

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ssa Francesca Sicilia

Relazione di stima immobiliare RGE n.218-2022

Creditore procedente CERVED Credit Management SpA
Debitore OMISSIS

Descrizione bene

Appartamento residenziale con sottotetto pertinenziale non abitabile ed accesso da corte comune ed indivisa (sub 1) sito Comune di Contursi Terme (SA) in Contrada Lauri snc, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.17 particella n.385 sub 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 Euro.

Titolarità

Decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno rep. 1172/17 cron. 2684/17 del 8/06/2017.



Custode giudiziario avv. Marcella Indinnimeo
Udienza per fissare modalità di vendita 21 novembre 2023

Data trascrizione pignoramento 19 ottobre 2022
Quote pignorate piena proprietà

Importo pignoramento 186.220,94 euro oltre spese ed interessi
Valore del BENE piena proprietà 77.002,21 euro
(dico settanta settemila due/21 euro)

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 10 gennaio 2023 secondo protocollo operativo Covid 19, deposita ante udienza del 21 novembre 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni

Dott. Arch. Marta Garofalo

Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Indice

Premessa	p.3
1. Svolgimento operazioni peritali	p.5
2. Quesito 1 2 3	p.6
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.7
3.1. Dati catastali preliminari	
3.2. Caratteristiche dell'ubicazione	
3.3. Caratteristiche generali del territorio	
3.4. Caratteristiche del bene da stimare	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.11
5. Valutazione di divisione del bene	p.14
6. Stato di possesso del bene	p.15
7. Valutazione del canone di locazione	p.16
8. Regime patrimoniale del debitore	p.16
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.16
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.17
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.18
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.21
13. Determinazione del valore di stima	p.24
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.27
15. Conclusioni	p.29
16. Inquadramento area	p.35
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.36
18. Elenco allegati	p.37

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Procedura esecutiva R.G.E. n. 218-2022

Premessa

- La sottoscritta Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Sicilia in data 2/01/2023 nel procedimento esecutivo n.218-2022 iniziato ad istanza di CERVED Credit Management SpA in virtù di mandato conferito all'avv. Girolamo Barbato contro la sig.ra OMISSIS in qualità di proprietario e datore d'ipoteca;
 - Con la stessa nomina, previo giuramento di rito come da protocollo Operativo COVID 19 in data 10/01/2023, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 21/11/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:
 - 1 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod.proc.civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
 - 2 Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea è 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 e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
- Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6 Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7 Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 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'articolo 2923 comma 3 cod. civ.;
- 9 Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 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 eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;
- 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultima 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;
- 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, tali 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 condono.
- 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

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

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 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;

- 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;
- 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e 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;
- 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.Svolgimento Delle Operazioni

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

-in data 6/002/2023, 19/10/2023, 13/07/2023, 17/07/2023, 10/07/2023, 16/10/2023 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispezioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso Archivio Notarile di Salerno;

- in data 7/06/2023, 7/07/2023, 27/07/2023, presso gli Uffici dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di Contursi Terme;

- in data 8/02/203 alle ore 9.30 primo accesso sui luoghi di stima in Contursi Terme (SA), previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, è stato eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico con l'ausilio del geom. Guido Santoriello, nonché riscontro con le schede catastali estrapolate dalla scrivente all'Agenzia del Territorio di Salerno [cfr allegato n.1].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.

2. Quesiti 1.2.3.

In data 10/01/2023 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato www.procedure.it, dal sito ufficiale della Cancelleria del Tribunale di Salerno copia integrale del fascicolo esecutivo n. 218-2022: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.

Agli atti della produzione dell'avv. Girolamo Barbato sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

1. Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita;
2. Relazione notarile del notaio Giulia Barbagallo al 7/11/2022

La scrivente ha svolto verifiche delle formalità iscritte sull'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Salerno che si riportano [cfr allegato N.2], e pertanto è sottoposto a pignoramento ed oggetto di valutazione il seguente bene: - Appartamento residenziale con sottotetto pertinenziale non abitabile ed accesso da corte comune ed indivisa sito Comune di Contursi Terme (SA) in Contrada Lauri snc, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al al foglio n.17 particella n.385 sub 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 Euro.

La scrivente ha verificato dalla titolarità, dagli identificativi catastali e dai rilievi metrici eseguiti, il bene correttamente identificato riscontrato al debitore della presente procedura.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1), sito al piano primo in Comune di Contursi Terme (SA) in zona rurale Contrada Lauri snc, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T281895 foglio n.17 particella n. 385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, è intestata dal 8/06/2017 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di trasferimento del 8/06/2017 emesso dal Tribunale di Salerno, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

3.2 Confini e caratteristiche dell'ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito in Comune di Contursi Terme in contesto rurale [cfr allegato N.5,10]. La valenza infrastrutturale è ordinaria, a circa 1 km dallo svincolo dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria uscita Contursi Terme na, a circa 60 km dall'Aeroporto Costa D'Amalfi.

3.3 Caratteristiche generali del territorio

Contursi Terme è un comune campano, in provincia di Salerno, con circa quattromila abitanti, con circa tremilaquattrocento abitanti. Sorge su di uno sperone situato alla confluenza dei fiumi Sele e Temete. Il Comune è Città Termale (Terme Cappetta, Terme OMISSIS, Terme Rosapepe, Terme Volpacchio). I comuni confinanti sono: Campagna, Colliano, Oliveto Citra, Palomonte, Postiglione, Sicignano degli Alburni.

La popolazione residente è 3.995 con superficie di 28,90 Km², altitudine sul livello del mare massima di 550 minima 62, tale da definirla zona altimetrica collina interna, con clima temperato, zona sismicità media. Rientra nella Comunità Montana Comunità Montana Zona Alto e Medio Sele, Regione Agraria n. 7 - Medio Sele.

3.4 Caratteristiche dei beni da stimare: appartamento residenziale

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

In occasione dei sopralluoghi concordati sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario del bene, ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato. Quanto rilevato è parzialmente congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui si rimanda al paragrafo dedicato [cfr allegato N.3-5-7].

Il bene da stimare è un appartamento con accesso da corte comune ed indivisa con altra proprietà (sub 1) a cui si accede a mezzo di varco carrabile dalla strada statale SS91.

Il fabbricato è identificato con la particella n.385 del foglio n.17, libero sui quattro lati è circondato dalla corte comune di pertinenza alle due unità immobiliari.

Il lotto definito dalla particella n.385 del foglio n.17, confina a:

- Sud-Ovest e Nord con altra proprietà della particella n.384;
- Est con SS91.

