

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Ill.ma Enza FARACCHIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE CON OMISSIS AI QUESITI DEL
MANDATO G.E.-

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 176/2023

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 28/05/2024 ora fissa:11:00

✚ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**
OMISSIS

✚ **CONTROPARTE(Debitore):**
OMISSIS

✚ **CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Avv. Luana Filomena Giammetta

Salerno, 02/05/2024

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI

-MAGGIO 2024 -



INDICE degli ARGOMENTI E.I.176/2023

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.3
Individuazione Lotto	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9
Quesito 4	Pag.12
Quesito 5	Pag.31
Quesito 6	Pag.32
Quesito 7	Pag.33
Quesito 8	Pag.33
Quesito 9	Pag.34
Quesito 10	Pag.35
Quesito 11	Pag.36
Quesito 12	Pag.38
Quesito 13	Pag.40
Quesito 14	Pag.41
Quesito 15	Pag.46
Quesito 17	Pag.46
Quesito 18	Pag.47
Quesito 19	Pag.47
Quesito 16	Pag.48
RIEPILOGO SINTETICO	pag. 40
CONGEDO ESPERTO STIMATORE	pag.46
Elenco Allegati	Pag.55

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2023**

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO



Sig. OMISSIS (PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ IN QUOTA 1/1 REGIMI DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI DELL' APP. **LOTTO UNICO** DI SEGUITO SPECIFICATO).

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Antonio Pasqualucci** nato a OMISSIS

A SEGUITO

della **Nomina di Esperto in data 12/12/2023**, a firma dell' **Ill.ma G.E. Dott.ssa FARACCHIO** e del **Giuramento Telematico** reso in data **15/12/2023** (cfr. All.ti 1a, 1b, 1c e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G. E., di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza 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 da 4 a 12".
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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 19.”

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:→

Quesito 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.”

Quesito 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.”

Quesito 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.”

Quesito 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 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.”

Quesito 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.”

Quesito 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.”

Quesito 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 ed 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.”

Quesito 11

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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.”

Quesito 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”

Quesito 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 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. 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Quesito 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 agenzia 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 forfetario 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

Quesito 15

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

Quesito 16

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”

Quesito 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.”

Quesito 18

“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Quesito 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 STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI

Segue Configurazione Lotto:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la **Documentazione Ipotecaria**, l'Esperto del G.E. dunque
INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°176/2023 e di stima** con il nome di (**LOTTO UNICO**):

PROSPETTO SINTETICO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 176/2023):

- **Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto)**, ubicato in **Frazione Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n. 10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA)**. **DATI CATASTALI: Appartamento** censito in **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 Part. 77 Sub. 6**, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, Consistenza: **4 vani Catastali, Rendita catastale: 185,92 €**.

L'**Appartamento esecutato Sub. 6** è raggiungibile al **civ. 10** della pubblica **Via Giuseppe Verdi**, con affaccio retrostante su **corte comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite**, in presenza tuttavia di **ingresso esclusivo ed indipendente** dal prospetto anteriore principale.

Lo stesso cespite presenta **due fronti liberi di affaccio**, e si compone di:

- **zona giorno al piano terra**, con **cucina/soggiorno** e **WC**;
- **zona notte al piano primo**, con **due camere da letto, disimpegno** e **WC**;
- **piano secondo di livello sottotetto non abitabile**, accessibile da botola interna.

La **superficie utile interna complessiva dell'Appartamento (piano terra e piano primo)** è di circa **63,00 mq**, con altezza massima rilevata nelle camere da letto al piano primo pari a 3,13 m ed altezza minima riscontrata nel bagno al piano terra pari a 2,31 m. L'unità abitativa al **piano primo** presenta, inoltre, un piccolo **balcone** di circa **0,54 mq**. Il livello **sottotetto**, invece, si estende per circa 27,64 mq, con un'altezza massima di 1,60 m ed altezza minima di 0,40 m che lo rende di fatto **non abitabile**. Il collegamento ai diversi livelli costituenti l'Appartamento è garantito da **scala a chiocciola lignea interna** tra piano terra e piano primo, mentre l'**unico accesso al sottotetto** è possibile da **botola interna**, fruibile solo con scala retrattile.

Le **condizioni di conservazione e manutenzione** dell'Appartamento, nel complesso, sono da considerarsi **discrete**, ad eccezione di **lievi fenomeni infiltrativi**, presenti soprattutto al primo piano ed in prossimità dei soffitti/angoli perimetrali.



Civ. 10 di ingresso
LOTTO UNICO

Prospetto principale (lato Via Giuseppe Verdi) del Fabbricato porzione P.Illa 77, con indicazione dell'ingresso esclusivo civ. 10 dell'Appartamento Sub. 6 afferente al LOTTO UNICO esecutato.

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

Appartamento censito in **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 Part. 77 Sub. 6**, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, Consistenza: 4 vani Catastali, Rendita catastale: 185,92 €.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 48.000,00 €**
(EURO QUARANTOTTOMILA,00)

NOTE ESPERTO su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto Esperto del G.E. ha configurato un lotto unico in quanto l'appartamento presenta caratteristiche di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno sub.6.

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Seguono risposte ai Quesiti del Mandato Esperto Stimatore: →

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'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 senza 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 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento completa di Certificazione Notarile sostitutiva ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, datata **04/10/2023**, agli Atti telematici ed anche in *All.ti 3a Vol. Allegati* (cfr.),

e per confronto con

- **All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la presente E.I. 176/2023). Pignoramento del **26/07/2023**, trascritto il **08/09/2023** ai num.ri **R.G. 37540 R.P. 30254**, a favore di **OMISSIS (Creditore Procedente)**, e contro **OMISSIS (Debitore esecutato)** sul **Lotto Unico Appartamento in Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana (SA) alla via G. Verdi n.10, censito in NCEU Giffoni Valle Piana Fl.44 Part.77 sub.6**. Pignoramento eseguito per la somma di **108.443,71€**, oltre interessi e spese.
- **All.2c) Istanza di vendita** del **05/09/2023**, contenente generalità delle Parti in Causa.
- **All.2d) Nota di Iscrizione a ruolo della Procedura Esecutiva E.I.176/2023 del 31.08.2023** con precisazione delle Parti e dell'Immobile esecutato.

si deduce che

la documentazione stessa relativa al **LOTTO UNICO Appartamento su tre livelli in via G. Verdi civ. 10**, come sopra individuato, **è in regola, completa, e idonea**,

per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni all'Esperto del G.E (*cf. Allegati 1b e 1c*).

Infatti, la Planimetria Castale è sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, e risulta presente esclusivamente, l'Ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo, con creditore ipotecario **OMISSIS**, cui è subentrato il Creditore Procedente **OMISSIS**.

Peraltro, il regime patrimoniale di separazione legale dei beni non induce alcuna questione divisionale.

Lievi discrasie nelle provenienze di cui alla compravendita 2006, per notaio Cammarano, sono state già evidenziate dal Notaio certificatore Dott.ssa Vitrano, che ha anche evidenziato eventuali opportunità di perfezionamento della continuità trascrittiva, peraltro, ordinata e già emendata in itinere con trascrizioni di accettazioni di eredità d'ufficio.

Non si intravedono, dunque, motivi ostativi al prosieguo dell'iter procedurale.

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue Quesito 4 su DATI CATASTALI e DESCRIZIONE LOTTO: →

Quesito 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 CATASTALI LOTTO (Lotto Unico):

LOTTO UNICO (E.I. 176/2023):

LOTTO UNICO EI 176/2023: Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto), ubicato Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n.10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA)

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

Appartamento censito in N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 Part. 77 Sub. 6, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, Consistenza: 4 vani Catastali, Rendita catastale: 185,92 €.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- I Dati Catastali attuali del Lotto unico (attuale Sub.6 Part.77) come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell’atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione, mentre nell’Atto di compravendita del 2006, l’immobile era censito come ex Part. 72 Sub.1
- Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun’altra procedura esecutiva all’infuori della presente E.I.176/2023;

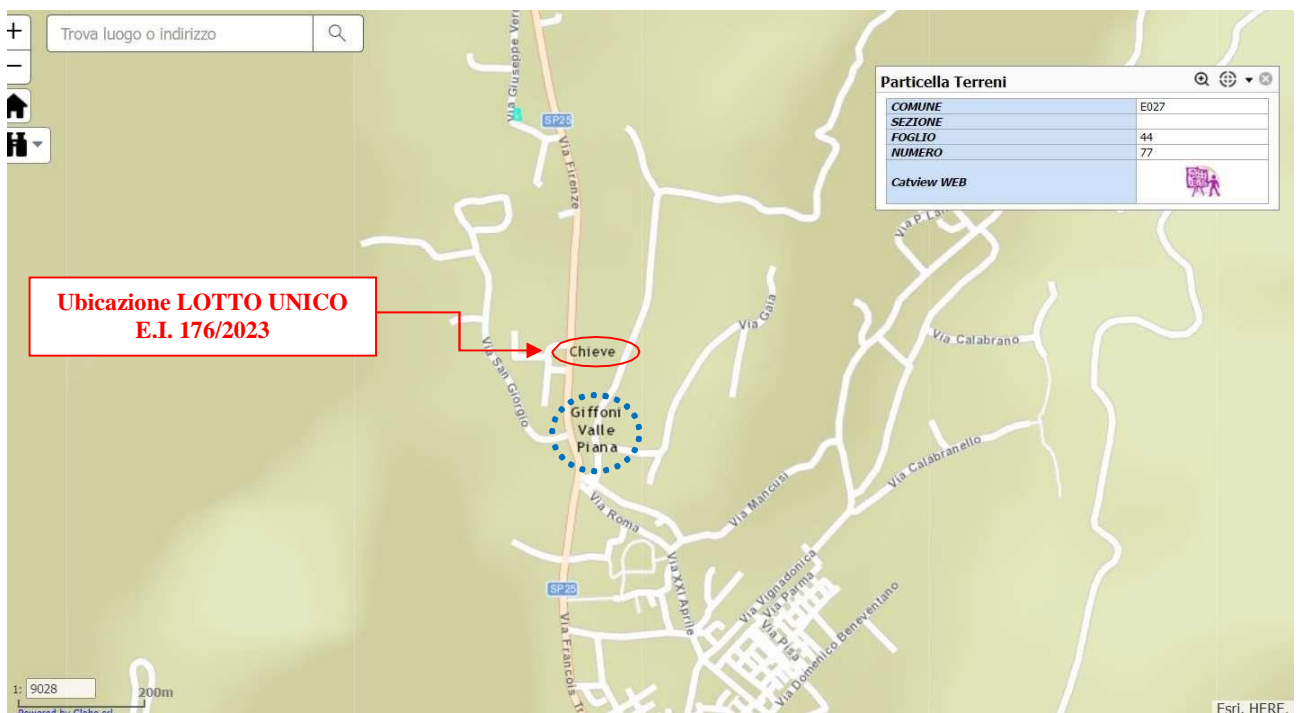
NOTE Catastali:

