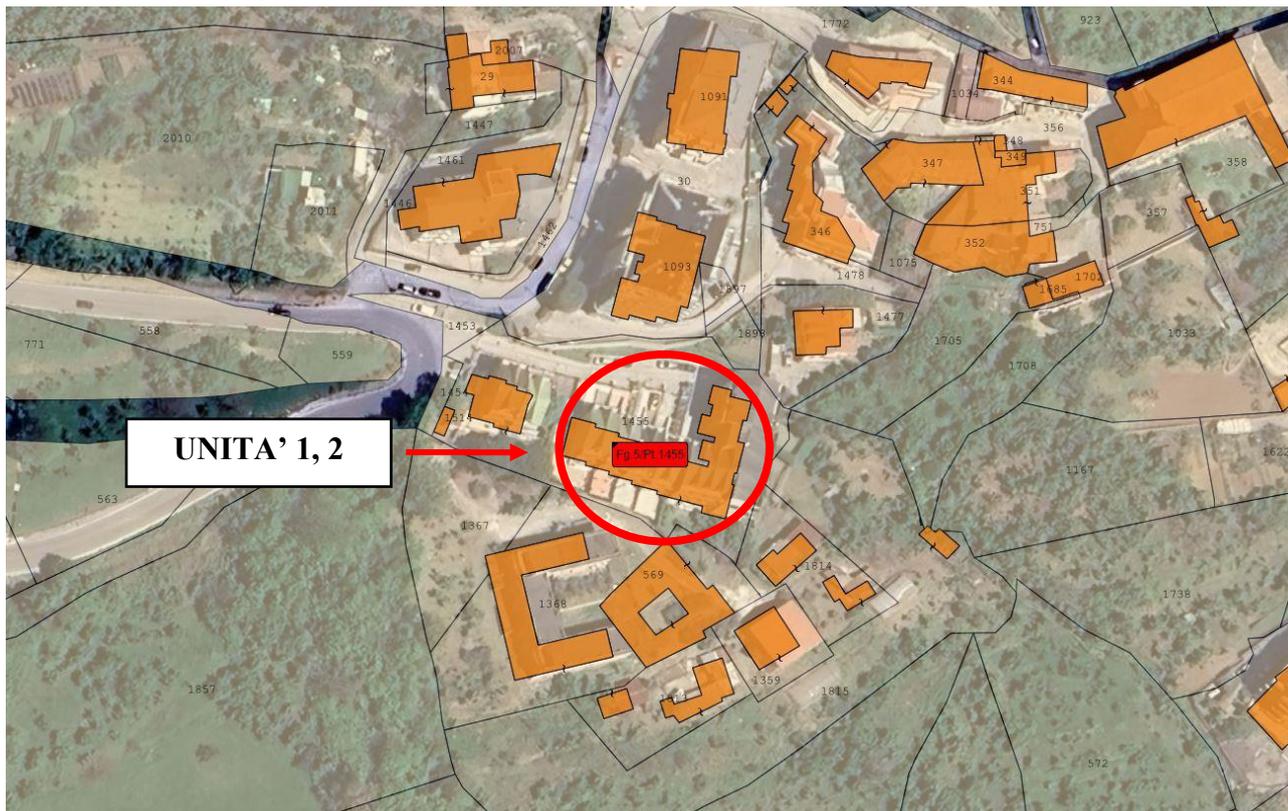
Lato Ovest: con rampa di accesso al piano garage e fabbricato, facente parte della stessa cortina edilizia;

Lato Sud: con altri fabbricati identificati al NCEU - Foglio 5, Particella 569 e 1368;

Lato Est: con terreno censito in catasto al NCEU - Foglio 5, Particella 1815.

Individuazione degli immobili in San Cipriano Picentino (SA) – Via Cafari n.8.





Identificazione del bene:

Immobili in San Cipriano Picentino (SA) – Via Cafari n.8.

UNITÀ 1 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39**;

UNITÀ 2 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30**.

UNITÀ 1:

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **coincide** con quanto riscontrato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo.

UNITÀ 2:

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo.



Descrizione dello stato dei luoghi.

Gli immobili si trovano all'interno del complesso residenziale denominato "Condominio Parco Nicodemo" sito in località San Cipriano Picentino (SA), con accesso dal civ. n.8 di via Cafari. I cespiti oggetto di esecuzione sono: un appartamento posto al piano secondo, ed un box auto al piano interrato del fabbricato.