Il contesto è definito da un edificato rurale misto con tipologie edilizie isolate ed articolate [cfr allegato N. 3-5-10].

Il fabbricato è articolato in due piani fuori terra, con appartamento al piano terra di altra proprietà (sub 2) e piano primo (sub 3), circondato da corte comune indivisa (sub 1) e con copertura a falde, si configura con rifiniture del tipo economico ed in ordinario/carente stato di manutenzione esterno per evidenti fenomeni di umidità di risalita.

L'accesso al fabbricato è a mezzo di varco carrabile, privo di cancello, da cui si giunge in una corte comune indivisa.

Appartamento residenziale al piano primo con accesso da piano terra da corte comune indivisa

L'accesso all'appartamento è a mezzo di portoncino esclusivo in alluminio anodizzato al piano terra che immette direttamente ad una scala ad unico rampante che conduce all'ingresso dell'appartamento a mezzo di porta in legno.

L'appartamento ha un impianto regolare con geometria quadrata, si compone di ampio corridoio centrale che disimpegna cucina, quattro camere, due bagni per una

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

superficie utile complessiva di circa 123,66 mq ed altezza utile interna di circa 2,97 ml. Le superficie esterne del balcone e terrazzo sul fronte Est del fabbricato, si sviluppano per una superficie complessiva di circa 41,14 mq.

Annesso all'appartamento vi è un sottotetto pertinenziale non abitabile, privo di priva di autonomia funzionale e reddituale, di circa 142 mq a cui si può accedere solo a mezzo di scala esterna e manuale da apporre dal terrazzo.

Si precisa che da una camera vi è a mezzo porta, un collegamento funzionale con scala ad unico rampante, al piano terra di altra proprietà da ripristinare, di cui si rimanda al paragrafo dedicato.

L'immobile è abitato e si rileva in ordinario stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, con alcune lesioni perimetrali lungo le pareti ed un cedimento trasversale della pavimentazione: pavimentazione in gres e graniglia di cemento distinte per l'intera superficie, porte in legno in finitura chiara con pannellature piene, infissi in pvc con vetri normali e veneziane esterne, rivestimenti con piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro, tinteggiature colorate in acrilico in carente stato di uso e manutenzione, soglie in marmo, porta d'ingresso in vetro e legno; le ringhiere esterne sono arrugginite. I bagni hanno dotazione completa di sanitari, con vasca idromassaggio e doccia, con infiltrazioni al soffitto.

La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario con caldaia, elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è soddisfatto termosifoni e camino [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze, ad eccezione della fornitura di gas soddisfatta da bombola esterna.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, infiltrazioni diffuse, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% Snr$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale			
Porzione di fabbricato rurale al piano terra identificato NCEU del Comune di Contursi Terme al foglio n.17 p. 385 sub 3			
Distribuzione funzionale	Superfici nette	Coefficiente di omog.	S.n.r.
Camera 1	19,98 mq	1.00	
Camera 2	13,25 mq	1.00	
Cucina	16,55 mq	1.00	
Corridoio	14,63 mq	1.00	
Camera 3	12,78 mq	1.00	
Camera 4	20,53 mq	1.00	
camera	20,36 mq	1.00	
Bagno	12,78 mq	1.00	
Bagno	4,47 mq	1.00	
Terrazzo	33,89 mq	0.30	
Balcone	7,25 mq	0.30	
sottotetto	142 mq	0.10	

Nel dettaglio,

sup. utile omogeneizzata = sup. residenziale + (sup. scoperta x 0,30) + snr x 0,10

sup. utile omogeneizzata piano terra = (122,55 + 41,14 x 0,30 + 142,10 x 0,10) =

152,92 mq ovvero, approssimando a circa 153 mq (dico cento cinquantuno mq) di superficie omogeneizzata .

Quanto elaborato è congruente con le superfici catastali riportate in visura ed i titoli edilizi documentati [cfr allegati N.3-5-9].

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il bene oggetto di stima è pervenuto all'esecutato in piena proprietà con decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno rep. 1172/17 cron. 2684/17 del 8/06/2017 emesso dal Giudice dell'esecuzione Alessandro Brancaccio, trascritto a Salerno ai nn. 22892/17740 in data 16/06/2017, di cui si riporta: *"[...] esaminati gli atti della procedura RGE 143/2008 [...] si trasferisce a OMISSIS l'intera piena proprietà del seguente compendio immobiliare: Lotto Unico appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Contursi terme (SA) località lauri (catastalmente Pruno Sottano) snc, piano terra e primo, costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, con balcone e terrazzo a livello di circa 33 mq oltre il sottotetto annesso di circa 145 mq. L'appartamento ha una superficie utile di circa 133,80 mq e confina sui lati con cortile catastalmente distinto e individuato al foglio 17 p. 385 sub.1. il bene staggito è individuato al catasto urbano del Comune di Contursi Terme al foglio 17 particella 385 sub 3 categoria A3 classe 2 consistenza vani 10, sup. catastale 175 mq (166 mq escluse aree scoperte) località Pruno Sottano piano T rendita 748,85 euro. Si precisa che il fabbricato di cui fa part l'Immobilie è stato realizzato in data anteriore al 1/09/1967. [...] Ordina al Dirigente dell'Agenzia del territorio [...] la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti pregiudizievoli ai beni trasferiti per come indicato di seguito: 1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta ai nn. 39821/5756 del 31/08/2004; 2. Verbale di pignoramento iscritto ai nn. 14874/10304 del 11/04/2008[...]" - si produce atto in allegato n.4.*

Il bene era pervenuto all'esecutato OMISSIS con atto di donazione accettata del 27/08/1987 rep.19066 trascritto il 5/09/1987 ai nn. 24353/19506 a rogito del notaio Arturo Errico da OMISSIS Donato e OMISSIS, in nuda proprietà, con raggiungimento dell'usufrutto in data 17/08/2016 registrato con voltura n.7754/2017- si produce nota in allegato n.4. a riguardo la scrivente precisa che il bene donato è così definito :_ " [...] Con atto per notar Arturo Errico del 27/8/1987 rep.19066 OMISSIS hanno donato la nuda proprietà dei seguenti beni in Contursi Terme: 1. Terreno il località Lauri di circa 42 are contenente casetta rurale antica composta di quattro vani a piano primo con sottostante cucina, due vani e deposito basso e rozzo [...] catasto

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

partita 4320 foglio 17 mappale 158 semin. Arb. Area 40,40 RD 52,520 RA 36.360, mappale 159 fabbricato rurale are 1,54, per totali 41,94 are pervenuto a OMISSIS con atto per notar Gaetano Amato del 3/01/1954 trascritto 30/01/1954 al n..1553.2. terreno il località Lauri di circa 30 are catasto partita 4344 foglio 18. [...] i predetti beni sono donati con ogni diritto accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. Per le zone in contrada OMISSIS è stabilito che l'uso del pozzo sito in zona di Felice sarà in comune tra i due donatari esclusivamente per uso domestici. L'acqua che scaturisce dalla fontana dei Lauri è utilizzata a turno dagli interessati. Per ogni turno spetterà un'utilizzazione di circa 24 ore a favore della zona di felice e di 36 ore a favore della zona di Giuseppe. I donanti si sono riservati l'usufrutto vitalizio su tutti i beni donati con diritto di accrescimento tra loro. La donazione è disposta in conto di legittima e per il più sulla disponibile di entrambi i genitori.[...].”