- Relativamente alla planimetria catastale del lotto, si osserva che detta planimetria è sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.
- Peraltro, le visure catastali indicano correttamente l’intestatario ed il suo regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

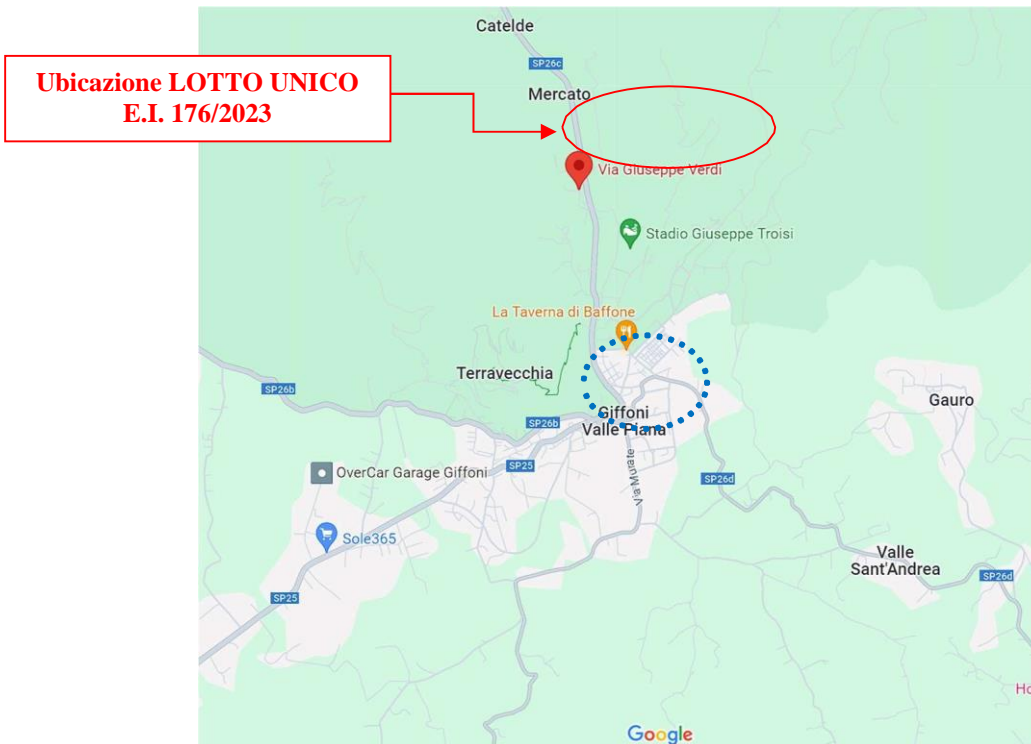
Segue Inquadramento territoriale LOTTO UNICO

INOADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

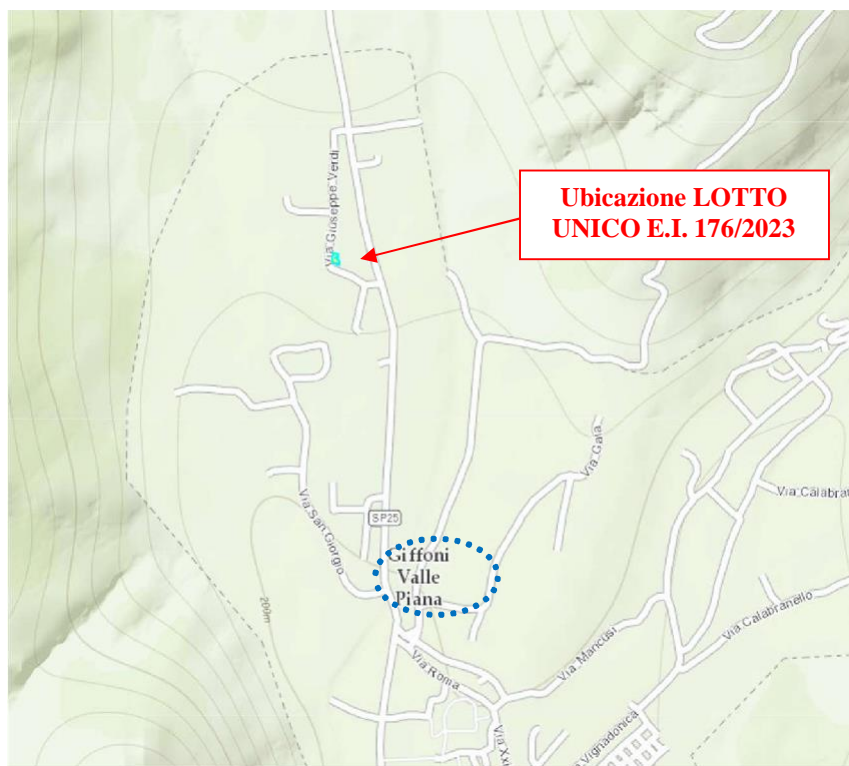
Il **LOTTO UNICO** di cui alla presente **E.I. 176/2023**, consiste di **Appartamento dislocato su tre livelli**, ubicato in un Fabbricato sito in **Località Chieve, alla Via Giuseppe Verdi civ. 10** del Comune di **Giffoni Valle Piana (SA)**, che risulta essere agevolmente raggiungibile e ben collegata alla Strade Provinciali **SP 26/b e 26c "Giffoni Valle Piana-Montecorvino Rovella"**. È grazie anche agli **stralci toponomastici ed ortofotografici** di seguito riportati, che è possibile inquadrare completamente il LOTTO esecutato e la sua prossimità alla rete viaria a servizio del comparto di ricaduta:

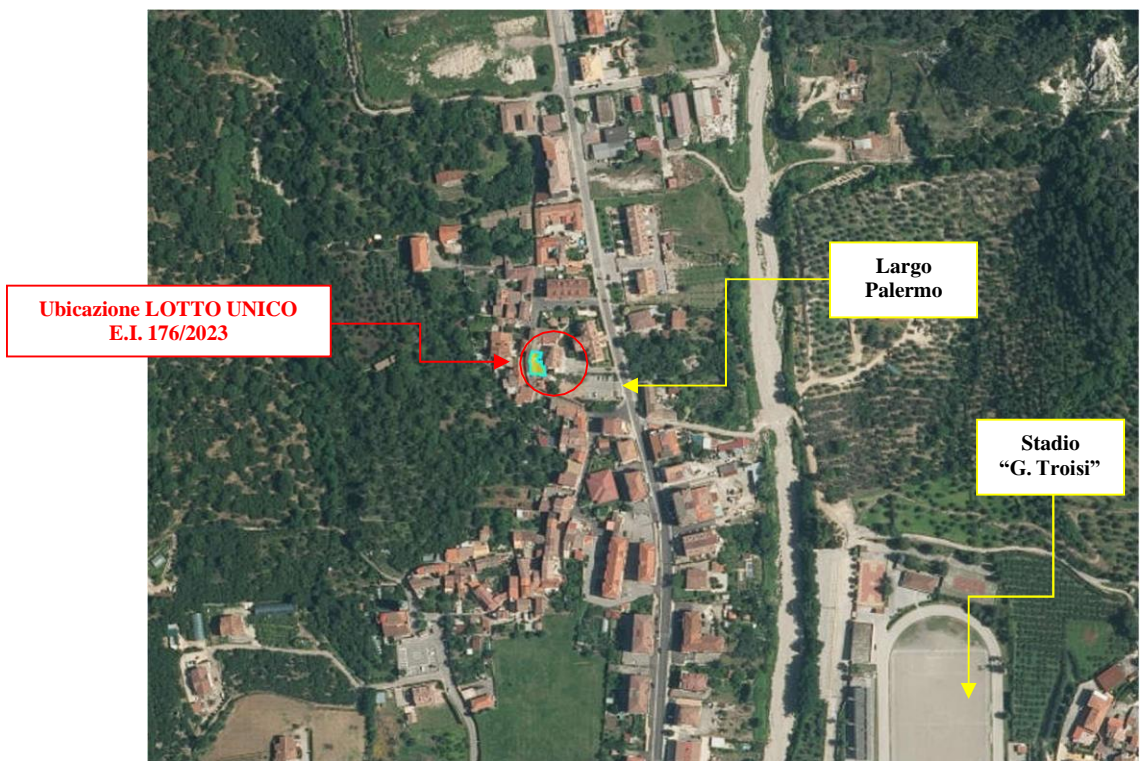


Stralci Toponomastici di inquadramento Territoriale con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (fonte Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). Il LOTTO UNICO si trova in **Frazione Chieve** di **Giffoni Valle Piana**.



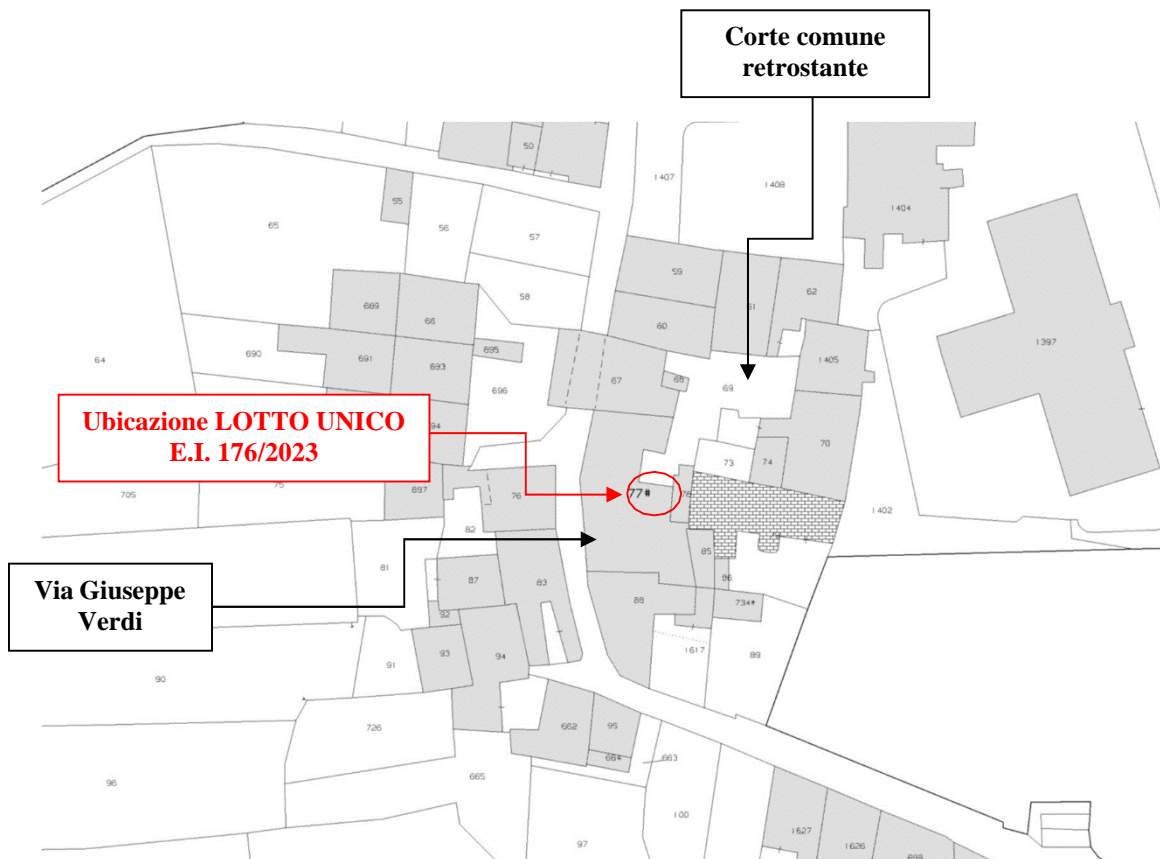
Stralci di inquadramento territoriale di dettaglio con ulteriori riferimenti territoriali e con indicazione, in giallo, dell'intero **Fabbricato Particella 77** (fonte Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). La Frazione Chieve, dal carattere prettamente storico, risulta essere alquanto distante dal centro urbano di Giffoni Valle Piana.



