



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione: Ill.mo Dott. Pasquale Velleca
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
(n.ro R.G.E. 168/2023)
Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 10.12.2024

PARTE RICORRENTE (creditore procedente):

DOVALUE Spa (quale mandataria di SIENA NPL 2018 Srl)

CONTROPARTE (debitori):

Omissis



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

DOVALUE Spa mandataria di SIENA NPL 2018 Srl
contro
Omissis

(n.ro R.G.E. 168/2023)

INDICE

Relazione;	pag. 03
1. Premessa;	pag. 04
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;	pag. 04
3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.;	pag. 05
Quesito 1.....	pag. 05
Quesito 2.....	pag. 06
Quesito 3.....	pag. 20
Quesito 4.....	pag. 22
Quesito 5.....	pag. 25
Quesito 6.....	pag. 26
Quesito 7.....	pag. 27
Quesito 8.....	pag. 28
Quesito 9.....	pag. 28
Quesito 10.....	pag. 28
Quesito 11.....	pag. 29
Quesito 12.....	pag. 29
Quesito 13.....	pag. 35
Quesito 14.....	pag. 35
Allegati - A-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N	
Parcelle C.T.U. + spese documentate	



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
(Provincia di Salerno)

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella
Procedura Esecutiva promossa da:

DOVALUE Spa mandataria di SIENA NPL 2018 Srl

Contro

Omissis

(n.ro R.G.E. 168/2023)

Ill.mo Sig. G.E. **Pasquale VELLECA** del Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore

1. Premessa

Il giorno 19 dicembre 2023, la S.V.I. nominava me sottoscritto architetto Maurizio Altieri nato a Sarno il 04.07.1963 con studio in Sarno, ed iscritto all'Albo degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Salerno con n.957, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura esecutiva promossa da ***DOVALUE Spa mandataria di SIENA NPL 2018 Srl***, iscritta al R.G.E. con n.168/2023, contro ***Omissis***, invitandomi al giuramento di rito ed al conferimento dell'incarico.

Ancora, il G.E., ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore e a quest'ultimo anche se non costituito e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno prima dell'udienza stessa; e ricorda che l'esperto dovrà sempre presenziare all'udienza fissata per l'autorizzazione della vendita al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Lo scrivente, in base agli accertamenti ed ai rilievi eseguiti ha redatto la presente relazione che ha diviso nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

3. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di accesso ai luoghi hanno avuto inizio il giorno 27 giugno 2024.

Lo scrivente, arch. Maurizio ALTIERI, si è recato, in Castel San Giorgio (SA), in via Telergrafo n.3, -fraz. Aiello- (*erroneamente indicata nell'attuale visura catastale, in via degli Iuliani n.1*), presso gli immobili oggetto di pignoramento. Al sopralluogo, era presente, l'avv. Annamaria CRESCENZI, in qualità di Custode Giudiziario nominato nella procedura 168/2023, lo scrivente arch. Maurizio ALTIERI in qualità di CTU, il sig. **Omissis**, assistito dell'avv. Gaetano PEDONE, e la sig.ra **Omissis**, madre della sig.ra **Omissis**, che gentilmente ci consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento.

Io, insieme al mio collaboratore di fiducia, ho proceduto ad una verifica metrica ed eseguito un rilievo fotografico del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Trattasi di una abitazione unifamiliare, su più livelli 1°-2°-3° identificata al N.C.E.U al foglio 5 particelle graffate 509 sub 2 e 512; classe 4; vani 5,5; sup. catastale 112, rendita 369,27 €, di proprietà di Omissis.

CONTROLLO PRELIMINARE

-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c., estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

Il sottoscritto, ha verificato che la documentazione urbanistica ex art. 567 co. 2 c.p.c. è necessaria per i beni pignorati ed è presente in atti. La documentazione consiste:

- a) Certificazione Notarile, rilasciata dallo studio del dott. Maurizio LUNETTA Notaio da San Giuseppe Jato (PA), che certifica le risultanze delle ispezioni catastali e ipotecarie, antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. (cfr. Alleg.M)
- b) Certificazione Notarile
- c) Estratto di mappa catastale
- d) Ispezione Ipotecaria

3. Risposte ai quesiti del G.E.

Quesito n.1 :

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il pignoramento della Procedura Esecutiva n. 168/2023 del 12 ottobre 2023 trascritto il 21.12.2023 ai nn. 52917/42766 riguarda la piena proprietà del seguente cespite:

LOTTO UNICO: Abitazione Unifamiliare, su più livelli 1°-2°-3° identificata al N.C.E.U in Castel San Giorgio (SA) al foglio 5, particella n. 509 sub2 e particella 512 (graffate), classe 4, vani 5,5 sup. catastale 112mq, ubicato alla via *Omissis*.

Detto pignoramento è stato trascritto in favore della società “DoValue Spa”, non in proprio ma in nome e per conto della società “SIENA NPL 2018 Srl”

Il pignoramento è stato trascritto per la somma di 145.020,27 euro oltre interessi e spese.

Detto pignoramento investe la piena proprietà in quanto è stato trascritto contro:

Omissis

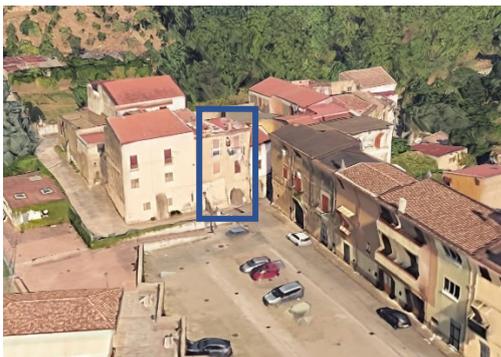
I dati catastali attuali dell’immobile, coincidono con i dati riportati nell’atto di pignoramento ad eccezione dell’indirizzo che erroneamente viene riportato, nella visura catastale dell’immobile pignorato, come ***Omissis***, rispetto a quella attuale, quale ***Omissis***.(cfr.Alleg.C)

Quesito n.2

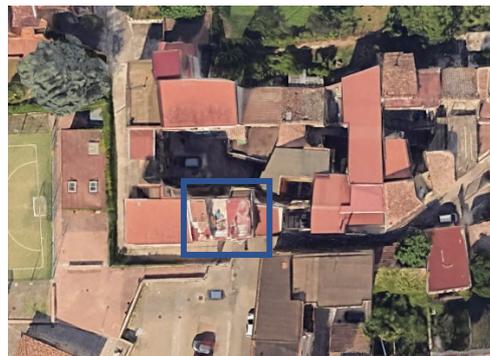
Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Nella presente relazione E.I. 168/2023 è stato configurato un **LOTTO UNICO** in quanto il cespite pignorato è una abitazione civile di tipo popolare in Castel San Giorgio alla quale si accede da ***Omissis***