Riepilogo provenienza del bene oggetto di stima N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme foglio n.17 p. 385 sub 3 Località Lauri		
Identificazione del bene oggetto di procedura	Aventi diritto del bene oggetto di procedura	Quote degli aventi diritto del bene oggetto di procedura
N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) Foglio n. 17 part. n. 385 sub 1	OMISSIS	Quota 1/1 Piena proprietà dal 8/06/2017
	OMISSIS	Quota 1/1 piena proprietà dal 17/06/2016 al 8/06/2017
		Diritti di NUDA proprietà dal 27/08/1987 al 17/06/2016
	OMISSIS	Quota 1/1 piena proprietà dal 3/01/1954 al 27/08/1987

5.Quesito 6. Valuti la possibilità di un divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per “comoda divisibilità” si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell’immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all’originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con la quota di proprietà sopradescritta attribuita al solo esecutato, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi. Il bene è per autonomia funzionale e compositiva non divisibile a tutt'oggi.

6. 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 etc. [...].

6.1 Stato di possesso del bene

Alla data della nomina di C.T.U. l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare [cfr allegato n.1-9].

La sig.ra OMISSIS esecutata, nata a Contursi (SA) il 28/04/1972 è ivi residente in Comune di Contursi Terme (SA) in località LAURI snc, con il proprio nucleo familiare composto essa stessa, giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Contursi del 29/09/2023 prot. 9750 che si pone in allegato n.6.

6.2 Nomina custode giudiziario

Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno come custode giudiziario l'avv. Marcella Indinnimeo del foro di Salerno, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Contursi (SA), come il più probabile canone mensile di un bene analogo in ordinario stato di conservazione e manutentivo in quel contesto, I Semestre 2023, codice di zona OMI R1, destinazione residenziale circa 300,00/350,00 euro/mese

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

[cfr allegato n.9]. La scrivente precisa che il bene nello stato di fatto rilevato è locabile.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale [cfr allegato n.6]: OMISSIS esecutata, nata a Contursi (SA) il 28/04/1972 è separata con atto consensuale fra coniugi con provvedimento del Tribunale di Salerno del 19/07/2007, giusto estratto di matrimonio del 29/09/2023 prot. 9750 rilasciato dal Comune di Contursi.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto con atto di trasferimento del 2017, in regime di separazione dal coniuge.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di donazione accettata del 27/08/1987 rep.19066 trascritto il 5/09/1987 ai nn. 24353/19506 a rogito del notaio Arturo Errico da OMISSIS Donato e OMISSIS, si riporta: *" [...]i predetti beni sono donati con ogni diritto accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. Per le zone in contrada OMISSIS è stabilito che l'uso del pozzo sito in zona di Felice sarà in comune tra i due donatari esclusivamente per uso domestici. L'acqua che scaturisce dalla fontana dei Lauri è utilizzata a turno dagli interessati. Per ogni turno spetterà un'utilizzazione di circa 24 ore a favore della zona di felice e di 36 ore a favore della zona di Giuseppe. I donanti si sono riservati l'usufrutto vitalizio su tutti i beni donati con diritto di accrescimento tra loro. La donazione è disposta in conto di legittima e per il più sulla disponibile di entrambi i genitori.[...]"* - si produce nota in allegato n.4.

Dall'analisi dei titoli di proprietà nel ventennio non si riscontra alcun vincolo di natura edificatoria sui beni oggetto di procedura.

Il bene oggetto di stima identificato, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Contursi Terme e posto in allegato con protocollo n.7131 in data 5/07/2023, ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico [cfr allegato n.7] .

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Il bene è unità immobiliare in fabbricato indipendente non costituito in condominio.

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

alcuna.

10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T380967 del 10/07/2023 e del 16/10/2023 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.2 note inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 15/10/2023:

Nota 1. Trascrizione a favore del 16/06/2017 reg. part. 17740 reg. gen.22892

Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno rep. 1172 del 8/06/2017 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 2. Trascrizione contro del 19/10/2022 reg. part. 35081 reg. gen.44212

Verbale di pignoramento immobili rep.7006 del 27/09/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da SIENA NPL 2018 srl per un importo di 186.220,94 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agencia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1 Dalla visura storica per immobile n.T281895 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, è intestata dal 8/06/2017 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di trasferimento del 8/06/2017 emesso dal Tribunale di Salerno, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T211593 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 sub 1 è bene comune non censibile [cfr allegato n.3].

11.1.3. Dalla visura storica per immobile n.T212009 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 è Ente Urbano con sup. 773 mq, giusto tipo mappale del 5/06/2002 pratica SA 194477, per soppressione della particella n.158 e con generazione della particella 384, dati derivanti dall'impianto meccanografico dal 3/04/1970, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

- 11.1.4. La visura storica per soggetto n.T212591 dell'esecutato OMISSIS, riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

La visura storica per soggetto n.T22123365 del sig. *OMISSIS*, riporta gli stessi riferimenti sopracitati e la titolarità del sub 2 che definisce appartamento al pino terra [cfr allegato n.3].

Dalla visura storica per immobile n.T211415 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 sub 2 cat. A3 classe 1 consistenza 6,5 vani sup. catastale 136 mq, rendita 402,84 euro, è intestata dal

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

17/08/2016 a OMISSIS, C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dal ricongiungimento di usufrutto del 17/08/2016 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede CONTURSI TERME (SA) - SC Sede CONTURSI TERME (SA) Registrazione Volume 1 n. 1 registrato in data 17/08/2016 - riun.usufr.in morte di OMISSIS Voltura n. 7755.1/2017 - Pratica n. SA0070190 in atti dal 27/03/ dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

-11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visura n.T3555535 è aggiornato e congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di Contursi Terme.