UNITÀ 1 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 39 – Abitazione di tipo civile

Il fabbricato in cui insiste l'Unità 1, si compone complessivamente di cinque piani di cui tre piani fuori terra oltre sottotetto ed un piano interrato. L'appartamento posto al piano secondo, risulta privo di ascensore e raggiungibile attraverso un scala interna di collegamento, che serve i diversi livelli.

Costruito con una struttura in calcestruzzo armato eOMPagnature in laterizi, il fabbricato presenta a partire dal piano di campagna problematiche di umidità diffusa, e l'annerimento degli intonaci, legato al dilavamento dell'acqua piovana sulle facciate.

L'immobile (Unità 1), è in buono stato manutentivo, e si compone di quattro vani oltre cucina e servizi. E' rifinito internamente con intonaco liscio e tinteggiatura con pittura lavabile, mentre il soggiorno presenta una parete rifinita mediante l'apposizione di piastrelle.

Non v'è presenza di umidità all'interno, fatta eccezione per lo sfogliamento della tinteggiatura in corrispondenza del piano cottura della cucina. La pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm, ad esclusione dei bagni, dove è utilizzato un diverso formato (20x20 cm). E' inoltre presente un impianto di riscaldamento con termosifoni, ed una stufa a pellet collocata all'interno nel vano soggiorno. Gli infissi sono del tipo con doppio vetro, zanzarie e scudi esterni con romane in legno.

(Allegato n. 4.1 – 5.1 -6.1 - 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Sviluppo superfici piano secondo

Mq. lordi – 97,73

Mq. netti – 84,04

- Vano 1: 18,49 mq

- Vano 2: 11,93 mq

- Vano 3: 6,70 mq

- Vano 4: 13,80 mq



- Vano 5: 10,10 mq

- Vano 6: 23,10 mq

UNITÀ 2 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 30 – Garage

L'Unità 2, posta al piano interrato del fabbricato, è un box auto posto in adiacenza all'ingresso della scala condominiale, e facilmente accessibile grazie all' ampio raggio di manovra.

La muratura perimetrale, è rifinita con intonaco liscio, dove sono collocate ampie finestre per il ricircolo dell'aria, prive d'infisso. La pavimentazione è realizzata in calcestruzzo industriale, e presenta allo stato attuale lievi lesioni legate al ritiro delle malte.

Il box, è inoltre dotato di un' impianto elettrico per l'alimentazione della serranda in lamiera metallica di tipo meccanizzato. L'altezza interna rilevata è di 3,07 m, mentre all'ingresso della serranda di 2,70 m.

(Allegato n. 5.1 -6.1 - 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Sviluppo superfici piano interrato

Mq. lordi – 56,20

Mq. netti – 48,82

- Garage: mq 48,82 netti



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*”;

Titoli di provenienza del bene.

I diritti sulle unità immobiliari ubicate nel Comune di San Cipriano Picentino (SA) – Via Cafari n.8, ed identificate in perizia come:

UNITÀ 1:

costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani Totale: 104 mq catastali, Totale escluse aree scoperte 97 mq , Rendita catastale Euro 361,52 Indirizzo Via Cafari n. 8 - Piano 2;

sono pervenuti come di seguito riportato:

* [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto , già identificato San Cipriano Picentino Foglio 5 Particella 1455 Sub, 37 è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto , già identificato San Cipriano Picentino Foglio 5 Particella 1455 Sub. 19 è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED]



* A [REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del

UNITÀ 2:

costituita da garage, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq catastali, Rendita catastale Euro 127,82, Indirizzo Via Cafari -Piano S1; sono pervenuti come di seguito riportato:

[REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita dei [REDACTED]

[REDACTED], la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita [REDACTED]

[REDACTED] il terreno su cui sorge ! immobile in oggetto , già identificato San Cipriano Picentino Foglio 5 Particella 1184 Particella 1187 , è pervenuta per atto di compravendita [REDACTED]

Si segnala costituzione di vincolo del 04.06.1992 Numero di repertorio 58295 Notaio CALABRESE ANIELLO trascritto il 26/06/1992 ai nn. 16057/13420 a favore di COMUNE DI



SAN CIPIANO PICENTINO degli immobili San Cipriano Picentino Foglio 5 Particella 1184 Particella 1187 contro CO.GE.NI. di Nicodemo Vito e Nicola S.N.C. Sede PONTECAGNANO FAIANO (SA) Codice fiscale 02148880657.

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”;*

Possibilità di divisione.

Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti.