Inquadramento territoriale



Dettaglio panoramico dell’edificio



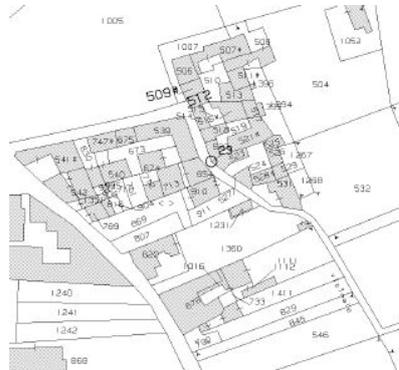
L’edificio è inserito in un contesto periferico -fraz. Aiello del

Comune di Castel San Giorgio

Ortofoto con sovrapposizione di mappa catastale



Estratto di mappa catastale



Data presentazione: 21/06/1988 - Data: 26/06/2024 - n. T373555 - Richiedente: LTRMRZ63L04H38Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 26/06/2001 n. 95

Min. B (Piero Cossu Ministro Urbani) Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTEL SAN GIORGIO Via Telegrafo

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PIANO SOTTOTETTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

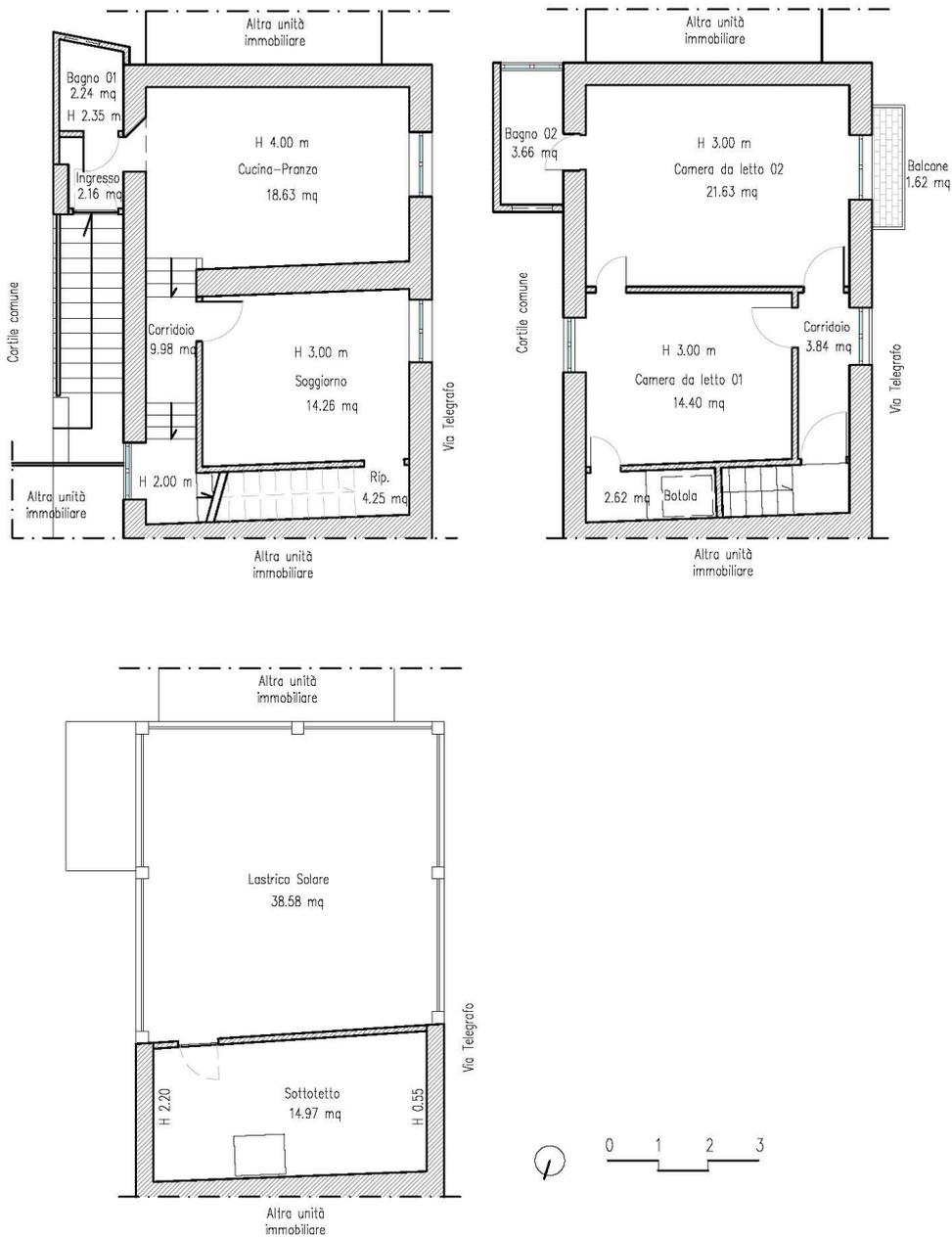
DATA PROT. N° 68 21 811

5 { 509 2 }
512

Completata dal geom. Aniello Tortora
Il Geo. di Salerno n. 2343
Aniello Tortora

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/06/2024 - Comune di CASTEL SAN GIORGIO (C289) - Foglio 5 - Particella 509 - Subaloteno 2 - Un grafina
VIA DIGIJI ILLIANTIA n. 1 Piano 1 - 2 - 3

PLANIMETRIA CATASTALE immobile pignorato Foglio 5 part. 509 sub2 e 512 (graffate)



PLANIMETRIE DIGITALIZZATE dello STATO DEI LUOGHI

-rilievo eseguito al sopralluogo del 27.06.2024-

All'appartamento si accede dopo aver attraversato un androne coperto, che immette direttamente dalla strada in una corte comune, dalla quale, si sviluppa una scala esterna scoperta che conduce sino all'ingresso del cespite pignorato.



-Foto 01- vista dell'ingresso da via Telegrafo n.3



-Foto 02- vista della corte interna comune



-Foto 03- vista dalla corte dell'androne coperto di accesso



-Foto 04- vista scala esterna che conduce all'ingresso del cespite pignorato

Il primo piano dell'abitazione è costituito da un piccolo ingresso, un bagno di piano, ubicato proprio di fronte all'ingresso, ed un primo ambiente adibito a cucina-pranzo. Proseguendo, e salendo pochi gradini, si giunge in un secondo ambiente adibito a soggiorno.