Il foglio di mappa cartaceo in archivio dell'Agencia del territorio riporta la particella n.158 originaria da cui è stata poi generata la particella n. 385 e n.384.

Dalla visura storica per immobile n.T217305 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.159 fabbricato rurale sup. 154 are con geometria da verificare e derivante dall'impianto meccanografico del 3/04/1970, è intestato dal 17/08/2016 a OMISSIS, C.F. OMISSIS, per proprietà 1/1, riscontra fabbricato rurale riportato nella donazione del 1987. [cfr allegato n.3].

-11.1.6. La scheda planimetrica prodotta con visure n.T208280 rappresenta l'accatastamento del bene alla data del 16/06/2022 prot. 206806 ed è parzialmente corrispondente al rilievo metrico eseguito per modifiche interne, per collegamento con scala ad altro bene non oggetto di procedura identificato come sub 2. [cfr allegato N.3-5].

La scheda planimetrica prodotta con visure n.T211252 rappresenta l'accatastamento del sub 2 alla data del 16/06/2022 prot. 206806, e non riporta il collegamento con scala interna al sub 3 oggetto di procedura [cfr allegato N.3-5].

L'elaborato planimetrico del fabbricato prodotta con visura n. T281367 riscontra alla data del 10/06/2022 con prot. SA 206806, ed è parzialmente congruente con il rilievo metrico eseguito. [cfr allegato N.3-5].

L'elenco immobili prodotto con visura n. T281502 riscontra al foglio n.17 p. 385 il sub 1 come corte comune non censibile, sub 2 e sub 3 abitazioni in piano terra.

Non si riscontra la scheda planimetrica e l'accatastamento del piano sottotetto annesso al sub 3, in coerenza a quanto indicato nella CIRCOLARE N. 2/E del 01

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Febbraio 2016 l'Agenda delle Entrate, da cui si estrapola :“[...] Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale. Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale. [...]”. Pertanto, il sottotetto del bene oggetto di procedura è una pertinenza dello stesso, priva di autonomia funzionale e reddituale. [cfr allegato n.3] Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono parzialmente congruenti nei contenuti.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dalle ispezioni ipotecarie n.T380967-T3803830 del 10/07/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]:

7. Pignoramento immobili trascritto il 19/10/2022

reg. part. 35081 reg. gen. 44212 rep.7006 del 27/09/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura promosso SIENA NPL 2018 srl per un importo di 186.220,94 euro capitale oltre interessi - si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

Il titolo esecutivo è il mutuo fondiario rep. 30928/7691 del 26/08/2004 a rogito del notaio OMISSIS Bruno importo 98.000,00 euro di capitale, anni 30 tasso i.a. 4,44 % , contro OMISSIS per la quota di 1/1 di nuda proprietà e OMISSIS per il diritto di 1/1 di usufrutto, e OMISSIS OMISSIS debitore non datore d'ipoteca – si produce nota con annotazione del 29/06/2017.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutati, insistono le stesse annotazioni pregiudizievoli.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Riepilogo formalità iscritte sul bene oggetto di procedura

Bene oggetto di procedura identificati al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) Foglio n.17 particella n.385 sub 3				
Titolo	Capitale	A favore	Contro	Pignoramento
mutuo fondiario rep. 30928/769 1	98.000,00 Euro capitale + interessi + IVA	Banca MPS	OMISSIS e OMISSIS (esecutato)	Si, trascritto il 19/10/2022 rep. 7006 del 27/09/2022 per la <u>quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà</u> sul bene oggetto di procedura per un importo di 186.220,94 euro oltre interessi

Arch. Marta Garofalo

12. Quesito 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 etc. [...].

12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 p.IIa n.385 ricade in zona omogenea "E agricola", con riferimento certificato di destinazione urbanistica n.7131 del 5/07/2023 rilasciato dal Comune di Contursi Terme [cfr allegato N.7].

La particella ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico.

12.2 Con nota del 7/06/2023 prot. 6291 presso il S.U.E. del Comune di Contursi Terme (SA) la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate su quanto sopradescritto, che sono stati reperiti grafici e licenze edilizie, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:

1. Con nota prot. 7931 del 27/07/2023, gli uffici riscontrano che non sono state reperite pratiche edilizie per il fabbricato oggetto di procedura ai nominativi OMISSIS dal 1954 ad oggi;

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

2. Si riscontra istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 del 1/03/1995, inoltrata da OMISSIS avente ad oggetto *“Opere abusivamente realizzate nel fabbricato che hanno determinato aumento di superficie utile e di volumetria oltre modifiche in pianta, prospetti e della copertura”*, al foglio n.17 p.158 località Lauri: sono allegata istanza e versamento oblazione. La superficie legittima è dichiarata in 132,99 mq di S.U. e 75.39 mq di SNR, con ampliamento di 37,98 mq oggetto di condono. Non vi sono fotografie e grafici e relazioni. In data 28/02/1996 prot. 1302 e 18/12/2012 con prot. 8231 gli uffici richiedono integrazione alla domanda di condono inoltrata, a cui non è stato riscontrato alcun atto.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta non è congruente nei contenuti, ovvero:

- Dall'analisi catastatale si riscontra un frazionamento catastale del fabbricato in due sub 2 e 3 con corte comune sub 1, avvenuto nel 2002, di cui non vi è legittimità edilizia ed urbanistica; altresì la particella n.385 su cui grava il fabbricato è stata trasferita all'ente urbano con il suddetto frazionamento nel 2002;
- L'istanza di condono in atti riscontra un fabbricato con abusi al 1995, ma è priva di dettagli grafici e di relazioni;
- Il titolo di provenienza riscontra al 1954 alcun fabbricato sulla particella n.158 che ha originato l'attuale particella n.385 su cui grava il bene oggetto di procedura;
- Il piano di fabbricazione del Comune di Contursi Terme riscontra alla data del 6/03/1975 che la particella ricade in zona E come oggi;
- Il bene oggetto di procedura è in collegamento funzionale al sub 2 sito al piano terra, non oggetto di procedura ed in titolarità a OMISSIS, per cui è da prevedersi il ripristino come dal titolo di provenienza del 2017; le lievi modifiche interne sono solo distributive.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

- **L'accesso al bene oggetto di procedura è a mezzo del sub 1, bene comune non censibile, che identifica un'area esterna non oggetto di pignoramento.**

In conclusione, in riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Contursi Terme nonché al D.P.R 380/01 s.m.i. ed alla normativa urbanistica regionale, la scrivente rileva che il bene oggetto di procedura è stato generato dal frazionamento di un fabbricato edificato senza titolo edilizio, su cui si rileva ulteriore illegittimità di fusione al sub 2 di altra proprietà.