Il cespite identificato come (Unità 2 – garage) risulta essere una pertinenza dell' (Unità 1 - appartamento). Entrambi risultano nella **piena proprietà 1/1** di [REDACTED]

[REDACTED] In considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari, si ritiene congrua la vendita congiunta anche al fine di facilitarla.

LOTTO 1 - unico

composto da:

Unità 1 - costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq catastali , Rendita catastale Euro 361,52
Indirizzo Via Cafari n. 8 - Piano 2;

e

Unità 2 - costituita da garage, censito nel NCEU del Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq Totale escluse aree scoperte 55 mq catastali, Rendita catastale Euro 127,82, Indirizzo Via Cafari n.8 - Piano S1.



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 alla esistenza di contratti di locazione 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”;

Titolo di occupazione degli immobili – Stato di possesso

Gli immobili identificati in perizia come Unità 1 ed Unità 2, rispettivamente appartamento di tipo civile e garage, risultano oggi occupati da [REDACTED], in qualità di proprietario, e dalla moglie [REDACTED] entrambi residenti in Via Cafari n. 8 nel Comune di San Cipriano Picentino (SA).

Composizione del nucleo familiare

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contratti di locazione attualmente in essere

Dai controlli effettuati presso l’Agenzia delle Entrate sede di Salerno, **non risultano registrati contratti di locazione** in merito alle consistenze oggetto di esecuzione.



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.*”;

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e comparazioni ed interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

UNITÀ 1 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 39 – Abitazione di tipo civile

Provincia: SALERNO

Comune: SAN CIPRIANO PICENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 2,10

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,60

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 3,10

Superficie: 97,73 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 3,50 Euro al mq

CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 342,05

UNITÀ 2 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 30 – Garage

Provincia: SALERNO

Comune: SAN CIPRIANO PICENTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,90

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,35

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 2,80

Superficie: 56,20 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 3,00 Euro al mq

CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 168,60

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”;

Regime patrimoniale – Atto di matrimonio

A seguito di richiesta inoltrata presso l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Cipriano e Nocera Inferiore, si può affermare che il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha contratto matrimonio in data 01/05/2024 in San Cipriano Picentino (SA) con la sig.ra [REDACTED]

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni.**

(Allegato n. 7.1)



10. “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od 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 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”;

Costituzione di servitù e diritti sulle parti comuni del fabbricato

Nel merito della costituzione di vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, è da sottolineare la presenza di servitù perpetua di passaggio di fognatura comunale al di sotto della corte esclusiva antistante le casette a schiera (corpi A e B) e le unità residenziali situate al piano terra del corpo “C”, e costituita a favore del Comune di San Cipriano Picentino con scrittura del 27 maggio 1998, con la precisazione che il detto Comune potrà effettuare le opere di manutenzione necessarie previa comunicazione scritta ai proprietari.

Inoltre risultano essere condominiali ai soli proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato “C”:

- La corte scoperta in piano terra in parte destinata a parcheggio, i successivi androne, scala e rampa di accesso identificati dalla part.Ila1455/5 fl.5 con atto a rogito del Nota Matteo Fasano di Salerno del 5 luglio 2000, rep. 18870/8451, registrato a Salerno il 17 luglio 2000 al n.6245;
- mentre la porzione di corte posta al piano seminterrato, risulta comune ai soli proprietari dei box, in piano seminterrato (part. Ila 1455 da sub. 23 al sub. 33).

Importo annuo spese di gestione ordinaria/straordinaria

Dalle informazioni acquisite dall’ Avv. Francesco Barbarito, Amministratore Pro-Tempore del Condominio “Parco Nicodemo”, in cui insistono gli immobili identificati in perizia come:

UNITÀ 1 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39**;

UNITÀ 2 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30**;

sono le seguenti:



L'importo annuo delle spese condominiali inerenti la gestione ordinaria (appartamento e garage) ammontano a complessivi € **310,70**, come da preventivo 2024 deliberato dall'Assemblea dei Condomini in data 15/04/2024. Non vi sono allo stato attuale spese straordinarie deliberate.

Importo quote condominiali scadute e non pagate

Da quanto si apprende, alla data del 30/06/2024, il sig. Raiola Fienga Carmelo, è in debito nei confronti del Condominio di € **511,65**.

Convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Nell'ambito delle convenzioni matrimoniali gli sposi hanno scelto il regime di comunione dei beni. Si chiarisce inoltre che alla data del sopralluogo, gli sposi [REDACTED] [REDACTED] condividevano l'appartamento.