Per comprendere meglio, questa parte dell'abitazione che si sta descrivendo, di seguito sono state inserite la planimetria digitalizzata, dello stato dei luoghi rilevato, inerente il primo piano e sue relative foto.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA Primo Piano, inerente allo Stato dei Luoghi rilevato

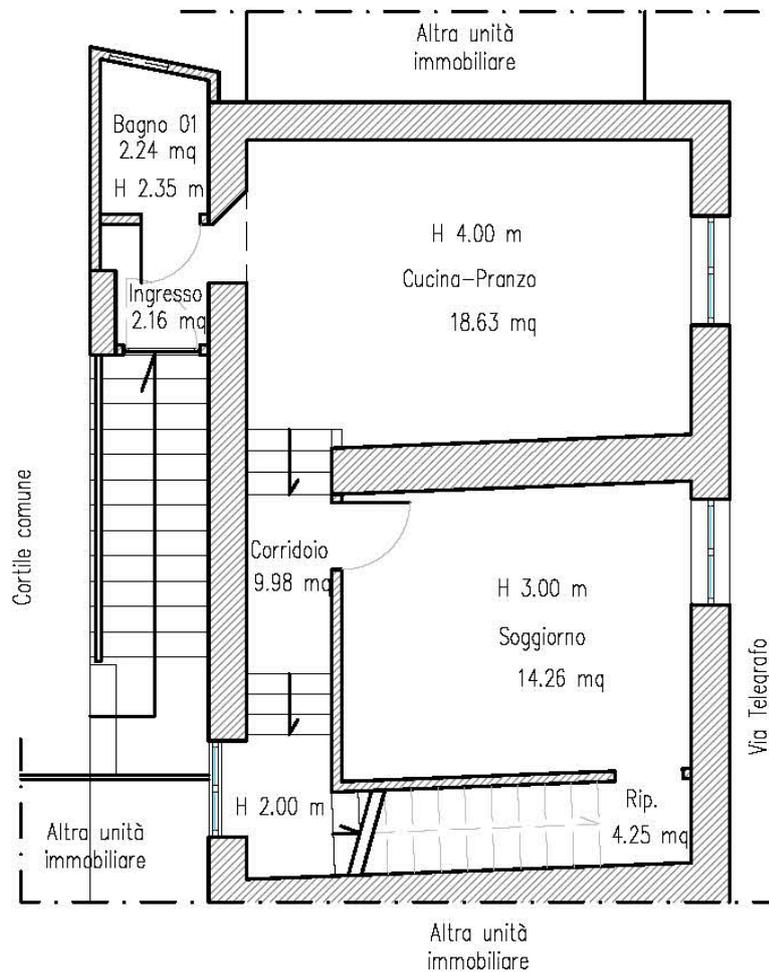




Foto 05- vista scala esterna che conduce all'ingresso del cespite pignorato

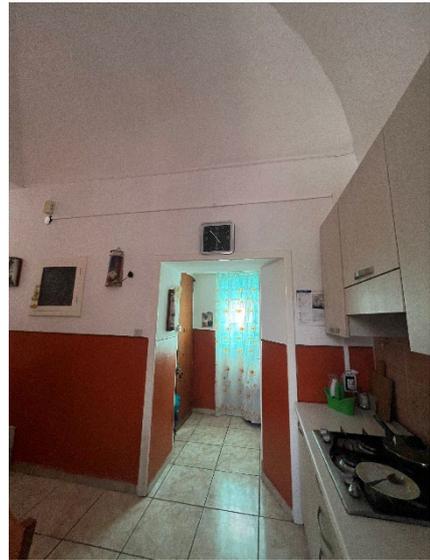


Foto 06- vista dell'ingresso dalla cucina



Foto 07- vista della cucina dall'ingresso

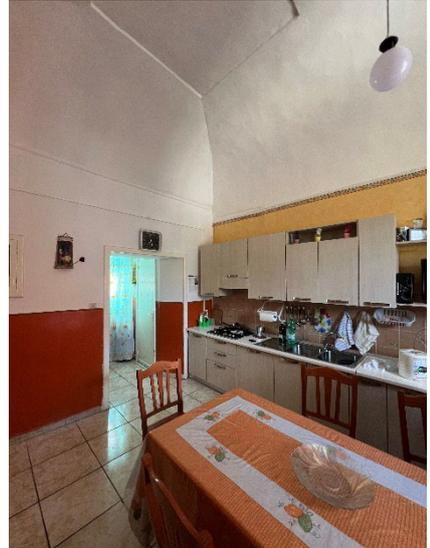
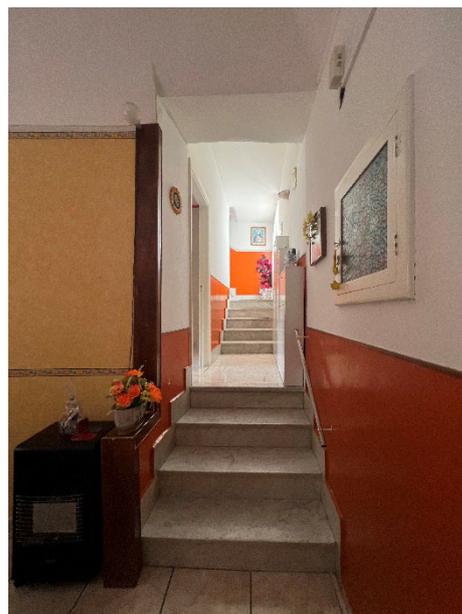