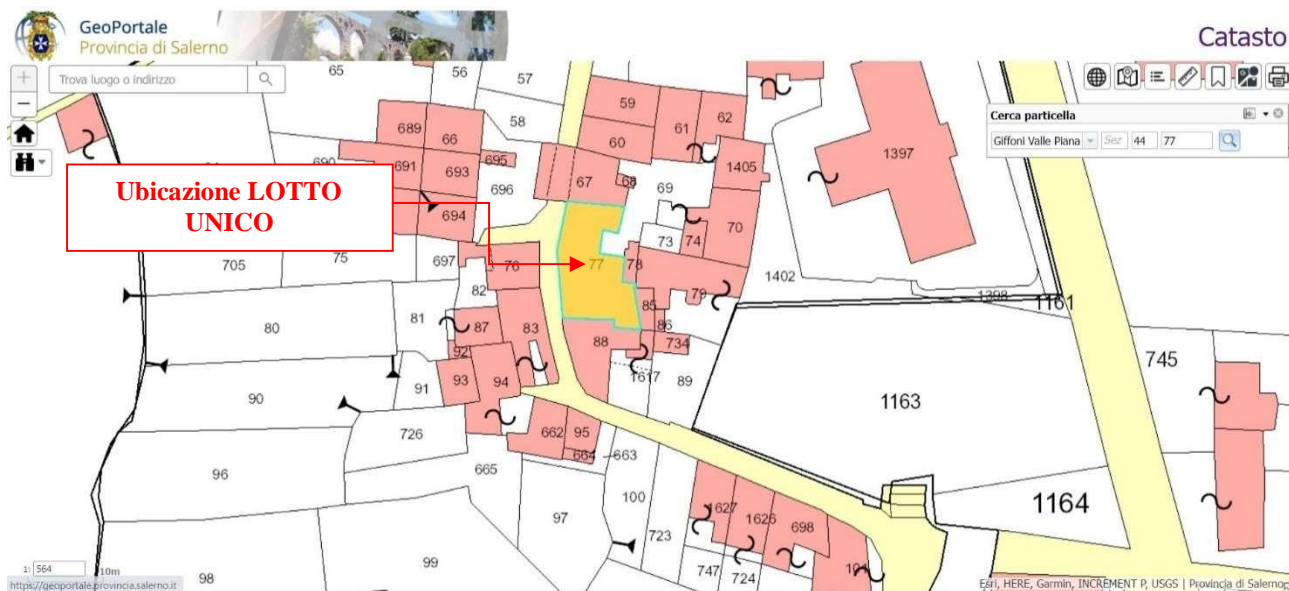


Ortofoto satellitari con indicazione, in giallo, dell'intero **Fabbricato Particella 77 di ricaduta del Sub. 6** eseguito (fonte Google Maps e Geoportale prov. di Salerno). Il contesto di ricaduta del Fabbricato risulta essere quello di **centro storico**, con presenza di agglomerati edificati molto fitti e serviti da strade di ridotta carreggiata. Si noti in ogni caso la vicinanza allo **Stadio Comunale "G. Troisi"** e al principale **Largo Palermo**.



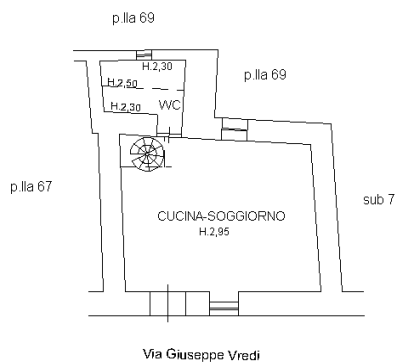


Mappa Wegis e Stralcio catastale del Foglio 44 N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) con indicazione dell'intera Particella 77, afferente al Fabbricato di ricaduta del Sub. 6 eseguito di cui al LOTTO UNICO (fonte Sister – AdE e Geoportale prov. di Salerno). L'Appartamento eseguito LOTTO UNICO ricade in porzione della suddetta Part.lla 77, ed è dislocato su tre livelli fuori terra. Si segnala l'affaccio posteriore del Fabbricato su corte comune ad altre unità immobiliari non esegutate censita come Part.lla 69.



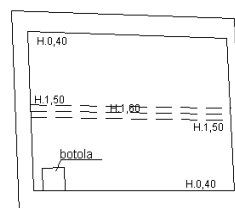
Segue Planimetria catastale assentita agli Atti del Catasto: →

PIANO TERRA

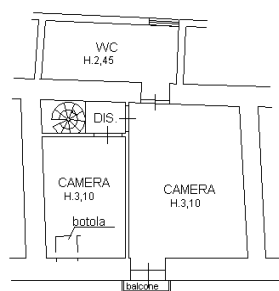


SECONDO PIANO

(sottotetto)



PRIMO PIANO



Planimetria catastale Appartamento su tre livelli – N.C.E.U. Foglio 44 Particella 77 Sub. 6

Risulta ASSENTE l'orientamento cartografico. Lo stato dei luoghi, altresì, è risultato conforme rispetto a quanto assentito in Planimetria Catastale.

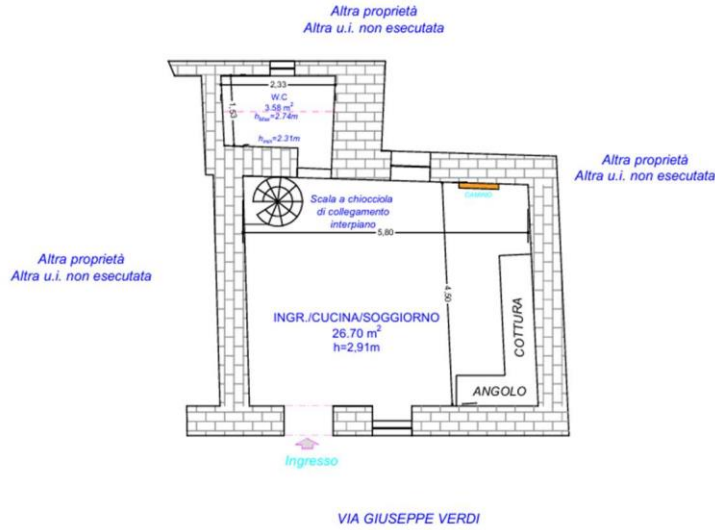
Si riporta, di seguito, per comodo confronto, la **Planimetria digitalizzata** redatta a seguito di ispezione diretta dei luoghi:

Segue **Planimetria digitalizzata**: →

Tribunale di Salerno
 Esecuzione Immobiliare n°176/2023
 via G. Verdi, Civ. 10 - Giffoni Valle Piana - Salerno (SA)
 Pianta Piano Terra
 NCEU Giffoni Valle Piana Foglio 44 Particella 77 Sub. 6



PIANTA PIANO TERRA



Superficie utile calpestabile
 (H_{max} = 2.91m)
 (H_{min} = 2.31m)

SALONE	Area = 26.70 m ²
BAGNO	Area = 3.58 m ²
TOTALE	Area = 30.28 m ²



TRIBUNALE DI SALERNO
 Terza sezione civile
 Ufficio esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott.ssa ENZA FARACCHIO

Elaborato: Pianta Piano TERRA (Lotto Unico)
 via G. Verdi, Civ. 10 - Giffoni Valle Piana (SA)

Scala: 1:100

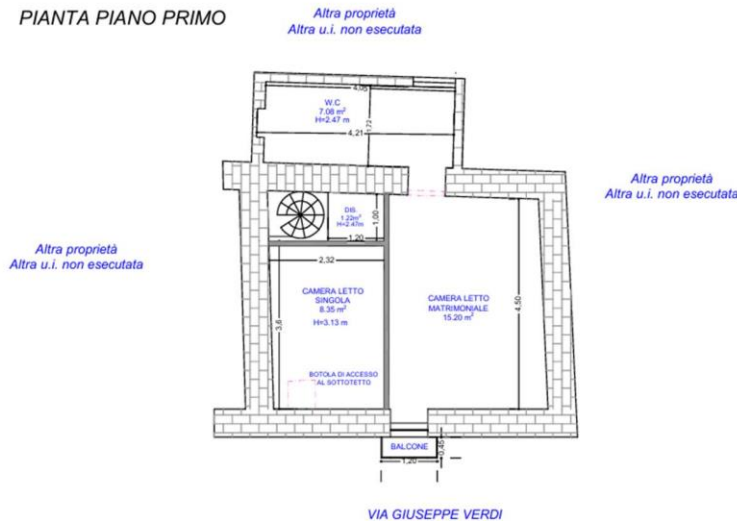
Data: 19.04.2024

Esperto del Giudice
 Ing. Antonio Pasqualucci

Tribunale di Salerno
 Esecuzione Immobiliare n°176/2023
 via G. Verdi, Civ. 10 - Giffoni Valle Piana - Salerno (SA)
 Pianta Piano Primo
 NCEU Giffoni Valle Piana Foglio 44 Particella 77 Sub. 6



PIANTA PIANO PRIMO



Superficie utile calpestabile
 (H_{max} = 3.40m)
 (H_{min} = 2.47m)

CAMERA LETTO MATR.	Area = 15.20 m ²
BAGNO	Area = 7.08 m ²
CAMERA LETTO SING.	Area = 8.35 m ²
DISIMPEGNO	Area = 1.22 m ²
TOTALE	Area = 31.85 m ²