Pertanto è da prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi come da decreto di trasferimento del 2017, con un costo di circa 6.500,00 euro oltre Iva ed oneri per lavori edili, e circa 2.500,00 oltre Iva e oneri per un tecnico abilitato.

Le ragioni di credito della presente procedura sono risalenti al mutuo fondiario rep. 30928/7691 del 26/08/2004, per cui il bene non è sanabile ai sensi dell'art.40 comma 6 L. 47/85 ed è da prevedersi il ripristino come dal titolo di provenienza del 2017.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni similari nella stessa zona in cui insiste l'immobile oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. www.idealista.it
6. www.risorseimmobiliari.it/Salerno

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Appartamento in zona rurale del Comune di Contursi Terme prezzo di vendita medio estrapolato 650,00 euro/mq per immobili in buono stato.

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio I semestre 2023, codice zona R1, tipologia prevalente non presente, destinazione residenziale rileva come valore min/max rispettivamente 530,00/730,00 Euro/mq [cfr allegato N.8].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri da desumere sono nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di immobile in ordinario stato di uso, sito in zona rurale.

Pertanto il valore medio di mercato attuale per uso residenziale è 650,00 €/mq (dico seicento cinquanta/00 euro).

Metodo di stima n.1: metodo sintetico

Al valore sopraindicato si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona rurale e in ordinario stato di conservazione:

Parametri esterni:

- C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%
- C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 110%
- C3: panoramicità ed esposizione = 100%
- C4: contesto sociale ed abitativo = 90%
- C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%
- C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

- C8: composizione, orientamento e luminosità = 100%
- C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 90%
- C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 85%
- C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

Caratteristiche tecniche

- C12: numero di unità abitative per piano = 110%
- C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 900%
- C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 120%

Caratteristiche produttive

- C15: reddito da affitto = 100%
- C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%
- C17: Crisi economica attuale = 95%
- C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$C_i = C_1 \times C_2 \times C_4 \dots \times C_{18} = 0,85$$

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

$$\text{Valore di mercato 1} = 650,00 (\text{€/mq}) \times 153 (\text{mq}) \times 0,85 (\text{Ci}) = 85.004,41 \text{ euro}$$

(dico ottantacinquemila quattro/41 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione: $V_m = R_n / r$.

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R / - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 4\%$, per cui si determina:

$$\text{Valore di mercato 2} = [4.200,00 - (0,20 \times 4.200,00)] / 0,04 = 84.000,00 \text{ euro}$$

(dico ottantaquattromila/00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V_{\text{finale}} = (V_1 + V_2) / 2$, ovvero

$$\text{Valore finale} = (85.004,41 + 84.000,00) / 2 = 84.502,21 \text{ euro- piena proprietà}$$

(dico ottantaquattromila cinquecento due/21 euro)

A tale valore la scrivente detrae il costo per la definizione del collegamento funzionale al piano terra valutato nei paragrafi precedenti, per cui determina:

$$\text{Valore finale} = (84.502,21 - 9.000,00) \text{ euro} = 77.002,21 \text{ euro}$$

(dico settantasettemila due/21 euro)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

13.4 Vendita

Per la vendita si individua lotto unico.

LOTTO UNICO. Appartamento al piano primo con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1) non oggetto di procedura, in Comune di Contursi Terme (SA) in contrada Lauri snc, individuata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n n.17 particella n.385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, in ordinario stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 124 mq con altezza di circa 2,97 ml oltre superfici esterne di circa 41,14 mq e sottotetto non abitabile di circa 142 mq, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 77.002,21 euro (dico settantasettemila due/21 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/1 piena proprietà	Zero

14. Quesito 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;

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che il bene è libero da persone e con pochi arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00 euro oltre Iva come per legge.

Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

LOTTO DI VENDITA UNO	R.G.E. N.218-2022
Prezzo della piena proprietà	77.002,21 euro (dico settantasettemila due/21 euro)
Tipologia	Appartamento al piano primo <u>con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1) non oggetto di procedura,</u> in Comune di Contursi Terme (SA) in contrada Lauri snc
<p>Descrizione. Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1) , sito al piano primo in Comune di Contursi Terme (SA) in zona rurale Contrada Lauri snc, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T281895 foglio n.17 particella n. 385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, è intestata dal 8/06/2017 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di trasferimento del 8/06/2017 emesso dal Tribunale di Salerno, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. L'accesso all'appartamento è a mezzo di portoncino esclusivo in alluminio anodizzato al piano terra che immette direttamente ad una scala ad unico rampante che conduce all'ingresso dell'appartamento a mezzo di porta in legno.</p> <p>L'appartamento ha un impianto regolare con geometria quadrata, si compone di ampio corridoio centrale che disimpegna cucina, quattro camere, due bagni per una superficie utile complessiva di circa 123,66 mq ed altezza utile interna di circa 2,97 ml. Le superficie esterne del balcone e terrazzo sul fronte Est del fabbricato, si sviluppano per una superficie complessiva di circa 41,14 mq.</p> <p>Annesso all'appartamento vi è un sottotetto pertinenziale non abitabile, privo di priva di autonomia funzionale e reddituale, di circa 142 mq a cui si può accedere solo a mezzo di scala esterna e manuale da apporre dal terrazzo.</p> <p>Si precisa che da una camera vi è a mezzo porta, un collegamento funzionale con scala ad unico rampante, al piano terra di altra proprietà da ripristinare, di cui si rimanda al paragrafo dedicato. L'immobile è abitato e si rileva in ordinario stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, con alcune lesioni perimetrali lungo le pareti ed un cedimento trasversale della pavimentazione.</p> <p>La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario con caldaia, elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è soddisfatto termosifoni e camino [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze, ad eccezione della fornitura di gas soddisfatta da bombola esterna.</p> <p>In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, infiltrazioni diffuse, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme al foglio 17 particella n. 385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutata
Regolarità edilizia ed urbanistica	Parziale
Provenienza del bene	Decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno rep. 1172/17 cron. 2684/17 del 8/06/2017

Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4) Il bene oggetto della procedura esecutiva è un appartamento residenziale con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1) , sito al piano primo in Comune di Contursi Terme (SA) in zona rurale Contrada Lauri snc, identificato al N.C.E.U. del predetto Comune al [cfr allegato n.3]: Rif. Visura C.F. n. T281895 foglio n.17 particella n. 385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, è intestata dal 8/06/2017 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di trasferimento del 8/06/2017 emesso dal Tribunale di Salerno, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. L'accesso all'appartamento è a mezzo di portoncino esclusivo in alluminio anodizzato al piano terra che immette direttamente ad una scala ad unico rampante che conduce all'ingresso dell'appartamento a mezzo di porta in legno.