Foto 08 - vista della cucina verso l'ingresso



-Foto 09- bagno 01 al piano primo



-Foto- 10- prima rampa che conduce al soggiorno



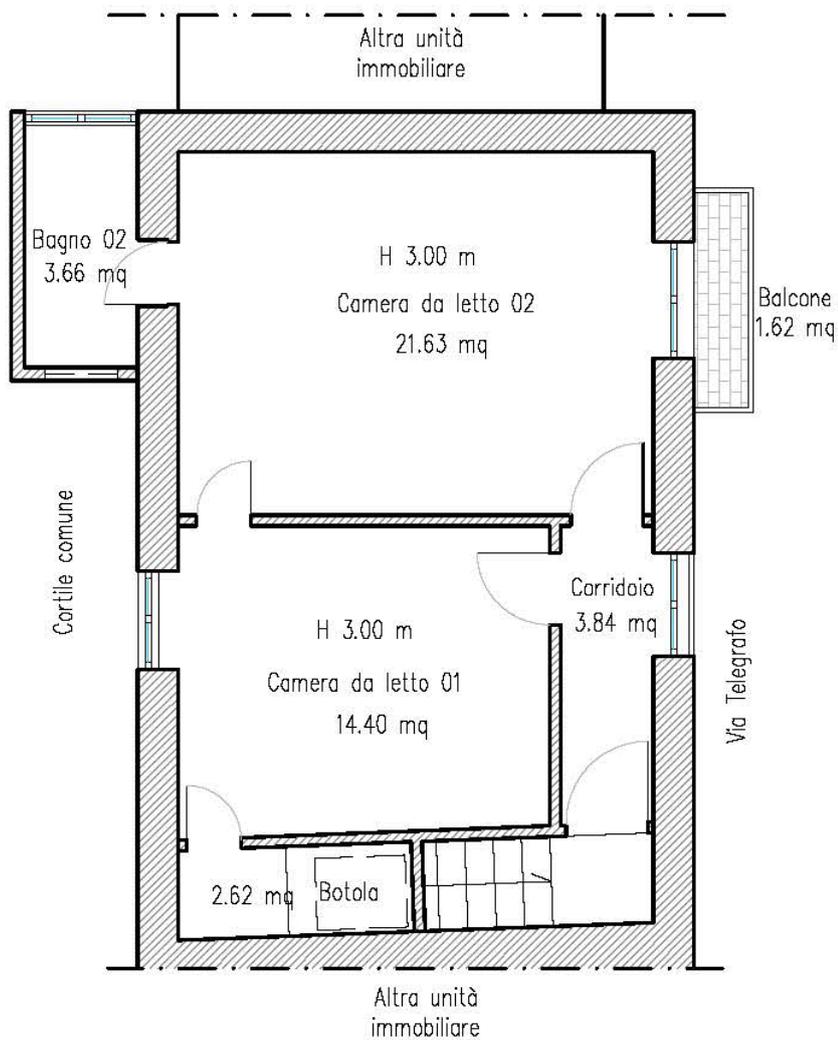
-Foto 11- vista del soggiorno dal disimpegno



-Foto12- vista del soggiorno dal piccolo locale ripostiglio-sottoscala

Proseguendo, si percorre salendo una rampa di scale e si giunge al secondo piano, dove sono allocati due ambienti adibiti entrambi a camera da letto con bagno di piano e piccolo ripostiglio. Per comprendere meglio, questa parte dell'abitazione che si sta descrivendo, di seguito sono state inserite la planimetria digitalizzata, dello stato dei luoghi rilevato, inerente il secondo piano e sue relative foto.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA Secondo Piano inerente allo Stato dei Luoghi rilevato



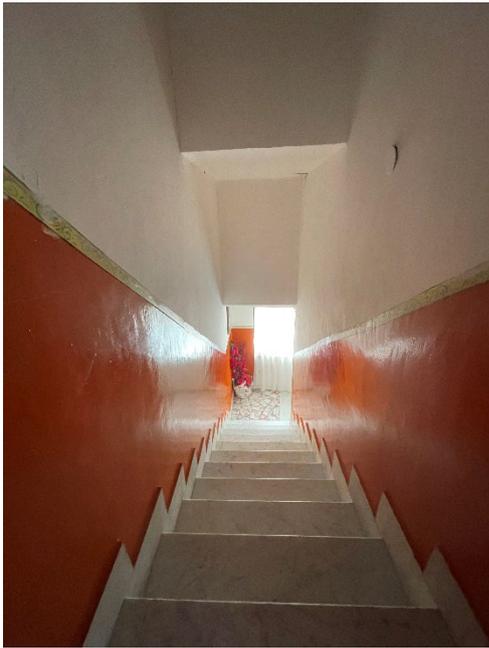


Foto13- scala che conduce al piano secondo



Foto14- scala che conduce al piano secondo

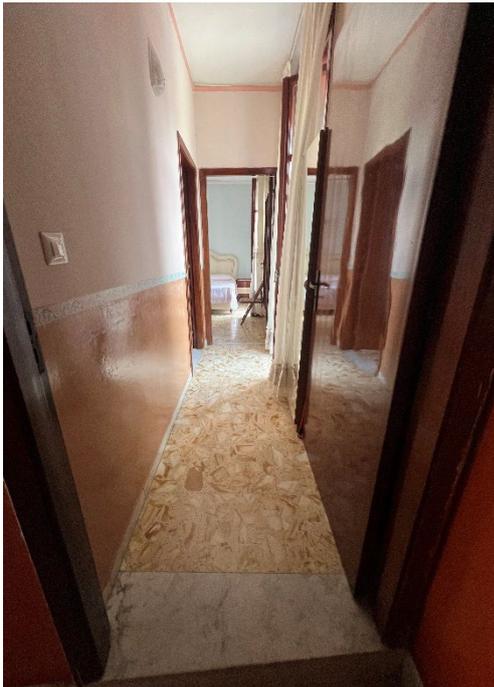


Foto15- disimpegno che immette nella zona notte

Di seguito sono riportate le foto delle due camere da letto, e del bagno di piano annesso



Foto 16 - vista della camera da letto 02



Foto 17 - vista della camera da letto 02



Foto 18 - vista della camera letto 01



Foto 19 - vista della camera da letto



Foto20-vista del bagno 02 piano secondo

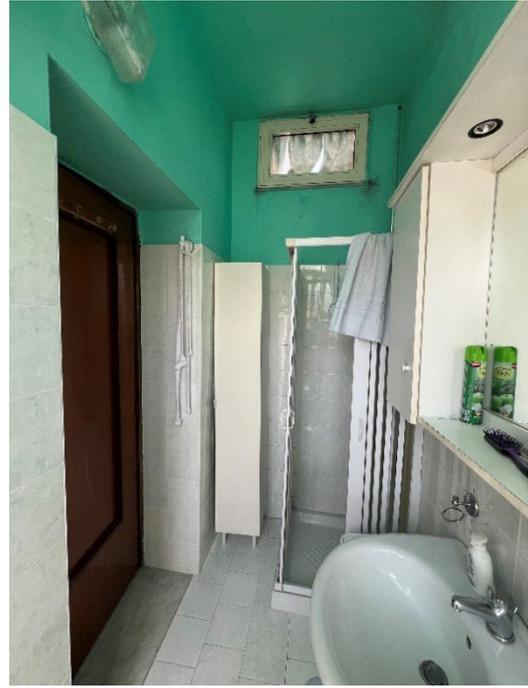


Foto21- bagno 02 piano secondo

Dalla camera da letto 01, precisamente dietro la parete tinteggiata in rosa (vedi Foto n.18), insiste un ripostiglio, dal quale mediante una scala a pioli e attraverso una botola, si giunge al terzo piano sottotetto con annesso lastrico solare.