Superficie utile scoperta
 BALCONE Area = 0.54 m²



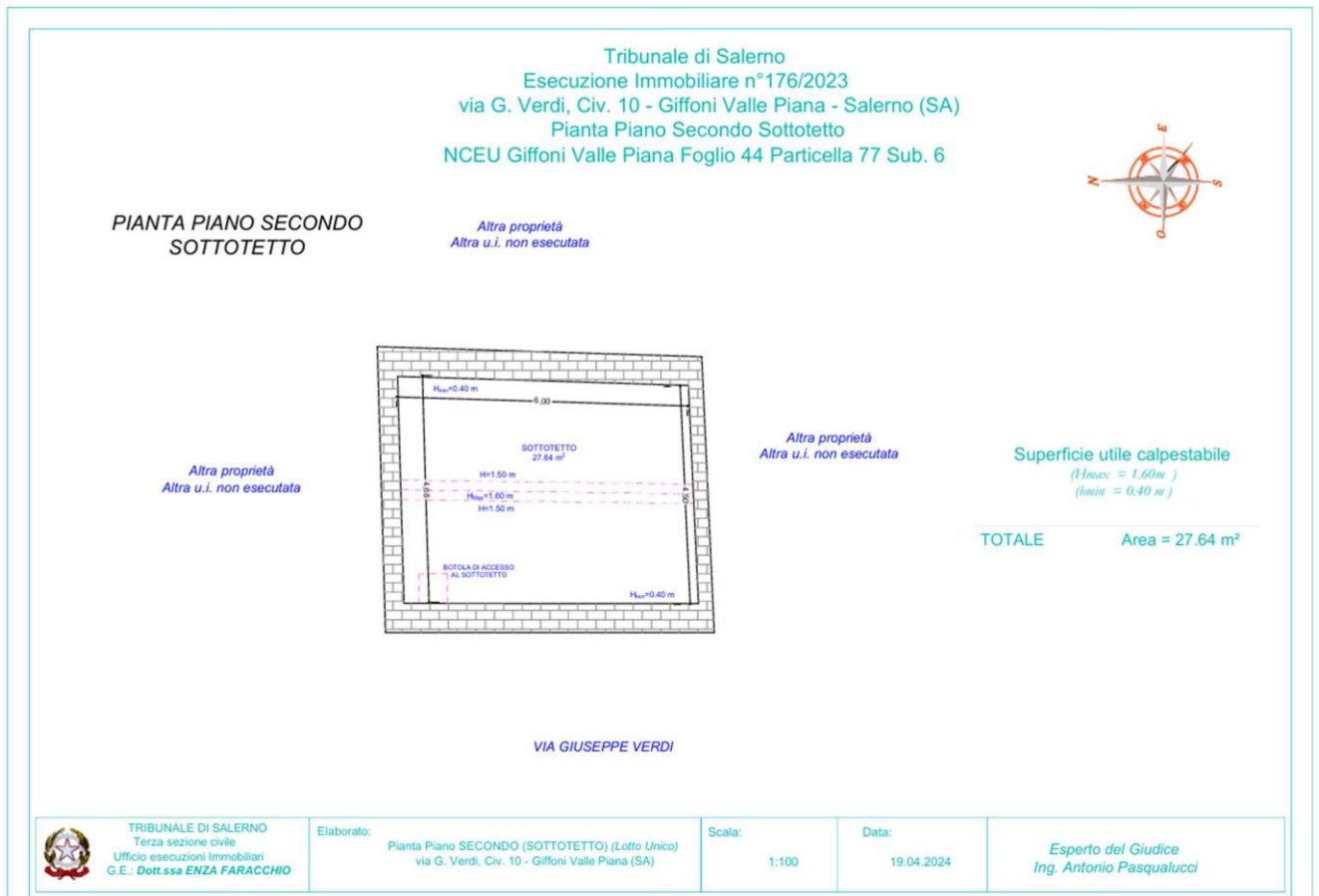
TRIBUNALE DI SALERNO
 Terza sezione civile
 Ufficio esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott.ssa ENZA FARACCHIO

Elaborato: Pianta Piano PRIMO (Lotto Unico)
 via G. Verdi, Civ. 10 - Giffoni Valle Piana (SA)

Scala: 1:100

Data: 19.04.2024

Esperto del Giudice
 Ing. Antonio Pasqualucci



Planimetrie digitalizzate dei tre livelli di cui si compone l' Appartamento – N.C.E.U. Foglio 44 Particella 77 Sub. 6. Come già ribadito, lo stato dei luoghi, altresì, è risultato conforme rispetto a quanto assentito in Planimetria Catastale.

Seguono Confini LOTTO UNICO: →

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. *Gruppi All.ti 5 e 8 Volume Allegati*), si evince come il **LOTTO UNICO** – **Appartamento Sub. 6** dislocato su tre livelli (*Piano Terra, Primo e Sottotetto*) seminterrato, afferente alla **Part. 77** sia delimitato e confini, rispettivamente:

- a **Nord** lateralmente: tramite setti murari ciechi con *altra Particella 67 non eseguita*;
- a **Est** sul prospetto retrostante: tramite setto murario perimetrale e finestre, con la *Corte retrostante Part.lla 69 non eseguita*;
- a **Sud** lateralmente: tramite setti murari ciechi, con il *Sub. 7 Part.lla 77 non eseguita*;
- a **Ovest** sul prospetto principale: tramite unico ingresso civ. 10, muratura perimetrale e finestratura, con la pubblica *Via Giuseppe Verdi*.

NOTA sui confini: i *confini del LOTTO UNICO* risultano nettamente distinguibili, individuabili e ricostruibili, in quanto associati a setti murari, ingressi, e affacci finestrati, chiaramente indicati in Elaborati catastali e grafici di rilievo.

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI UTILI LOTTO UNICO

PIANO TERRA	SUP. UTILE= 30,28 mq circa
PIANO PRIMO	SUP. UTILE= 31,85 mq circa
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	SUP. UTILE= 27,64 mq circa

Segue Rilievo fotografico contesto territoriale ed esterni Fabbricato P.lla 77:

RILIEVO FOTOGRAFICO

CONTESTO TERRITORIALE ED ESTERNI



S.P. 26/c



Largo Palermo



Via G. Verdi

Rilievo fotografico: viste della toponomastica di contorno di Via Giuseppe Verdi, in Frazione Chieve di Giffoni Valle Piana. L'accesso pedonale per Via G. Verdi più comodo, a mezzo scale, si trova sulla destra di Largo Palermo.



Via Giuseppe Verdi



Via Giuseppe Verdi

Rilievo fotografico: viste di Via Giuseppe Verdi, in Frazione Chieve di Giffoni Valle Piana. Il contesto di ricaduta è nel centro storico, con agglomerati di comparti edificati molto compatti, intersecati da strade di ridotta carreggiata, con la presenza di punti di interesse storico, quali ad esempio fontane, tabernacoli e chiostrine.

**Civ. 10 di ingresso
LOTTO UNICO**



Rilievo fotografico: viste del prospetto principale della porzione di Particella 77 afferente al Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO, al civico 10, con ingresso esclusivo, di Via Giuseppe Verdi. In basso, dettaglio del portone di accesso.



**Civ. 10 di ingresso
LOTTO UNICO**

Seguono Foto corte ed interni LOTTO UNICO



Rilievo fotografico: viste dell'accessibilità da Via Giuseppe Verdi sul prospetto posteriore, con affaccio su Particella 69, corte non pignorata, comune anche ad altre unità immobiliari non esegutate.

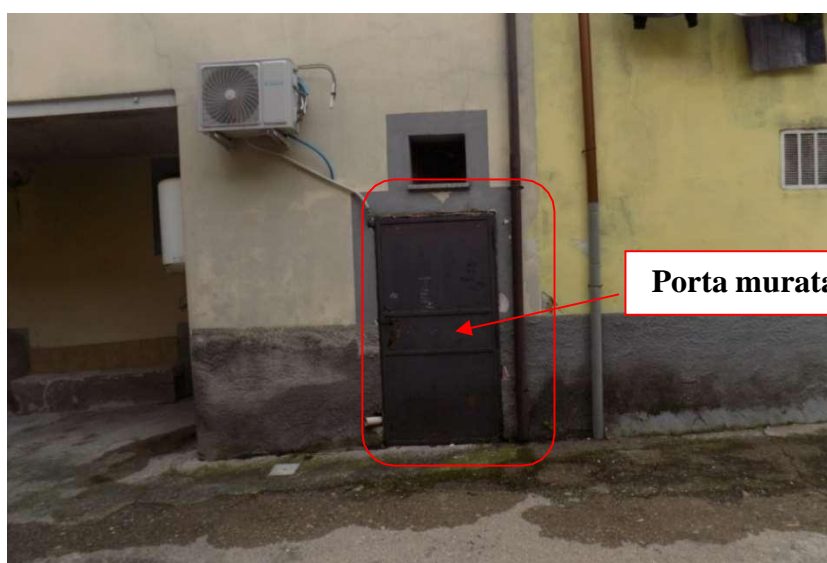




**Prospetto
retrostante**



**Boiler esterno
Sub. 6**



Porta murata



Rilievo fotografico: viste del prospetto posteriore, della porzione di Particella 77 afferente al Fabbricato di ricaduta del LOTTO UNICO. L'affaccio è su corte comune non eseguita Part.lla 69. Vi è porta in metallo, tuttavia, non accessibile in quanto murata. Si notino i dettagli delle tubazioni di scarico esterne, lasciate a vista e non adeguatamente veicolate nei recapiti, di cui sarebbe necessaria una corretta sistemazione impiantistica, se del caso sottotraccia.

Segue Descrizione interni Appartamento Sub. 6 LOTTO UNICO: →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 6
(PIANO TERRA – ZONA GIORNO)



Rilievo fotografico: viste degli interni dell'Appartamento (PIANO TERRA), in particolare della zona giorno, laddove si trova la cucina/soggiorno con un primo WC, e scala a chioccola lignea di collegamento con il piano primo afferente alla zona notte. Si segnala la presenza di taluni fenomeni infiltrativi da risalita capillare, ai basamenti delle pareti, come indicato in tratteggio.



Rilievo fotografico: viste degli interni dell'Appartamento (PIANO TERRA), in particolare del primo WC al piano terra, finestrato e con box doccia. Si segnala la presenza di taluni fenomeni infiltrativi soprattutto lungo le pareti.