L'appartamento ha un impianto regolare con geometria quadrata, si compone di ampio corridoio centrale che disimpegna cucina, quattro camere, due bagni per una superficie utile complessiva di circa 123,66 mq ed altezza utile interna di circa 2,97 ml. Le superficie esterne del balcone e terrazzo sul fronte Est del fabbricato, si sviluppano per una superficie complessiva di circa 41,14 mq.

Annesso all'appartamento vi è un sottotetto pertinenziale non abitabile, privo di autonomia funzionale e reddituale, di circa 142 mq a cui si può accedere solo a mezzo di scala esterna e manuale da apporre dal terrazzo.

Si precisa che da una camera vi è a mezzo porta, un collegamento funzionale con scala ad unico rampante, al piano terra di altra proprietà da ripristinare, di cui si rimanda al paragrafo dedicato.

L'immobile è abitato e si rileva in ordinario stato di uso manutenzione nelle rifiniture e consistenze, con alcune lesioni perimetrali lungo le pareti ed un cedimento trasversale della pavimentazione: pavimentazione in gres e graniglia di cemento distinte per l'intera superficie, porte in legno in finitura chiara con

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

pannellature piene, infissi in pvc con vetri normali e veneziane esterne, rivestimenti con piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina per un'altezza di circa 2,20 ml per l'intero perimetro, tinteggiature colorate in acrilico in carente stato di uso e manutenzione, soglie in marmo, porta d'ingresso in vetro e legno; le ringhiere esterne sono arrugginite. I bagni hanno dotazione completa di sanitari, con vasca idromassaggio e doccia, con infiltrazioni al soffitto.

La dotazione impiantistica è essenziale per l'idrico-sanitario con caldaia, elettrico con scaldacqua, il riscaldamento è soddisfatto termosifoni e camino [cfr allegati N.3-5-9]. Si è rilevata dotazione attiva di contatori per le rispettive utenze, ad eccezione della fornitura di gas soddisfatta da bombola esterna.

In conclusione lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è ordinario con definizione residenziale, prestazione impiantistica essenziale, infiltrazioni diffuse, con rifiniture e consistenze ordinarie [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5) Il bene oggetto di stima è pervenuto all'esecutato in piena proprietà con decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno rep. 1172/17 cron. 2684/17 del 8/06/2017 emesso dal Giudice dell'esecuzione Alessandro Brancaccio, trascritto a Salerno ai nn. 22892/17740 in data 16/06/2017 [cfr allegati N.4].

risposta al quesito 6) L'immobile oggetto di stima, è aggredito per intero, con la quota di proprietà sopradescritta attribuita al solo esecutato, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi. Il bene è per autonomia funzionale e compositiva non divisibile a tutt'oggi.

risposta al quesito 7) Alla data della nomina di C.T.U. l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare [cfr allegato n.1-9]. La sig.ra OMISSIS esecutata, nata a Contursi (SA) il 28/04/1972 è ivi residente in Comune di Contursi Terme (SA) in località LAURI snc, con il proprio nucleo familiare composto essa stessa, giusto certificato contestuale residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Contursi del 29/09/2023 prot. 9750 che si pone in allegato n.6. Per il bene oggetto di stima alla data della nomina di CTU è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Salerno come custode giudiziario l'avv. Marcella Indinnimeo del foro di Salerno, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi [cfr allegato n.1].

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 8) La scrivente stima, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Contursi (SA), come il più probabile canone mensile di un bene analogo in ordinario stato di conservazione e manutentivo in quel contesto, I Semestre 2023, codice di zona OMI R1, destinazione residenziale circa 300,00/350,00 euro/mese [cfr allegato n.9]. La scrivente precisa che il bene nello stato di fatto rilevato è locabile.

risposta al quesito 9) Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale [cfr allegato n.6]: OMISSIS esecutata, nata a Contursi (SA) il 28/04/1972 è separata con atto consensuale fra coniugi con provvedimento del Tribunale di Salerno del 19/07/2007, giusto estratto di matrimonio del 29/09/2023 prot. 9750 rilasciato dal Comune di Contursi.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto con atto di trasferimento del 2017, in regime di separazione dal coniuge.

risposta al quesito 10) 9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria . Come da atto di donazione accettata del 27/08/1987 rep.19066 trascritto il 5/09/1987 ai nn. 24353/19506 a rogito del notaio Arturo Errico da OMISSIS Donato e OMISSIS, si riporta: *" [...]i predetti beni sono donati con ogni diritto accessioni e pertinenze, servitù attive e passive. Per le zone in contrada Lauri donate OMISSIS è stabilito che l'uso del pozzo sito in zona di Felice sarà in comune tra i due donatari esclusivamente per uso domestici. L'acqua che scaturisce dalla fontana dei Lauri è utilizzata a turno dagli interessati. Per ogni turno spetterà un'utilizzazione di circa 24 ore a favore della zona di felice e di 36 ore a favore della zona di Giuseppe. I donanti si sono riservati l'usufrutto vitalizio su tutti i beni donati con diritto di accrescimento tra loro. La donazione è disposta in conto di legittima e per il più sulla disponibile di entrambi i genitori.[...]"* - si produce nota in allegato n.4. Dall'analisi dei titoli di proprietà nel ventennio non si riscontra alcun vincolo di natura edificatoria sui beni oggetto di procedura.

Il bene oggetto di stima identificato, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Contursi Terme e posto in allegato con protocollo n.7131 in data 5/07/2023, ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico [cfr allegato n.7] .