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;

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (*Allegato n. 3.1*)

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - del 27/04/2017

Reg. generale n.17703 e reg. particolare 2237 trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 10/05/2017 presentazione n.139 numero di repertorio 57622/32708, con atto a rogito del Notaio Fasano Matteo ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per ipoteca gravante per Euro 175.500,00 (centosettantacinquemilaecinquacento euro) a garanzia di mutuo della durata di anni trenta, capitale originario di Euro 115.000,00 (centoquindicimila euro) e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in San Cipriano Picentino (SA) e censiti al :



- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani
Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte 97 mq Rendita catastale Euro 361,52 Indirizzo
Via Cafari n. 8 Piano 2;
- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq
Totale escluse aree scoperte 55 mq Rendita catastale Euro 127,82 Indirizzo Via Cafari Piano
S1;

*Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria,
40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro*

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili - del 10/04/2024 Reg. generale n.19548 e reg.
particolare 15926 trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 07/05/2024
presentazione n.3 numero di repertorio 29524, ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva di Euro 113.657,33
oltre interessi e spese e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in San Cipriano
Picentino (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39** - Natura A2 Classe 4 Consistenza 5 vani
Totale: 104 mq, Totale escluse aree scoperte 97 mq , Rendita catastale Euro 361,52
Indirizzo Via Cafari n. 8 - Piano 2;
- NCEU al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30** - Natura C6 Consistenza 45 mq Totale: 55 mq
Totale escluse aree scoperte 55 mq Rendita catastale Euro 127,82 Indirizzo Via Cafari -
Piano S1;

*Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria,
40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro*



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”;

Elenco sintetico delle formalità:

Dall’accesso effettuato presso l’Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l’immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico. (Allegato n. 3.1 – 3.2)

In capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2017 - Registro Particolare 13784 Registro Generale 17701
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 57621/32707 del 27/04/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN CIPRIANO PICENTINO (SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/05/2017 - Registro Particolare 13785 Registro Generale 17702
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 57621/32707 del 27/04/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAN CIPRIANO PICENTINO(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2017 - Registro Particolare 2237 Registro Generale 17703
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 57622/32708 del 27/04/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN CIPRIANO PICENTINO(SA)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/05/2024 - Registro Particolare 15926 Registro Generale 19548
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 2952 del 10/04/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SAN CIPRIANO PICENTINO(SA)



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 D.P.R. 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione, ed identificati in perizia come:

UNITÀ 1 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 39**;

UNITÀ 2 - Comune di San Cipriano Picentino (SA) al **Foglio 5, Particella 1455, Sub 30**;

Insistono all'interno del corpo "C" del complesso immobiliare. Pertanto gli atti autorizzativi inerenti la costruzione risulteranno gli stessi.

Concessioni autorizzazioni urbanistiche

Dalla documentazione reperita presso l'Archivio Storico del Comune di San Cipriano Picentino, si può affermare da quanto rilevato in atti, che il fabbricato oggetto di esecuzione è stato realizzato dalla CO.GE.NI di Nicodemo Vito e Nicola SNC, in seguito al rilascio di Concessione Edilizia n. **07/93/C** del **28/01/1993** e successive varianti n. **31/94/C** del **19/05/1994**, n. **81/94/C** del **21/10/1994**, n. **09/96/C** e DIA presentata in data **29/03/1996**.

Le figure intervenute nell'ambito della costruzione furono in qualità di:

- Progettista architettonico, Direttore dei Lavori nonché calcolatore delle strutture, l'Ing. Nicola Nicodemo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1568;



- Impresa esecutrice dei lavori fu la ditta CO.GE.NI. SNC;
- Collaudatore in corso d'opera l'Ing. Nicola Annunziata, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.1598.

In data 18/04/1998 il Direttore dei Lavori, Ing. Nicola Nicodemo, dichiarò ultimati i lavori ed eseguiti in conformità al progetto approvato.

Collaudo delle strutture

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli, piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, e sottotetto con copertura a due falde. Le strutture furono realizzate con un reticolo di travi, pilastri e setti in cemento armato, le fondazioni con travi rovesce ed i solai del tipo latero cementizio.

La Denuncia delle strutture fu presentata al Genio Civile di Salerno in data 22/05/1992 con prot. n. 10481 e registro n. 17368. Successivamente in data 09/12/1993 con prot. n. 22964 e registro n. 17368, fu depositata una prima perizia di variante alle opere strutturali.

Una seconda ed ultima perizia di variante alle opere strutturali, fu presentata in data 22/08/1994 con prot. N. 15714 e registro n. 17368.