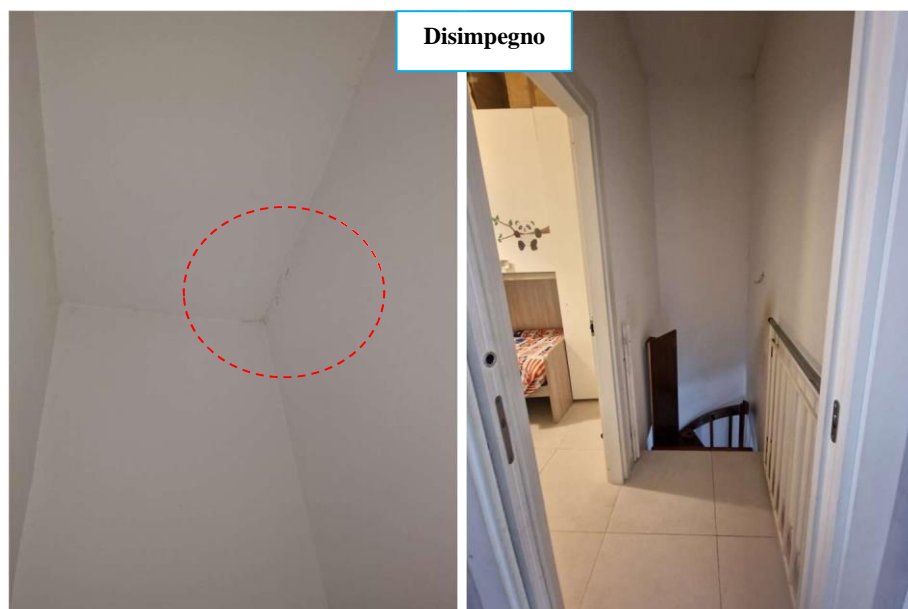
Seguono Rilievo fotografico interni LOTTO UNICO – ZONA NOTTE: →

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI APPARTAMENTO SUB. 6

(PIANO PRIMO – ZONA NOTTE)



Rilievo fotografico: *viste degli interni dell'Appartamento (PIANO PRIMO), in particolare della scala a chiocciola lignea di collegamento piano terra-piano primo, e del disimpegno di accesso alla zona notte, laddove sono stati riscontrati alcuni fenomeni di degrado dovuti ad infiltrazioni proveniente dal soprastante sottotetto.*





Rilievo fotografico: viste degli interni dell'Appartamento (PIANO PRIMO), in particolare della prima camera da letto non finestrata, dove si trova la botola di accesso al sottotetto non abitabile. L'uso di tale botola è subordinato a scala retrattile, tuttavia non disponibile in sede di accesso sui luoghi. Anche in questo vano, sono presenti tracce di infiltrazioni e degrado dell'intonacatura perimetrale.



Rilievo fotografico: viste degli interni dell'Appartamento (PIANO PRIMO), in particolare del secondo WC, finestrato e con box doccia, interessato da tracce di infiltrazioni e degrado dell'intonacatura perimetrale e del soffitto.



2° camera da letto

Rilievo fotografico: viste degli interni dell'Appartamento (PIANO PRIMO), in particolare della seconda camera da letto, con affaccio balconato di discreta panoramicità, nonché split per il riscaldamento/raffrescamento.



L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Per ulteriori più ampi e più approfonditi dettagli metrici, fotografici e illustrativi sul Lotto Unico, si rimanda alla Galleria grafico-fotografica, in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare, galleria ugualmente oggetto di deposito telematico.

Segue Quesito 5 sui TITOLI di PROPRIETA':→

Quesito 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 PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà visionati dall’Esperto Stimatore. (cfr. *All.ti 3 Vol. Allegati*) e per confronto con la **Certificazione notarile** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano**, datata **04/10/2023** e riportata in *allegato 3a del Volume Allegati*, risulta che:

Il Lotto Unico è pervenuto in proprietà piena ed esclusiva all’Esecutato Sig. **OMISSIS** in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù del seguente Atto di compravendita:

- ✓ **All.ti 3b₁-3b₂) Titolo di proprietà principale e sua nota di trascrizione: ATTO di Compravendita per Notaio Pasquale Cammarano del 01/10/2007 rep.n°80495 racc. 34382, Registrato a Salerno il 05/10/2007 al n. 8153 e Trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 09/10/2007 ai num.ri RG 49648, RP 31020 (in cui il Debitore Sig. **OMISSIS** (Debitore indicato in Atto come in regime patrimoniale di separazione legale dei beni , acquista l’immobile esecutato Lotto Unico all’epoca censito come ex Part. 72 Sub. 1 da **OMISSIS** di stato libero.**

In merito alle **provenienze ultraventennali** su segnalazione del notaio certificatore circa l’opportunità di integrare la continuità trascrittiva con la trascrizione dell’accettazione dell’eredità di **OMISSIS**, l’Ill.ma G.E., con disposizioni di seguito indicata:

- ✓ **All.ti 3c) Disposizione Ill.ma G.E Dott.ssa Faracchio** datata **07/11/2023**, circa l’invito a trascrivere Accettazione tacita di Eredità per ripristino continuità trascrittiva.

Onerava il Creditore precedente di provvedere alla seguente nota di trascrizione:

- ✓ **All.ti 3d) Nota di Trascrizione Accettazione tacita di Eredità:** Nota del **26/06/2006** trascritta il **03.11.2023** con R.G. 45268 R.P. 36492, inerente l’accettazione tacita di Eredità del del cuius Sig. **OMISSIS**.

Sicché le provenienze nel ventennio ed ultraventennali risultano date dalla compravendita 2006 per notaio Cammarano con acquisto dell’ex sub. 1 attuale sub. 6 in capo a **OMISSIS** dagli eredi del sig. **OMISSIS**, la cui successione trascritta nel 2006 è stata integrata con la trascrizione d’ufficio della accettazione di eredità del 2023.

Al sig. **OMISSIS** pervenne dalla sig.ra **OMISSIS**, tramite atto di compravendita del 1958 per notaio D'Agostino.

Si è già accennato all'estraneità del soggetto terzo sig. **OMISSIS** in quanto la dinastia **OMISSIS** vanta diritti reali su altri immobili diversi da quello esecutato e censiti con altri Mappali particellari, quali Part. 87 Sub. 1, anziché ex Part. 72 Sub. 1, oggi Part. 77 Sub. 6, come già evidenziato dal notaio certificatore Dott.ssa Vitrano.

NOTE Esperto del G.E. sui Titoli di Proprietà:

- *Per effetto della trascrizione d'ufficio dell'accettazione di eredità, risulta dunque evidentemente rispettata la continuità ultraventennale delle trascrizioni.*
- *Per ulteriori dettagli sulla titolarità dei cespiti si rimanda alla consultazione diretta di Atti notarili e Certificazione in All.ti 3 del Volume Allegati (cfr.).*

Quesito 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’*

Si evidenzia come **Il Lotto Unico EI 176/2023 (Appartamento su tre livelli ex Part. 72 sub. 1 attuale Part. 77 Sub.6, indivisibile) sia esecutato per l'intero e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva in danno di OMISSIS, nato a OMISSIS**
Il Regime patrimoniale di Separazione legale dei beni, dell'Esecutato Sig. OMISSIS, risulta recepito sia nel titolo di proprietà principale sia in Visure Ipotecarie e Catastali

Pertanto, non si pongono esigenze divisionali di sorta.

Quesito 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’*

Per quanto attiene alla situazione **possesso materiale**, all’esito dell’accesso congiunto Custode/Esperto del G.E. del 17/04/2024, il **Lotto Unico** risulta essere nel possesso dell’Esecutato che ne fruisce come proprio domicilio, unitamente al nucleo familiare.

Il Lotto unico risulta in ogni caso privo di contratti di locazione in essere verso Terzi. Pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 176/2023.**

Resta inteso che su eventuali aspetti di possesso materiale in itinere, potrà più compiutamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale all’uopo Nominata.

Quesito 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.’*

Pur premettendo che, in ogni caso, all’attualità, **il cespite pignorato di cui al Lotto Unico risulta privo di contratti di locazione**, ai fini della stima del più probabile canone di locazione, o in alternativa di una **congrua indennità di occupazione da proporre ai fruitori del cespite esecutato se ne ricorressero i presupposti**, dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del Circondario, nonché consultando sia i dati e gli intervalli di confidenza delle principali e più accreditate fonti estimative (OMI/BORSINO/LISTINO: cfr. All.ti 7 Vol. Allegati), risultano i seguenti **valori unitari di locazione**:

V. unitario locazione :

$$V. unitario = [(1,4+2,00)/2 + (1.16+1.87)/2 + 3]/3 \approx \mathbf{2,00 \text{ €/ mq x mese}}$$

Moltiplicando per le consistenze calpestabili di Piano Terra e Piano Primo (30.28+31.85) mq., e arrotondando per leggero eccesso per temperare la presenza di piccole pertinenze quali balconcino e sottotetto non abitabile, si ottiene la Stima del canone locativo

Stima canone locativo:

$$(2.00\text{€/mq x mese}) \times (30.28+31.85) \text{ mq. Sup. Interna abitabile} = \mathbf{124,26 \approx 150,00 \text{ € mensili}}$$

Pertanto, **il più probabile canone di locazione/indennità di occupazione del Lotto Unico, può considerarsi come di seguito riportato:**

Lotto Unico (App. via G. Verdi civ. 10 Sub.6):

❖ **Canone locativo mensile Lotto Unico** ≈ **150€/mese**

Si ribadisce comunque infine che, in ogni caso, **il cespite pignorato risulta privo di contratti di locazione opponibili all'Acquirente.**

Resterà, in definitiva, prerogativa della Preg.ma Custodia Giudiziale valutare i presupposti di percezione o meno di un'indennità di occupazione anche tenuto conto degli aspetti di residenza anagrafica dell'Esecutato.

Quesito 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 notazione'*

Si è già precisato come sia i titoli di proprietà, sia le visure ipocatastali, abbiano recepito il **regime patrimoniale di separazione legale dei beni dell'Esecutato, Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, pieno ed esclusivo proprietario del Lotto Unico esecutato.**

Pertanto, **non si pongono esigenze divisionali legate al Regime Patrimoniale.**

Quesito 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 i vincoli 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 ed 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)’*

Il complesso a corte di fabbricati afferenti all’attuale Mappale Part. 77, entro cui ricade al civ. 10 di Via Verdi l’attuale Sub.6 Lotto Unico, risulta sprovvisto di organismo condominiale formalmente non costituito. Pertanto gli spazi comuni su via verdi ed interno corte risultano, ovviamente, sottoposti alle regole dei rapporti di buon vicinato.

Segue Quesito 11 su Formalità pregiudizievoli:→

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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’*

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto Esperto Stimatore in data **04/03/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli di Ipoteca alla base del titolo esecutivo e Pignoramento:→

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6d) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del titolo esecutivo) iscritta il **30/06/2006** ai num.ri **R.G. 36195 R.P. 10375**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario cedente il credito all’attuale Procedente **OMISSIS**) e contro il Sig. **OMISSIS** (Precedente proprietario dante causa dell’attuale Proprietario esecutato Sig. **OMISSIS**), sul **Lotto Unico Appartamento indicato con i pregressi identificativi ex Part.72 Sub.1 (poivariati in Part.77 Sub.6 come indicato in atto di pignoramento)**. Ipoteca iscritta per la somma di **130.000,00€**, oltre interessi e spese.
- **All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la **presente E.I. 176/2023**). Pignoramento del **26/07/2023**, trascritto il **08/09/2023** ai num.ri **R.G. 37540 R.P. 30254**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente), e contro **OMISSIS** (Debitore esecutato) sul **Lotto Unico Appartamento in Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana (SA) alla via G. Verdi n.10, censito in NCEU Giffoni Valle Piana Fl.44 Part.77 sub.6**. Pignoramento eseguito per la somma di **108.443,71€**, oltre interessi e spese.