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

risposta al quesito 11) 10.1 Formalità ipotecarie . Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguita presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

1. Ispezione Ipotecaria n. T380967 del 10/07/2023 e del 16/10/2023 per soggetto esecutato OMISSIS C.F. OMISSIS con n.2 note inerenti la procedura esecutiva, nel periodo dal 13/11/1990 al 15/10/2023:

Nota 1. Trascrizione a favore del 16/06/2017 reg. part. 17740 reg. gen.22892

Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno rep. 1172 del 8/06/2017 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura - si produce nota di trascrizione in allegato n.2.

nota 2. Trascrizione contro del 19/10/2022 reg. part. 35081 reg. gen.44212

Verbale di pignoramento immobili rep.7006 del 27/09/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura promosso da SIENA NPL 2018 srl per un importo di 186.220,94 euro capitale oltre interessi- si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

risposta al quesito 12) 11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto. 11.1.1

Dalla visura storica per immobile n.T281895 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, è intestata dal 8/06/2017 a: - OMISSIS C.F. OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1, dati derivanti dall'atto di trasferimento del 8/06/2017 emesso dal Tribunale di Salerno, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3].

11.1.2 Dalla visura storica per immobile n.T211593 il bene identificato rispettivamente al N.C.E.U. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 sub 1 è bene comune non censibile [cfr allegato n.3]. 11.1.3. Dalla visura storica per immobile n.T212009 il bene identificato rispettivamente al N.C.T. di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 particella n.385 è Ente Urbano con sup. 773 mq, giusto tipo mappale del 5/06/2002 pratica SA 194477, per soppressione della particella n.158 e con generazione della particella 384, dati derivanti dall'impianto meccanografico

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

dal 3/04/1970, dati congrui con la procedura [cfr allegato n.3]. - 11.1.4. La visura storica per soggetto n.T212591 dell'esecutato OMISSIS, riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3].

-11.1.5. Gli estratti di mappa Wegis elaborati con visura n.T3555535 è aggiornato e congruenti con le aerofotogrammetrie del Comune di Contursi Terme. Il foglio di mappa cartaceo in archivio dell'Agenzia del territorio riporta la particella n.158 originaria da cui è stata poi generata la particella n. 385 e n.384.

-11.1.6. La scheda planimetrica prodotta con visure n.T211252 rappresenta l'accatastamento del sub 2 alla data del 16/06/2022 prot. 206806, e non riporta il collegamento con scala interna al sub 3 oggetto di procedura [cfr allegato N.3-5].

L'elaborato planimetrico del fabbricato prodotta con visura n. T281367 riscontra alla data del 10/06/2022 con prot. SA 206806, ed è parzialmente congruente con il rilievo metrico eseguito. [cfr allegato N.3-5].

L'elenco immobili prodotto con visura n. T281502 riscontra al foglio n.17 p. 385 il sub 1 come corte comune non censibile, sub 2 e sub 3 abitazioni in piano terra.

Si conclude che le visure catastali per immobile e soggetto sono parzialmente congruenti nei contenuti.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro . Dalle ispezioni ipotecarie n.T380967-T3803830 del 10/07/2023 sull'immobile oggetto di procedura e dal riscontro delle note in elenco con l'ispezione per soggetto risultano le stesse annotazioni pregiudizievoli [cfr allegato n.2]: 7. Pignoramento immobili trascritto il 19/10/2022 reg. part. 35081 reg. gen. 44212 rep.7006 del 27/09/2022 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà sul bene oggetto di procedura promosso SIENA NPL 2018 srl per un importo di 186.220,94 euro capitale oltre interessi - si allega copia della nota di trascrizione agli atti del creditore procedente.

Il titolo esecutivo è l'ipoteca volontaria iscritta dalla Banca MPS, in data 31/08/2004 ai nn. 39821/5756 a seguito di mutuo fondiario rep. 30928/7691 a rogito del notaio OMISSIS Bruno importo 98.000,00 euro di capitale, anni 30 tasso i.a. 4,44 % , contro OMISSIS per la quota di 1/1 di nuda proprietà e OMISSIS per il diritto di 1/1 di

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

usufrutto, e OMISSIS OMISSIS debitore non datore d'ipoteca – si produce nota con annotazione del 29/06/2017. Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutati, insistono le stesse annotazioni pregiudizievoli.

risposta al quesito 13) 12.1 12.1 La destinazione d'uso delle particelle inserite al N.C.E.U. del Comune di Contursi Terme (SA) al foglio n.17 p.IIa n.385 ricade in zona omogenea "E agricola", con riferimento certificato di destinazione urbanistica n.7131 del 5/07/2023 rilasciato dal Comune di Contursi Terme [cfr allegato N.7].

La particella ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico.

12.2 Con nota del 7/06/2023 prot. 6291 presso il S.U.E. del Comune di Contursi Terme (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate su quanto sopradescritto, che sono stati reperiti grafici e licenze edilizie, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: Con nota prot. 7931 del 27/07/2023, gli uffici riscontrano che non sono state reperite pratiche edilizie per il fabbricato oggetto di procedura ai nominativi di OMISSIS Donato, OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS dal 1954 ad oggi; Si riscontra istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 del 1/03/1995, inoltrata da OMISSIS Donato avente ad oggetto *"Opere abusivamente realizzate nel fabbricato che hanno determinato aumento di superficie utile e di volumetria oltre modifiche in pianta, prospetti e della copertura"*, al foglio n.17 p.158 località Lauri: sono allegata istanza e versamento oblazione. La superficie legittima è dichiarata in 132,99 mq di S.U. e 75.39 mq di SNR, con ampliamento di 37,98 mq oggetto di condono. Non vi sono fotografie e grafici e relazioni. In data 28/02/1996 prot. 1302 e 18/12/2012 con prot. 8231 gli uffici richiedono integrazione alla domanda di condono inoltrata, a cui non è stato riscontrato alcun atto.

Si conclude che il rilievo metrico eseguito a riscontro della documentazione amministrativa desunta non è congruente nei contenuti, ovvero: Dall'analisi catastatale si riscontra un frazionamento catastale del fabbricato in due sub 2 e 3

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

con corte comune sub 1, avvenuto nel 2002, di cui non vi è legittimità edilizia ed urbanistica; altresì la particella n.385 su cui grava il fabbricato è stata trasferita all'ente urbano con il suddetto frazionamento nel 2002; L'istanza di condono in atti riscontra un fabbricato con abusi al 1995, ma è priva di dettagli grafici e di relazioni; Il titolo di provenienza riscontra al 1954 alcun fabbricato sulla particella n.158 che ha originato l'attuale particella n.385 su cui grava il bene oggetto di procedura; Il piano di fabbricazione del Comune di Contursi Terme riscontra alla data del 6/03/1975 che la particella ricade in zona E come oggi; Il bene oggetto di procedura è in collegamento funzionale al sub 2 sito al piano terra, non oggetto di procedura ed in titolarità a OMISSIS, per cui è da prevedersi il ripristino come dal titolo di provenienza del 2017; le lievi modifiche interne sono solo distributive.