In data 07/02/1997, a fronte di quanto sopra esposto, fu redatto **Certificato di Collaudo Statico** ad opera dell'Ing. Nicola Annunziata, ai sensi delle leggi n.1086/71, n.64/74, e della Legge Regionale n. 9/83, e depositato al Genio Civile di Salerno in data **07/02/1997 al prot. n. 2591** e registro n. 17368.

Certificato di Abitabilità

Dalle ricerche effettuate, risulta rilasciato dal Comune di san Cipriano Picentino, **Certificato di Abitabilità** pratica edilizia **n. 16/96 del 21/09/1999**, in applicazione del DPR n.245 del 22/04/1194, relativamente al complesso residenziale in cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione.

(Allegato n. 8.1)

Presentazione variazione catastale

In merito alla conformità catastale degli immobili, l'Unità 2 presenta discrasie circa la presenza di finestre, a fronte di quanto accatastato, che potranno essere corrette attraverso la redazione di pratica DOCFA per un'esatta rappresentazione grafica. L'irregolarità riscontrata, comporterà per la rettifica, una spesa quantificata in complessivi **€ 350,00**. Di cui: (oneri catastali € 50,00 e spese tecniche: circa € 300,00).



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. 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”.

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l’accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell’ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell’ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l’analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

UNITÀ 1 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 39 – Abitazione di tipo civile

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	600,00 Euro/mq	800,00 Euro/mq	1.000,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	790,00 Euro/mq	945,00 Euro/mq	1.100,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	730,00 Euro/mq	850,00 Euro/mq	970,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell’immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a



quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (800,00 + 945,00 + 970,00) / 3 = 905,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 97,73 \text{ mq (superficie appartamento)} \times 905,00 \text{ Euro/mq} = \underline{88.445,65 \text{ Euro}}$$

$$\text{Valore} = 21,37 \text{ mq (superficie appartamento)} \times 362 \text{ (40\% di Euro 905,00) Euro/mq} = \underline{7.735,94 \text{ Euro}}$$

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 96.181,59 EURO

Principali coefficienti di merito:

- **Stato di conservazione** (buono stato 0%)
- **Luminosità** (Mediamente Luminoso 0%)
- **Esposizione e vista** (Mista 0%)
- **Abitazione ristrutturata** (+5%)

Adeguamenti e correzioni della stima (+5 % Abitazione ristrutturata) – Euro 4.809,07.

UNITÀ 1 = 100.990,66 EURO

UNITÀ 2 - Foglio 5, Particella 1455, Sub 30 – Garage

UNITA' 2	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	430,00 Euro/mq	500,00 Euro/mq	570,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	460,00 Euro/mq	525,00 Euro/mq	590,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	450,00 Euro/mq	550,00 Euro/mq	650,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a



quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (500,00 + 525,00 + 550,00) / 3 = 525,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 56,20 \text{ mq} \times 525,00 \text{ Euro/mq} = \underline{29.505,00 \text{ Euro}}$$

UNITA' 2 - VALORE STIMATO = 29.505,00 EURO

UNITÀ 2 = 29.505,00 EURO

VALORE A BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 = 130.495,66

(composto dall' Unità 1 e 2)

Unita'1 = 100.990,66 EURO

Unità 2 = 29.505,00 EURO

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”;*

Gli immobili pignorati non risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto sulle base delle indagini effettuate, si stima la spesa per le presumibili operazioni di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, oltre alla pulizia dei locali in **Euro 5.000,00** (cinquemila Euro). Tale importo risulta essere più specificamente comprensivo di: nolo di furgone di adeguate dimensioni, trasporto del materiale nel raggio di 30 km nonché personale idoneo alle operazioni di carico e scarico. In considerazione delle dimensioni dell'immobile, dell'accessibilità, della quantità di materiale presente, della necessità dell'inscatolamento e di quant'altro necessario ad evitarne il danneggiamento nelle operazioni di trasporto, sono state stimate due giornate lavorative.



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”.

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (*Allegato n. 5.1*)

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 08/07/2024

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena



Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU

Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di San Cipriano Picentino (SA)

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Comune di San Cipriano Picentino (SA)

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

Allegato 3: Certificazione notarile

3.1 Ispezioni ipocatastali

3.2 Certificazione notarile

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Planimetrie

6.2 Visure catastali

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato Residenza e Matrimonio

Allegato 8: Verifica conformità edilizia

8.1 Documentazione edilizia ed urbanistica / titoli abilitativi immobile

Allegato 9: Titolo di provenienza del bene

9.1 Atto di acquisto