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue calcolo oneri di Cancellazione:→

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni** aggiornato al **10/03/2016**, secondo le **recenti disposizioni dell’Agenzia delle Entrate**, con evidenziate le formalità inerenti i **beni di cui al Lotto Unico di interesse per la presente E.I. 176/2023**:→

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *Procedura Esecutiva E.I. 176/2023*, sono pari a (**I Pignoramento + Ipoteca volontaria**):→

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca Volontaria	€ 0.00	€ 0.00	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: = 35,00€+ 294,00€=**€ 329,00.**

importo che il sottoscritto Esperto del G.E. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto in quanto importo esiguo rispetto al valore dell’intero compendio, rientrante nelle oscillazioni di stima, e presumibilmente nemmeno a carico dell’Acquirente finale.

Per ulteriori dettagli sulle formalità pregiudizievoli, si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

Quesito 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’*

Dall’ accesso effettuato in data **09/02/2024** presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure storiche catastali per immobile, estratto del foglio di mappa Wegis su part.77, Planimetria, etc.), qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5:DATI CATASTALI

- ✓ **All.5a) Mappa catastale Wegis Fl.44 Giffoni Valle Piana** (scala 1:500 Formato A4), con indicazione del *Compreso di case a corte*, **Part.77** entro cui ricade il Lotto Unico Sub.6.
- ✓ **All.5b) Visura catastale attuale Lotto Unico Appartamento Piano Terra/Primo/Sottotetto, N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl 44 Part 77 sub.6;**
- ✓ **All.5c) Visura storica catastale Lotto Unico Appartamento Piano Terra/Primo/Sottotetto, N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl 44 Part 77 sub.6 (Ex Part. 72 Sub. 1);**
- ✓ **All.5d) Planimetria catastale Lotto Unico Appartamento Piano Terra/Primo/Sottotetto, N.C.E.U. Giffoni Valle Piana Fl 44 Part 77 sub.6** (in scala 1:200, in Formato A4, con Formato originale A4).

Dagli accessi effettuati in data **04/03/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sull’immobile esecutato**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:→**

ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCO FORMALITA' PER IMMOBILE E PER SOGGETTO:

- + **All.6a)** **Elenco formalità** per immobile con gli attuali identificativi (*Lotto Unico Appartamento Part 77 sub.6*) datato 04/03/2024;
- + **All.6b)** **Elenco formalità** per immobile con i pregressi identificativi (*Lotto Unico Appartamento ex Part 72 sub.1*) datato 04/03/2024, e contenente il titolo di proprietà principale e le provenienze effettive, oltre a provenienza e formalità inerente altro immobile, per mero refuso già individuato in certificazione notarile sostitutiva.
- + **All.6c)** **Elenco formalità** per soggetto Debitore (*OMISSIS*) datato 04/03/2024;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6d)** **Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (*derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del titolo esecutivo*) iscritta il 30/06/2006 ai num.ri *R.G. 36195 R.P. 10375*, a favore di *OMISSIS* (*Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale Procedente OMISSIS*) e contro il Sig. *OMISSIS* (*Precedente proprietario dante causa dell'attuale Proprietario esecutato Sig. OMISSIS*), sul Lotto Unico Appartamento indicato con i pregressi identificativi ex Part.72 Sub.1 (poivariati in Part.77 Sub.6 come indicato in atto di pignoramento). Ipoteca iscritta per la somma di *130.000,00€*, oltre interessi e spese.

All'esito di un accurato controllo incrociato, si è già accennato all'unica incongruenza formale ovvero all'estraneità del soggetto terzo sig. OMISSIS in quanto la dinastia *OMISSIS* vanta diritti reali su altri immobili diversi da quello esecutato e censiti con altri Mappali particellari, quali Part. 87 Sub. 1, anziché ex Part. 72 Sub. 1, oggi Part. 77 Sub. 6, come già evidenziato dal notaio certificatore Dott.ssa Vitrano.

Risultano, dunque, estranei al Lotto Unico sia l'Atto di Compravendita REP. 78052 del 31/05/2006 trascritto il 09/06/2006 ai Num.ri *R.G. 31846 R.P. 19061*, sia l'Ipoteca volontaria conto il Sig. *OMISSIS* iscritta il 09/06/2006 ai num.ri *R.G. 31849 R.P. 9121*, erroneamente sui vecchi identificativi ex Part. 72 Sub.1.

Al fine di consegnare l'immobile attuale Part. 77 Sub. 6 all'Acquirente, libero da formalità pregiudizievoli, l'Ill.ma G.E. potrà riservarsi, secondo sua facoltà, l'ordine di cancellazione del solo Pignoramento del 08/09/2023 R.P. 30254.

Diversamente, volendo inerire sui pregressi identificativi ex Part. 72 Sub.1, potrà valutarsi, sempre secondo facoltà dell'Ill.ma G.E, l'ordine di cancellazione sia dell'ipoteca volontaria alla base del Titolo esecutivo iscritta giustamente il 30/06/2006 con R.P. 10375, sia l'Ipoteca volontaria iscritta erroneamente il 09/06/2006 con R.P. 9121 su altri immobili, ed anche erroneamente sulla ex Part. 72 Sub.1

Segue Quesito 13 su Aspetti Edilizi:→

Quesito 13: *:'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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. 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 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

Con riferimento agli **Aspetti Edilizi**, si relaziona quanto segue:

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Il complesso a corte attuale Part. 77 ex Part. 72 di Via G. Verdi, entro cui ricade al civ. 10 l'app. attuale Sub. 6 ex Sub.1, come da riscontri sui luoghi e per confronto con il Titolo di Proprietà **risulta di epoca vetusta con costruzione sicuramente antecedente il 01/09/1967**, e pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Fino all'Ottobre 2007, l'appartamento ex Sub. 1 attuale Sub.6 non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi della Legislazione Urbanistica e la Planimetria Catastale più recente, risalente al luglio 2019, risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Fermo restando che ulteriori valutazioni, spettano alle Facoltà dell'Acquirente ed agli Uffici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana ed Agenzia del Territorio), a fini

puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 176/2023*, il Sottoscritto Esperto del G.E, nella **formazione del Prezzo base di vendita**, ha contemperato prudenzialmente *detrazioni legate prevalentemente all'opportunità di ottimizzare l'impiantistica e di provvedere alla ripresa di taluni fenomeni di degrado da umidità*.

I dettagli dei calcoli estimativi trovano comunque più ampio spazio al successivo Quesito 14 di stima.

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue Quesito 14 su STIMA LOTTO:→

Quesito 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 agenzia 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico** (*Appartamento in via G. Verdi civ. 10 in Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana (SA)*):

- esaminato attentamente lo stato dei luoghi che rivela un **discreto stato interno di conservazione e manutenzione dell'Appartamento;**
- tenuto conto altresì dei piccoli **comodi pertinenziali presenti** (*Balconcino di affaccio su prospetto principale e sottotetto non abitabile accessibile tramite botola.*);
- considerata la **zona di ricaduta in Frazione Chieve con presenza di parcheggi non distanti ed arredo urbano recuperato e discretamente tenuto;**
- valutate le consistenze superficiali dei livelli di piano terra e primo, ed omogeneizzate le pertinenze con le più opportune aliquote,

nonché quantificati, sotto il profilo puramente estimativo, gli oneri detrattivi legati alle **necessità di recuperare talune porzioni aggredite da umidità, nonché di revisionare l'impiantistica anche con riferimento ai sistemi di alimentazione energetica e di scarico acque reflue**, minusvalenze queste più volte richiamate nel corso dell'elaborato, sono stati, nella fattispecie, adottati dall'Esperto Stimatore, i **procedimenti di stima**, di seguito descritti:

- **Procedimento di stima indiretta Monoparametrico** basato sul parametro superficiale, ovvero, una volta ottenuto per mediazione dei *Valori medi OMI, dei Valori medi Borsino e dei Valori puntuali del Listino ufficiale delle Quotazioni Metro Quadro/Fiaip della Prov. di Salerno*, il **valore unitario per l'Appartamento**, sono state praticate le **aliquote percentuali più opportune** per **omogeneizzare le pertinenze di sottotetto e balconcino**, nonché le **detrazioni** per contemperare la necessità di **interventi di risanamento di umidità e miglioramento** il tutto onde pervenire al **Prezzo base di vendita** (*Valore a base d'Asta dell'intero Lotto Unico*), ulteriormente controllato tramite procedimento analitico e per confronti con beni analoghi per consistenze ed orizzonte spaziale.

Sono state dunque seguite dall'Esperto Stimatore. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi dei procedimenti estimativi sopra illustrati:→

Procedimento Monoparametrico STIMA Appartamento con pertinenze Lotto Unico su base OMI/BOLLETTINO/LISTINO

*La valutazione dell'Appartamento sub.6 in Via G. Verdi civ. 10, é stata dunque effettuata dall'Esperto del G.E su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali (cfr. All.ti 7 Vol. Allegati):*

- ✓ **All.7a) Valori OMI Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari** relativi alle Abitazioni civili di tipo economico ricadenti in **Zona semicentrale di Giffoni Valle Piana (SA) comprendente la Fraz. Chieve e la via G. Verdi;**
- ✓ **All.7b) Valori Borsino Immobiliare** relativi alle Abitazioni civili di tipo economico ricadenti in **Zona semicentrale di Giffoni Valle Piana (SA) comprendente la Fraz. Chieve e la via G. Verdi;**
- ✓ **All.7c) Valori Listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP** relativi alle Abitazioni civili di tipo economico ricadenti in **Zona semicentrale di Giffoni Valle Piana (SA) comprendente la Fraz. Chieve e la via G. Verdi.**

In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato

delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Adottando, dunque, i **valori medi** per le **Abitazioni Civili e i Villini**, forniti dalle **due Fonti Indirette** relativamente alla **località Fraz. Chieve** del **Comune di Giffoni Valle Piana (SA)**, valori peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al seguente VALORE **BASE UNITARIO Per la stima**:→

$$V_{\text{unitario App.}} = \frac{\frac{510+760}{2} + \frac{446+670}{2} + 1000}{3} = 731,00 \approx 730 \text{ €/mq.};$$

Tenendo quindi conto delle **consistenze superficiali (30,28+31,85) mq** dei due **livelli abitabili di Pian Terreno e Piano Primo**, nonché le consistenze pertinenziali (**circa 0,54+27,64)mq omogeneizzate al 20 %**, e praticando l'ulteriore **aliquota minusvalente del 5% (-2.500€)**, si ottiene dunque il **valore di stima del Lotto Unico**, come appresso indicato:→

STIMA LOTTO UNICO

- **Interni abitabili = 730€/mq. X (30,28+31,85) mq. = 45.354,90 ≈ 45.500€;**
- **Pertinenze = 730€/mq. X 0,20 X (circa 0,54+27,64) mq = 4.114,28 ≈ 4.500€;**
- ✓ **Minusvalenze legate a risanamento umidità e impiantistica = -5% ≈ - 2.500€;**

Val. Lotto Unico per Fonti Indirette = V. Mercato 50.000€ - Oneri - 2.500€ = 47.500€.