L'accesso al bene oggetto di procedura è a mezzo del sub 1, bene comune non censibile, che identifica un'area esterna non oggetto di pignoramento. In conclusione, in riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Contursi Terme nonché al D.P.R 380/01 smi ed alla normativa urbanistica regionale, la scrivente rileva che il bene oggetto di procedura è stato generato dal frazionamento di un fabbricato edificato senza titolo edilizio, su cui si rileva ulteriore illegittimità di fusione al sub 2 di altra proprietà. Pertanto è da prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi come da decreto di trasferimento del 2017, con un costo di circa 6.500,00 euro oltre iva ed oneri per lavori edili, e circa 2.500,00 oltre iva e oneri per un tecnico abilitato. Le ragioni di credito della presente procedura sono risalenti al mutuo rep. 30928 del 26/08/2004 è da prevedersi il ripristino come dal titolo di provenienza del 2017, per cui il bene non è sanabile ai sensi dell'art.40 comma 6 L. 47/85 ed è da prevedersi il ripristino come dal titolo di provenienza del 2017.

risposta al quesito 14) All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico e di capitalizzazione dei redditi per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. Dalla media aritmetica dei due valori elaborati, si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, detratto costo per la

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

definizione del collegamento funzionale al piano terra valutato nei paragrafi precedenti, per cui :

Valore finale = 7 7.002,21 euro euro- piena proprietà
(dico settantasettemila due/21 euro)

Per la vendita si individua lotto unico.

LOTTO UNICO. Appartamento al piano primo con accesso al piano terra da corte comune ed indivisa (sub 1) non oggetto di procedura, in Comune di Contursi Terme (SA) in contrada Lauri snc, individuata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n n.17 particella n.385 sub 3 cat. A3 classe 2 consistenza 10 vani sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 euro, in ordinario stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa su una superficie utile interna di circa 124 mq con altezza di circa 2,97 ml oltre superfici esterne di circa 41,14 mq e sottotetto non abitabile di circa 142 mq, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 77.002,21 euro (dico settantasettemila due/21 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

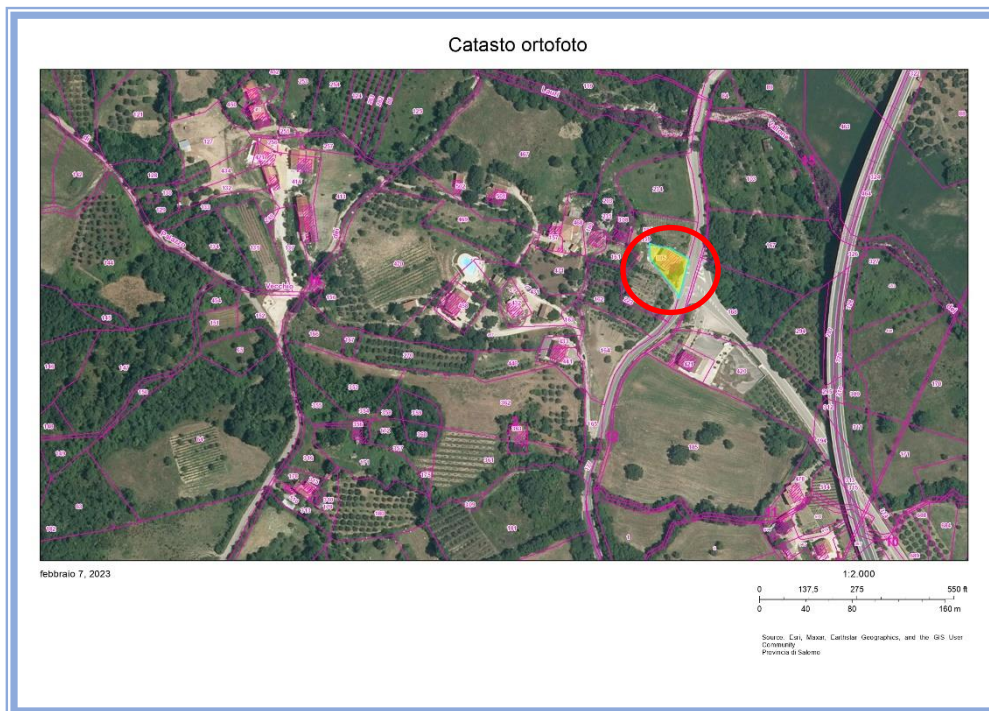
esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	quota 1/1 piena proprietà	Zero

risposta al quesito 15) In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato di cui al quesito n.7, la scrivente riporta che il bene è libero da persone e con pochi arredi e suppellettili tipiche della residenza, le cui operazioni di smontaggio e trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, si quantificano in circa 1.500,00 euro oltre Iva come per legge.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it



Immobili oggetto di stima in Comune di Contursi Terme (SA)

Contrada Lauri snc

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Descrizione bene

Appartamento residenziale con sottotetto pertinenziale non abitabile ed accesso da corte comune ed indivisa (sub 1) sito Comune di Contursi Terme (SA) in Contrada Lauri snc, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n.17 particella n.385 sub 3 categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, sup. catastale 175 mq, rendita 748,86 Euro.

Titolarità

Decreto di trasferimento del Tribunale di Salerno rep. 1172/17 cron. 2684/17 del 8/06/2017.



Custode giudiziario

avv. Marcella Indinnimeo

Udienza per fissare modalità di vendita

21 novembre 2023

Data trascrizione pignoramento
2022

19 ottobre

Quote pignorate

piena proprietà

Importo pignoramento
Valore del BENE piena proprietà

186.220,94 euro oltre spese ed interessi
77.002,21 euro
(dico settanta settemila due/21 euro)

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno
4. Titoli di proprietà
5. Grafici di rilievo Tav R01-Tav-R02- Tav R03
6. Certificato residenza e di famiglia, estratto di matrimonio
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 7131/2023 rilasciato dal Comune di Contursi Terme (SA); nota del 7/06/2023 prot. 6291
8. Documentazione fotografica
9. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per il Comuni di Contursi Terme per vendita e/o affitto (SA).
10. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
11. Ricevuta di consegna della presente relazione CTU alle parti

Infine, come da mandato ricevuto , la CTU consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 21 ottobre 2023 ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i quindici giorni che la precedono.

Con la presente relazione costituita da n. 38 pagine e n.10 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore procedente non è stato richiesto a tutt'oggi.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia per la fiducia accordata.

Depositato in cancelleria in data _____

IL .C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
martagarofalo@tin.it