PLANIMETRIA DIGITALIZZATA del Terzo Piano sottotetto con annesso lastrico solare

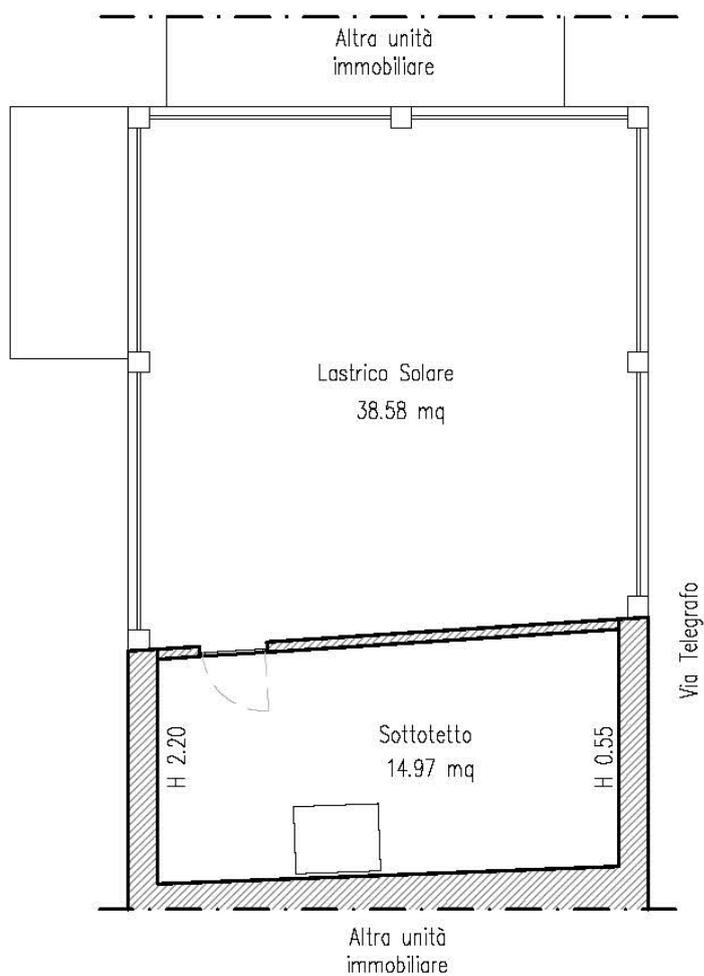




Foto 22-scala a pioli che conduce al sottotetto

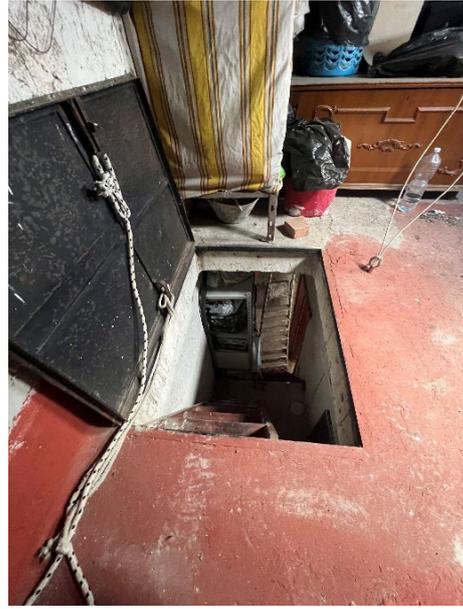


Foto 23 -botola che porta al sottotetto



Foto24 - vista del sottotetto



Foto25- vita del sottotetto

Dal sottotetto mediante una porta, si accede al lastrico solare di esclusiva proprietà



Foto26- porta per uscire sul lastrico solare



Foto27-vista del lastrico solare di proprietà

CONFINI del LOTTO

Dalla planimetria catastale, e per confronto con l'estratto di mappa, si evince che l'appartamento **LOTTO UNICO** Foglio 5, part. 509 sub 2 e 512 (graffate) confina con:

- **NORD:** con proprietà eredi *Omissis* part. lle 506 sub 7/8
- **EST :** con cortile comune particella 510
- **SUD :** particella 515 ente urbano
- **OVEST:** via *Omissis*

QUESITO n.3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il cespite pignorato identificato nella presente relazione risponde ai seguenti dati

Catastali:

LOTTO UNICO - ABITAZIONE CIVILE *tipo popolare* -

-L'unità immobiliare è individuata presso l'Ufficio del Territorio di Salerno, Sezione fabbricati, Comune di Castel San Giorgio, **Omissis**, piano 1°- 2°- 3°.

Foglio	part.	Categoria	Classe	Consist.	Superf.	Sup. ^{escluse scoperte}	Rendita
5	509/2 -512	A/4;	4	5.5 vani	122 mq	117mq	€ 369,27

intestati a: (Cfr. Allegato C)

Omissis

La proprietà sopra indicata deriva dall'atto di compravendita repertorio n.77428 raccolta n.32175 registrato a Salerno il 16.03.2006 n. 1573 trascritto a Salerno il 17.03.2006 al nn.15698/9221 allegato alla presente relazione (cfr.Alleg.N)