Tale primo risultato di stima si è mostrato peraltro congruente anche ad un controllo eseguito dall'Esperto Stimatore. per via analitica o indiretta sulla base delle redditività potenzialmente traibili sul mercato (150€/mese).

Capitalizzando per *accumulazione iniziale al momento della stima* tali redditività supposte *annualità costanti posticipate illimitate*, con gli strumenti della matematica finanziaria, e tenendo conto degli **oneri fiscali** medi ordinari di Cedolare secca 20%, e di un **saggio di capitalizzazione r=3%** tipico di un investimento residenziale con talune problematiche di umidità ed impiantistica, si otterrebbe:→

STIMA ANALITICA di controllo Valore di mercato LOTTO UNICO

- fitto mensile lordo stimato come più probabile: R_l mensile= 150 Euro/mese;
- saggio annuo di capitalizzazione per immobili residenziali con rischio basso e investimento di tutto riposo: r = 3%
- oneri fiscali medi ordinari= 20%

Si ha quindi per capitalizzazione del reddito annuo, il seguente importo del tutto analogo al precedente:

$$\mathbf{V} = \frac{\mathbf{R}_{\text{netto annuo}}}{r} = \frac{150,00\text{€/mese} \times 12 \times [0,80]}{0,03} = \mathbf{48.000\text{€}}$$

Praticamente coincidente con il risultato precedente ottenuto tramite Fonti indirette.

Si può pertanto assumere in via definitiva il seguente:

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO Unico (App. civ. 10 via Verdi Sub.6 Part.77):

48.000 € (diconsi euro quarantottomila/00 cent. di euro)

Peraltro, tale valore è confermato anche da offerte immobiliari di beni analoghi per consistenze ed orizzonte spaziale, i cui riferimenti sono riportati nella pagina seguente: -->



Mercato

€ 340.000

380 mq 7 locali 3 bagni

RIF. 358831 - Vende villa a schiera su quattro livelli fronte strada con tripla esposizione e doppio ingresso (da 1° e da 2° piano), garage (53mq.) + posto auto esterno, due ampi terrazzi collegati da balcone e piccolo giardino/orto...

Rexer

Contatta



Quadrilocale in Via Paolo Lanaro

Mercato

ASTA da € 48.022

90 mq 4 locali 2 bagni 1° piano 1

- occasione aste - appartamento al piano primo - via paolo lanaro chiama per parlare gratuitamente con un consulente specializzato in aste immobiliari. Comprare un immobile all'asta è una eccellente opportunità...

SIMPLEX DOMUS

Contatta



1/33



Avvisami dei nuovi annunci

Vuoi ricevere in tempo reale i nuovi annunci pubblicati per questa ricerca?

Avvisami



Bilocale in Via Generoso Andria

€ 50.000

111 mq 2 locali 1 bagno piano rialzato 1

GIFFONI VALLE PIANA CENTRO, Appartamento Semi-indipendente di mq 111 composto al piano terra da ingresso con disimpegno e ampio bagno; piano primo...

Nyumba Immobiliare

Contatta



Trilocale in Via Gaetano Andria

Mercato

€ 168.000

105 mq 3 locali 2 bagni piano terra 2

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue *Quesito 15 sui Beni mobili*:→

Quesito 15: *‘Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissal dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’:*

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto Stimatore. in data accesso **17/04/2024**:

- All’interno dell’ **Appartamento sub.6 Lotto Unico**, risultano presenti beni mobili e materiali d’arredo di proprietà dell’Esecutato Sig. **OMISSIS** e del suo nucleo familiare che fruisce dell’appartamento. Il valore di tali beni mobili non esegutati potrebbestimarsi complessivamente attorno ai **12.000€**, e le spese occorrenti per il trasloco dei benimobili si stimano all’incirca in **1.500€**.

Poiché però le suppellettili sono non di risulta, in discreto stato e funzionanti, e le stesse appartengono all’ Esecutato, presumibilmente interessato alla loro conservazione anche per il tramite dei familiari, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., l’Esperto Stimatore. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell’Acquirente, e ciò in quanto l’Esecutato, qualora dovesse liberare l’immobile, verosimilmente provvederebbe al trasloco in economia e a proprie spese.

Quesito 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’*

1. RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.176/2023)

La **documentazione fotografica del LOTTO UNICO**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in **file separato dal Volume Allegati e dal presente elaborato**, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, mentre tutte le foto sono state ugualmente oggetto di deposito telematico.

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data **sopralluogo del 19/02/2024 e del 17/04/2024**, alla presenza di Parte Debitrice, sig. **OMISSIS** che ha consentito l’accesso bonario nella seconda data, e della Custodia giudiziale Avv. Luana Giammetta, nonché con l’ausilio dei Collaboratori di fiducia Ing. **OMISSIS** ed Ing. **OMISSIS** (cfr. *Verbali accesso inAll.4*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel.*

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

- 1. Formato JPEG;**
- 2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus);**
- 3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi;**
- 4. Profondità in bit: 24;**
- 5. Rappresentazione del colore: sRGB;**
- 6. Distanza focale: 6 mm;**
- 7. Tempo d’esposizione F.3,1;**
- 8. Esposizione automatica: 1/40 sec;**
- 9. Velocità ISO: ISO-60.**

- l'**inquadramento del cespite** costituente il **LOTTO UNICO**: Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto), ubicato in Frazione Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n. 10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA).

DATI CATASTALI:

Appartamento censito in N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 **Part. 77 Sub. 6**, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, Consistenza: 4 vani Catastali, Rendita catastale: 185,92 €.

è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- individuazione di accessibilità e viabilità esterna da Via Giuseppe Verdi civ.10, Fraz. Chieve;
- individuazione dell'intero Fabbricato Part. 77,

che **INTERNAMENTE**:

- individuazione dei diversi VANI dell'Appartamento e delle loro caratteristiche attuali.

La **relazione grafico-fotografica** di 23 pagine in totale intestazione compresa risulta **priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare**, ed è stata redatta in separato file utilizzando parte delle foto del complessivo **RILIEVO FOTOGRAFICO del LOTTO UNICO** (ugualmente oggetto di deposito telematico) del completo rilievo effettuato nelle date suddette (cfr. Verbale sopralluogo in Allegati).

Quesito 18: *“Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

Nel corso dell'espletamento del mandato di cui alla presente EI 176/2023, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio.

Quesito 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.”*

Nell'ambito della presente E.I.176/2023 è stato già predisposta Custodia Giudiziaria nella persona della Preg.ma Avv. Luana Filomena Giammetta, verso cui il sottoscritto Esperto, si terrà a completa disposizione anche per il prosieguo del Procedimento Esecutivo.

Con riferimento agli **aspetti statici**, si ribadisce essere l'appartamento in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, senza alcuna problematica di dissesto strutturale.

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO UNICO: →

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro sintetico riepilogativo finale del Lotto Unico destinato alla vendita**, unitamente al **Valore a base d’asta dell’intero**:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO (E.I. 176/2023):

- Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto), ubicato in Frazione Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n. 10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA). **DATI CATASTALI:** Appartamento censito in N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 **Part. 77 Sub. 6**, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe I, Consistenza: 4 vani Catastali, Rendita catastale: 185,92 €.

L’Appartamento esecutato Sub. 6 è raggiungibile al civ. 10 della pubblica Via Giuseppe Verdi, con affaccio retrostante su *corte comune anche ad altre unità immobiliari non eseguite*, in presenza tuttavia di **ingresso esclusivo ed indipendente** dal prospetto anteriore principale.

Lo stesso cespite presenta due fronti liberi di affaccio, e si compone di:

- zona giorno al piano terra, con *cucina/soggiorno e WC*;
- zona notte al piano primo, con *due camere da letto, disimpegno e WC*;
- piano secondo di livello sottotetto non abitabile, accessibile da botola interna.

La superficie utile interna utile complessiva dell’Appartamento (piano terra e piano primo) è di circa **63,00 mq**, con altezza massima rilevata nelle camere da letto al piano primo pari a 3,13 m ed altezza minima riscontrata nel bagno al piano terra pari a 2.31 m. L’unità abitativa al piano primo presenta, inoltre, un piccolo balcone di circa **0,54 mq**. Il livello sottotetto, invece, si estende per circa 27,64 mq, con un’altezza massima di 1,60 m ed altezza minima di 0.40 m che lo rende di fatto **non abitabile**. Il collegamento ai diversi livelli costituenti l’Appartamento è garantito da scala a chiocciola lignea interna tra piano terra e piano primo, mentre l’unico accesso al sottotetto è possibile da *botola interna*, fruibile solo con scala retrattile.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell’Appartamento, nel complesso, sono da considerarsi **discrete**, ad eccezione di lievi fenomeni infiltrativi, presenti soprattutto al primo piano ed in prossimità dei soffitti/angoli perimetrali.

❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 48.000€**
(EURO QUARANTOTTOMILA,00)

NOTE ESPERTO del G.E su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto Esperto Stimatore ha configurato un lotto unico in quanto l'appartamento presenta caratteristiche di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno sub.6.

DATI CATASTALI LOTTO (Lotto Unico):

LOTTO UNICO (E.I. 176/2023):

LOTTO UNICO EI 176/2023: Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto), ubicato Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n.10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA)

DATI CATASTALI ATTUALI:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

Appartamento censito in N.C.E.U. Giffoni Valle Piana (SA) Fl. 44 Part. 77 Sub. 6, Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) Classe 1, Consistenza: 4 vani Catastali, Rendita catastale:185,92 €.

NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- **I Dati Catastali attuali del Lotto unico (attuale Sub.6 Part.77) come sopra configurato, coincidono con i Dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione, mentre nell'Atto di compravendita del 2006 e nell'ipoteca alla base del Titolo esecutivo, l'immobile era censito come ex Part. 72 Sub.1**
- **Sul Lotto Unico come sopra individuato non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I.176/2023;**

NOTE Catastali:

- Relativamente alla **planimetria catastale del lotto**, si osserva che detta planimetria è sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.
- Peraltro, le **visure catastali** indicano correttamente l'intestatario ed il suo regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI LOTTO UNICO

Dagli stralci catastali e planimetrici (cfr. *Gruppi All.ti 5 e 8 Volume Allegati*), si evince come il **LOTTO UNICO** – **Appartamento Sub. 6** dislocato su tre livelli (Piano Terra, Primo e Sottotetto) seminterrato, afferente alla **Part. 77** sia delimitato e confini, rispettivamente:

- a **Nord** lateralmente: tramite setti murari ciechi con *altra Particella 67 non eseguita*;
- a **Est** sul prospetto retrostante: tramite setto murario perimetrale e finestre, con la *Corte retrostante Part.lla 69 non eseguita*;
- a **Sud** lateralmente: tramite setti murari ciechi, con il *Sub. 7 Part.lla 77 non eseguita*;
- a **Ovest** sul prospetto principale: tramite unico ingresso civ. 10, muratura perimetrale e finestra, con la pubblica *Via Giuseppe Verdi*.

NOTA sui confini: i confini del **LOTTO UNICO** risultano nettamente distinguibili, individuabili e ricostruibili, in quanto associati a setti murari, ingressi, e affacci finestrati, chiaramente indicati in Elaborati catastali e grafici di rilievo.

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà visionati dall'Esperto Stimatore. (cfr. *All.ti 3 Vol. Allegati*) e per confronto con la **Certificazione notarile** ex Art.567, comma II c.p.c. (come modificato dalla L.302/1998), per notaio Dott.ssa **Giulia Messina Vitrano**, datata **04/10/2023** e riportata in allegato 3a del Volume Allegati, risulta che:

Il Lotto Unico è pervenuto in proprietà piena ed esclusiva all'Esecutato Sig. **OMISSIS** in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, in virtù del seguente Atto di compravendita:

- ✓ **All.ti 3b₁-3b₂) Titolo di proprietà principale e sua nota di trascrizione: ATTO di Compravendita per Notaio Pasquale Cammarano del 01/10/2007 rep.n°80495 racc. 34382, Registrato a Salerno il 05/10/2007 al n. 8153 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 09/10/2007 ai num.ri RG 49648, RP 31020 (in cui il Debitore Sig. OMISSIS (Debitore indicato in Atto come in regime patrimoniale di separazione legale dei beni, acquista l'immobile esecutato Lotto Unico all'epoca censito come ex Part. 72 Sub. 1 da OMISSIS di stato libero.**

In merito alle **provenienze ultraventennali** su segnalazione del notaio certificatore circa l'opportunità di integrare la continuità trascrittiva con la trascrizione

dell'accettazione dell'eredità di **OMISSIS**, l'Ill.ma G.E., con disposizioni di seguito indicate:

- ✓ **All.ti 3c) Disposizione Ill.ma G.E Dott.ssa Faracchio** datata **07/11/2023**, circa l'invito a trascrivere Accettazione tacita di Eredità per ripristino continuità trascrittiva.

Onerava il Creditore precedente di provvedere alla seguente nota di trascrizione:

- ✓ **All.ti 3d) Nota di Trascrizione Accettazione tacita di Eredità:** Nota del **26/06/2006** trascritta il **03.11.2023** con **R.G. 45268 R.P. 36492**, inerente l'accettazione tacita di Eredità del *del cuius* Sig. **OMISSIS**.

Sicché le provenienze nel ventennio ed ultraventennali risultano date dalla compravendita 2006 per notaio Cammarano con acquisto dell'ex sub. 1 attuale sub. 6 in capo a **OMISSIS** dagli eredi del sig. **OMISSIS**, la cui successione trascritta nel 2006 è stata integrata con la trascrizione d'ufficio della accettazione di eredità del 2023.

Al sig. **OMISSIS** pervenne dalla sig.ra **OMISSIS**, tramite atto di compravendita del 1958 per notaio D'Agostino.

Si è già accennato all'estraneità del soggetto terzo sig. **OMISSIS** in quanto la dinastia **OMISSIS** vanta diritti reali su altri immobili diversi da quello esecutato e censiti con altri Mappali particellari, quali Part. 87 Sub. 1, anziché ex Part. 72 Sub. 1, oggi Part. 77 Sub. 6, come già evidenziato dal notaio certificatore Dott.ssa Vitrano.

NOTE Esperto del G.E. sui Titoli di Proprietà:

- *Per effetto della trascrizione d'ufficio dell'accettazione di eredità, risulta dunque evidentemente rispettata la continuità ultraventennale delle trascrizioni.*
- *Per ulteriori dettagli sulla titolarità dei cespiti si rimanda alla consultazione diretta di Atti notarili e Certificazione in All.ti 3 del Volume Allegati (cfr.).*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI insistenti sul LOTTO UNICO

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto Esperto Stimatore in data **04/03/2024** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano interessare il compendio pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli di Ipoteca alla base del titolo esecutivo e Pignoramento:→

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6d) Nota di iscrizione: Ipoteca Volontaria** (derivante da concessione a garanzia di mutuo ed alla base del titolo esecutivo) iscritta il **30/06/2006** ai num.ri **R.G. 36195 R.P. 10375**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Ipotecario cedente il credito all'attuale Procedente **OMISSIS**) e contro il Sig. **OMISSIS** (Precedente proprietario dante causa dell'attuale Proprietario esecutato Sig. **OMISSIS**),sul **Lotto Unico Appartamento indicato con i pregressi identificativi ex Part.72 Sub.1 (poivariati in Part.77 Sub.6 come indicato in atto di pignoramento)**. Ipoteca iscritta per la somma di **130.000,00€**, oltre interessi e spese.
- **All.ti 2a-2b) Atto di Pignoramento immobiliare e sua trascrizione** (su cui è incardinata la **presente E.I. 176/2023**). Pignoramento del **26/07/2023**, trascritto il **08/09/2023** ai num.ri **R.G. 37540 R.P. 30254**, a favore di **OMISSIS** (Creditore Procedente, Cessionario del Credito da **OMISSIS**), e contro **OMISSIS** (Debitore esecutato) sul **Lotto Unico Appartamento in Fraz. Chieve di Giffoni Valle Piana (SA) alla via G. Verdi n.10, censito in NCEU Giffoni Valle Piana Fl.44 Part.77 sub.6**, Pignoramento eseguito per la somma di **108.443,71€**, oltre interessi e spese.

STATO di POSSESSO

Per quanto attiene alla situazione **possesso materiale**, all'esito dell'accesso congiunto Custode/Esperto del G.E. del 17/04/2024, il **Lotto Unico** risulta essere nel possesso dell'Esecutato che ne fruisce come proprio domicilio, unitamente al nucleo familiare.

Il Lotto unico risulta in ogni caso privo di contratti di locazione in essere verso Terzi. Pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 176/2023.**

Resta inteso che su eventuali aspetti di possesso materiale in itinere, potrà più compiutamente relazionare la Preg.ma Custodia Giudiziale all'uopo Nominata.

ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Il complesso a corte attuale Part. 77 ex Part. 72 di Via G. Verdi, entro cui ricade al civ. 10 l'app. attuale Sub. 6 ex Sub.1, come da riscontri sui luoghi e per confronto con il Titolo di Proprietà **risulta di epoca vetusta con costruzione sicuramente antecedente il 01/09/1967**, e pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine.

Fino all'Ottobre 2007, l'appartamento ex Sub. 1 attuale Sub.6 non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi della Legislazione Urbanistica e la Planimetria Catastale più recente, risalente al luglio 2019, risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi.

Fermo restando che ulteriori valutazioni, spettano alle Facoltà dell'Acquirente ed agli Uffici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana ed Agenzia del Territorio), a fini puramente estimativi e di espletamento della presente *Procedura Esecutiva E.I. 176/2023*, il Sottoscritto Esperto del G.E, nella **formazione del Prezzo base di vendita**, ha contemperato prudenzialmente *detrazioni legate prevalentemente all'opportunità di ottimizzare l'impiantistica e di provvedere alla ripresa di taluni fenomeni di degrado da umidità.*

VALORE A BASE D'ASTA

LOTTO UNICO (E.I. 176/2023):

- ❖ **LOTTO UNICO EI 176/2023: Appartamento su 3 livelli (piano terra, primo piano e secondo piano sottotetto)**, ubicato in Fraz. *Chieve di Giffoni Valle Piana - Via Giuseppe Verdi n.10, Comune di Giffoni Valle Piana (SA)*
- ❖ **Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 48.000 €.**
(diconsi quarantottomila euro/00 cent.).

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue Congedo ESPERTO DEL G.E. :→

CONGEDO ESPERTO DEL G.E.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che la *Preg.ma Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti* chiamate in Giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in **Data Udiienza 28/05/2024 ore 11:00**, già stabilita dall'Ill.ma G.E. Dott.ssa Enza Faracchio per le modalità di vendita, Udiienza a cui presenzierà anche il Sottoscritto Tecnico.

Con Osservanza

Salerno, 02 Maggio 2024

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALUCCI



Segue in Appendice, **Elenco Allegati**: →

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 176/2023

(n° 8 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, riepilogo e descrizione finale, Risposte ai quesiti del mandato e presenti Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tuttooggetto di avvenuto deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.- Decreto di Nomina, Giuramento ESPERTO STIMATORE, Conferimento Mandato G.E (da All. 1a ad All. 1c);**
- ✚ **Allegati 2.- Copie Atti Procedimento E.I. 176/2023 (da All. 2a ad All. 2c);**
- ✚ **Allegati 3.- Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3d);**
- ✚ **Allegati 4.- Verbali Accessi congiunti Custode – Esperto Stimatore del 19/02/2024 edel 17/04/2024 (da All. 4a ad All. 4d);**
- ✚ **Allegati 5.- Dati Catastali LOTTO UNICO (da All. 5a ad All. 5d);**
- ✚ **Allegati 6.-Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato in E.I. 176/2023 (da All. 6a ad All. 6d);**
- ✚ **Allegati 7.- Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP (DATIESTIMATIVI Lotto da All. 7a ad All. 7c);**
- ✚ **Allegati 8.- Elaborati grafici Esperto Stimatore con Planimetrie digitalizzate e RilieviMetrici Bene Esecutato, (da All. 8a ad All. 8c);**

- ❖ **Risposte ai 19 Quesiti del mandato ESPERTO STIMATORE.;**
- ❖ **Presenti Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **Riepilogo sintetico e Descrizione finale Lotto Unico;**
- ❖ **Prospetto sintetico Lotto Unico e Valore a base d'asta;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (Lotto unico);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

L' ESPERTO STIMATORE DEL G.E.

Ing. ANTONIO PASQUALE
PASQUALE
ANTONIO PASQUALE
I N° 696 SEZ/B
Corteo ad Ambientale
LUNOR
PROVINCIA DI SALENTO