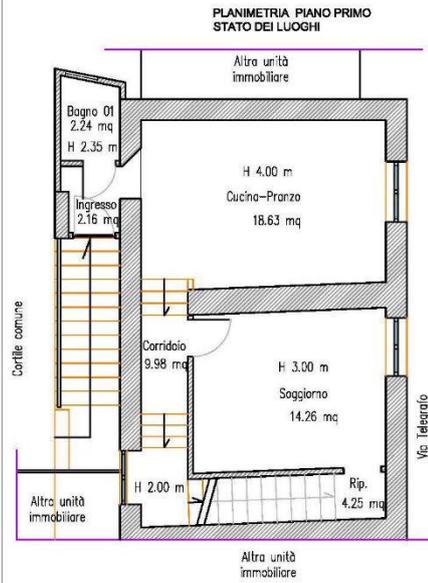
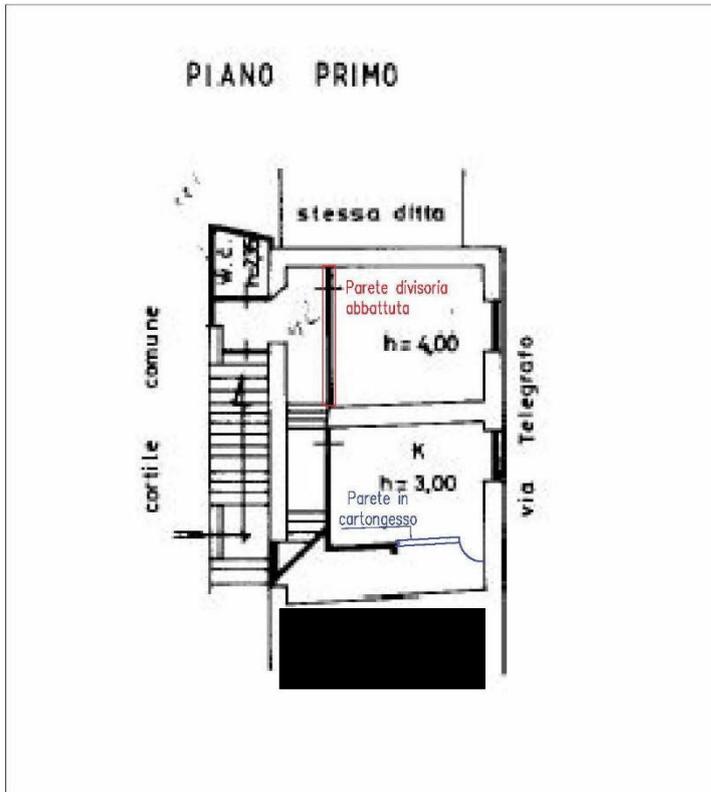
La planimetria catastale risalente al 21.06.1988, presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi. Le planimetrie di rilievo, sia del piano primo, sia del piano secondo e del piano terzo sottotetto con annesso lastrico solare, redatte dallo scrivente (cfr.Alleg.E), sono state confrontate con le corrispondenti planimetrie catastali dell'intero immobile, acquisite presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Salerno (cfr.Alleg.D), **e si sono riscontrate**

piccole difformità tra cui:

Al primo piano:

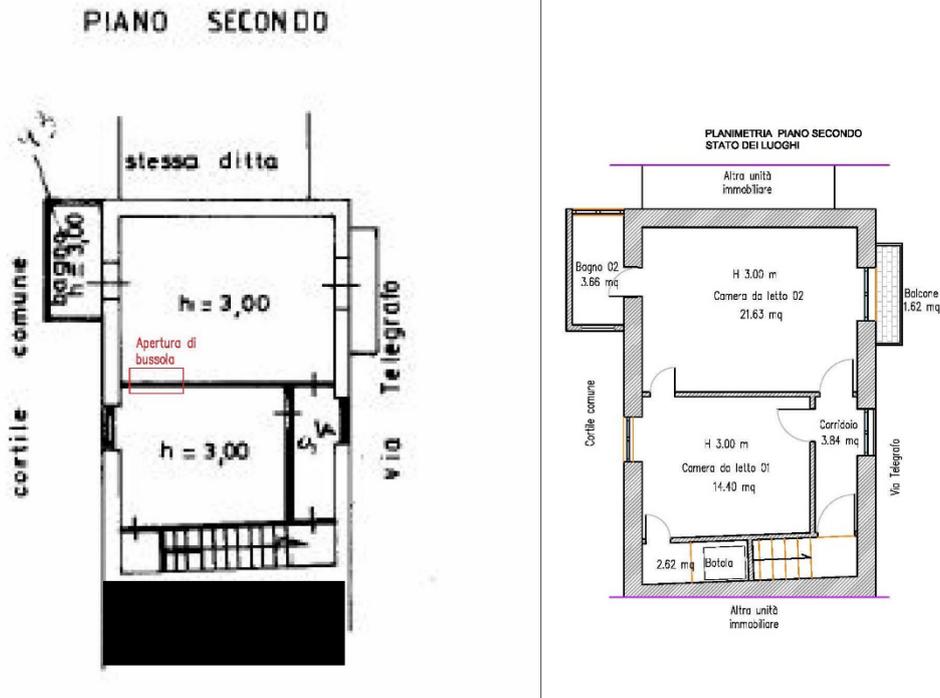
1. È stata demolita una parete divisoria tra l'ingresso e la cucina (*evidenziata in rosso*);
2. Nella stanza adibita a soggiorno, è stata prolungata la parete divisoria delimitante il sottoscala con pannelli in cartongesso, determinando un piccolo ambiente ripostiglio

(evidenziata in blu)



Al piano secondo

1. È stato realizzato un vano porta tra le due camere da letto per una migliore fruizione degli stessi ambienti. (evidenziata in rosso)



Restano conformi le caratteristiche di superficie e di volume dell'abitazione.

(Per comprendere meglio tale piccole difformità si rimanda ai grafici sopra illustrati.)

QUESITO n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

IL LOTTO UNICO *Abitazione di tipo popolare*

Piena Proprietà consiste in un appartamento adibito a civile abitazione, distribuito su tre livelli, ubicato in **Omissis** in Castel San Giorgio (SA).

Dati Catastali

N.C.E.U. Castel San Giorgio, foglio 5 particelle 509 sub2 e 512, cat. A/4; classe 4;
Consistenza catastale 5,5 vani, Rendita 369,27 euro

Nell'attuale visura catastale viene indicato erroneamente l'indirizzo di "via degli Iuliani n.1", anziché quello reale, quale *Omissis* -, piano 1°-2°-3°;

di proprietà di:

Omissis

Descrizione sintetica del LOTTO UNICO

Esso è composto al primo piano da una cucina-pranzo, un bagno di piano, e salendo pochi gradini si giunge in un altro ambiente adibito a soggiorno, con annesso piccolo ripostiglio, ricavato nel sottoscala, così come riportato nella planimetria digitalizzata inerente lo stato dei luoghi rilevato. (foto 6-12). Percorrendo una rampa (foto 13-15) si giunge al piano secondo dove sono allocate due camere da letto, un bagno di piano ed un ripostiglio (foto 16-21). Da quest'ultimo con una scala a pioli, attraverso una botola, si raggiunge il sottotetto ed il lastrico solare (foto 22-27); **il tutto per una superficie utile netta pari a mq 97,67 e una superficie non residenziale composta da un balcone, sottotetto e lastrico solare pari a 55,17mq; mentre la superficie lorda comprensiva di balcone, sottotetto e lastrico solare risulta essere pari a 139,00mq.**

Lo stato in cui versano le rifiniture interne sia del piano primo, sia del piano secondo quali pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi esterni, sono sufficienti; mentre, le stesse, per la zona del sottotetto e lastrico solare sono da considerarsi mediocri e/o insufficienti.

L'abitazione all'esterno è priva di intonaco civile liscio e tinteggiatura, risulta rifinita con solo intonaco allo stato grezzo. (foto 1-4); i complementi sanitari con relativi accessori, nonché gli impianti, idrosanitario ed elettrico sono del tipo commerciale.

Le planimetrie di rilievo, sia del piano primo, sia del piano secondo e del piano terzo sottotetto con annesso lastrico solare, redatte dallo scrivente (cfr.Alleg.E), sono state confrontate con le corrispondenti planimetrie catastali dell'intero immobile, acquisite presso l'Agenzia del Territorio Catasto dei Fabbricati di Salerno (cfr.Alleg.D), e si sono riscontrate piccole difformità ampiamente descritte nel QUESITO n.3

Da ricerche effettuate presso l'ufficio SUE del Comune di Castel San Giorgio è emerso che per l'immobile pignorato è stata presentata, *Omissis*, una DIA Edilizia n.160 prot. n.17540, del 13.10.2006, (cfr.Alleg.F) per lavori di manutenzione straordinaria, inerenti il solo rifacimento dei

due bagni di piano, disposti, uno al primo piano e l'altro al secondo.

Confrontando, le planimetrie dei soli due livelli interessati, inerenti allo stato dei luoghi, redatte dallo scrivente, con le planimetrie allegate ai grafici della DIA n. 160 del 13.10.2006, su indicata, sono emerse alcune incongruenze tra cui:

- **La planimetria del piano primo**, acquisita presso l'ufficio SUE, del Comune di Castel San Giorgio, non presenta il prolungamento della parete in cartongesso che ha determinato nel soggiorno un piccolo ripostiglio. (*cf. Alleg. E'*).
- **La planimetria del piano secondo**, acquisita presso l'ufficio SUE, del Comune di Castel San Giorgio, non presenta l'apertura del vano che mette in comunicazione le due camere da letto.

Confini del LOTTO UNICO

Dalla planimetria catastale, e per confronto con l'estratto di mappa, si evince che l'appartamento LOTTO UNICO Foglio 5 part. 509 sub2 e 512 (graffate) confina con:

- **NORD: con proprietà eredi *Omissis* -particella 506 sub7/8;**
- **EST: con corte comune -particella 510;**
- **SUD: con ente urbano particella 515;**
- **OVEST: via *Omissis*;**

Le particelle confinanti sono nettamente individuabili mediante l'estratto di mappa ed i confinanti sono stati individuati attraverso visure catastali allegate alla presente relazione.

Valore a base d'asta dell'intero LOTTO UNICO: 80.137,00 euro (piena proprietà)

QUESITO n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I beni pignorati risultano pervenuti ai debitori in virtù dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del 25.01.1989 per notar Rosa Troiano di Castel San Giorgio, rep. N.19200/4041, trascritto il 16.02.1989 ai nn.4788/3849 con il quale i sig.ri **Omissis**, genitori della **Omissis**, acquistavano per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione dei beni, l'immobile dal sig. **Omissis**.
- Denuncia di successione n.33 vol.1174, trascritta il 21.01.2004 ai nn.3859/3146 del sig. **Omissis**, con la quale alla sig.ra **Omissis** venivano devoluti i $\frac{2}{12}$ del bene pignorato ed ai sig.ri **Omissis** (*germano*) e **Omissis** (*madre*) la quota di $\frac{1}{6}$ cadauno. Accettazione tacita dell'eredità del de cuius **Omissis** da parte della **Omissis**, trascritta in data 09.06.2020 nn.15718/11945 relativa quota dei $\frac{2}{12}$.
- **Atto di compravendita del 10.03.2006 per notar Pasquale Cammarano di Salerno, rep. n.77428/32175, trascritto il 17.03.2006 ai nn.15698/9221, con il quale **Omissis** acquistavano, dai signori **Omissis**, la quota pari a $\frac{5}{12}$ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni, che si allega alla presente relazione. (cfr. Alleg.N).**

Inoltre, allego alla presente relazione la certificazione notarile agli atti, dove sono elencate l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico. (cfr. Alleg.M).

Infine, lo scrivente ha eseguito una ispezione ipotecaria sugli immobili, nel periodo scoperto dalla relazione notarile, e precisamente dal 19.10.2023 al 18.10.2024, e non è risultata nessuna altra formalità pregiudizievole riguardo gli immobili oggetto di pignoramento (cfr. Allegato L).

QUESITO n.6

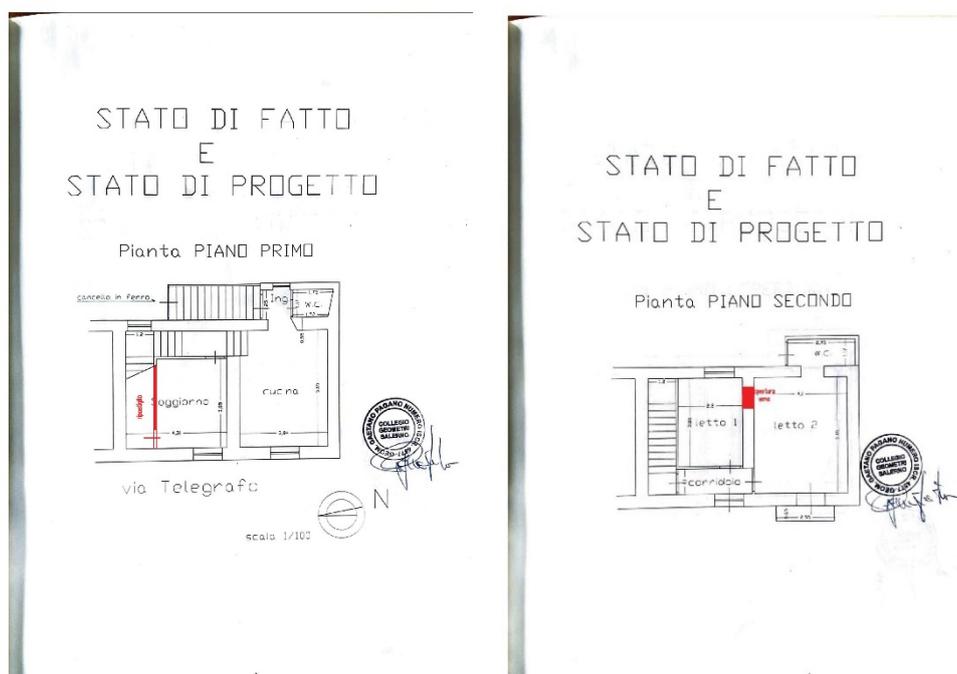
Verificare la regolarità edilizia del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

A seguito di ricerche presso gli uffici SUE, del Comune di Castel San Giorgio (SA), è stata reperita la seguente documentazione riguardo gli immobili pignorati:

DIA Edilizia n.160 del 13.10.2006 -prot. n.17540, presentata Omissis

Confrontando la planimetria dello stato dei luoghi, redatta dallo scrivente nel sopralluogo del 27.06.2024 con la planimetria allegata ai grafici della D.I.A n. 160 del 13.10.2006 - prot.17540-, (cfr.Alleg.F), sono emerse piccole difformità evidenziate in rosso sulle planimetrie relative ai due piani:

- Al primo piano nella zona soggiorno è stata realizzata una parete in cartongesso, che ha determinato un piccolo ambiente adibito a ripostiglio (*non riportata nella planimetria allegata alla DIA reperita al comune*); diversamente, al secondo piano è stata riscontrata un'apertura di vano porta, che mette in comunicazione le due camere da letto. (*vedi di seguito le due planimetrie a confronto illustrate*)



Fermo restando il parere dell'ufficio SUE preposto per competenza, ai fini puramente estimativi, lo scrivente ha computato oneri di DOCFA per l'elaborazione di una nuova

scheda catastale aggiornata, all'attuale disposizione planimetrica e funzionale dei due piani risultati, anche se di lieve entità, non conformi e dell'elaborazione di una CILA in sanatoria, i cui oneri di spesa di entrambi le produzioni, da parte di un tecnico abilitato, devono essere detratti dal prezzo a base di vendita determinato, dello stesso LOTTO UNICO.

QUESITO n.7

Indicare lo stato di Possesso attuale dell'immobile

LOTTO UNICO - ABITAZIONE CIVILE *tipo popolare* –

Dalla certificazione acquisita al Comune di Castel San Giorgio presso l'Ufficio anagrafe risulta che:

Omissis

Come riportato nei certificati storici di residenza allegati alla presente relazione. (cfr. Alleg. H₂,H₃)

Fermo restando che al sopralluogo congiunto CUSTODE/CTU del 27/06/2024 si è potuto constatare che l'immobile esecutato **è fruito Omissis**, che bada ***Omissis***, fino al rientro della figlia dal lavoro annuale svolto in ***Omissis***, come specificato nel verbale di accesso allegato alla presente relazione.

QUESITO n.8

Vincoli e oneri giuridici che gravano sui beni

Sull'immobile non insistono altri pignoramenti, diversi da quello originante la presente procedura esecutiva E.I. 168/2023.

Inoltre, sui beni oggetto del presente pignoramento:

- **Inesistenza** di Domande Giudiziale;
- **Inesistenza** di provvedimento Giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **Inesistenza** di Vincoli storico-artistici o di altra natura;
- **Inesistenza** di condominio;
- **Inesistenza** di oneri reali, servitù, uso, abitazione;
- **Inesistenza** di atti di asservimento Urbanistici e cessioni di cubatura;

Infine, oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati:

- **Estinzione del pignoramento con cancellazione della trascrizione R.E. n.13242, Reg. Part. 10207, presentazione n.1 del 14/05/2020 (P.E. N.54/2020 R.G.)**
- **Inesistenza** di trascrizioni pregiudizievoli, sequestri;
- **Esistenza** di difformità urbanistico Edilizie regolarizzabili con CILA in sanatoria con costi pari a circa 2.000,00 euro, tra cui spese tecniche ed oneri fiscali, incluso di sanzione, per opere in sanatoria, da versare all'ente preposto, come per legge;
- **Esistenza** di difformità catastali con costi di regolarizzazione pari a 1.500,00 euro, incluse spese tecniche ed oneri fiscali e versamenti per deposito documentazione all'erario.

QUESITO n.9

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

L'intera consistenza immobiliare ubicata *Omissis* in Castel San Giorgio (SA),
non ricade su suolo demaniale

QUESITO n.10

Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Oltre all'ipoteca Volontaria ed al pignoramento Immobiliare non insistono altre formalità, vincoli permanenti e trascrizioni insistenti sull'Immobile pignorato definito come **LOTTO**

UNICO nella presente relazione.

Inoltre per ulteriori dettagli, si rimanda alla ispezione ipotecaria reperita dallo scrivente CTU e alla Certificazione Notarile già agli atti (*cf*r Alleg L)

QUESITO n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non ci sono spese condominiali per gli immobili pignorati in quanto non è costituito un condominio.

- *L'importo annuo spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione;*

Non c'è un importo annuo delle spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione in quanto non è costituito un condominio.

- *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;*

Non ci sono spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente in quanto non è costituito un condominio.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

Non ci sono spese straordinarie deliberate ad oggi e non ancora pagate, in quanto non è costituito un condominio.

- *Eventuali cause in corso attive o passive;*

Allo stato attuale non sono state riscontrate cause in corso attive o passive.

QUESITO n.12

Descrizione Procedimenti estimativi adottati

Determinazione del VALORE dei BENI PIGNORATI

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione verrà effettuato con la "stima sintetica" e "analitica" con comparazione dei due valori ottenuti.

Stima SINTETICA

LOTTO UNICO Abitazione civile di tipo popolare

Il valore di un immobile può essere definito come “*il valore di mercato, e cioè il più probabile prezzo a cui potrà verificarsi lo scambio denaro-bene offerto attraverso una comparazione con i più frequenti prezzi contemporaneamente verificatesi su quel particolare mercato per beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dell'immobile oggetto della stima*”. Tra i vari metodi di stima che la disciplina estimativa propone per la determinazione del valore degli immobili, si ritiene che rilevante importanza abbia il “*metodo sintetico*” essenzialmente fondato sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui siano stati accertati i prezzi.

Gli elementi di riscontro utilizzati sono:

- 1) Il Borsino immobiliare accessibile tramite la rete internet;
- 2) L'Osservatorio nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio (valori OMI) accessibile sempre tramite la rete internet;
- 3) Il Listino Quotazioni al metro quadrato;
- 4) Inoltre, si sono consultate le pubblicazioni di agenzie immobiliari, in Castel San Giorgio (SA) in cui si sono potuti riscontrare degli immobili in vendita, simili al nostro, almeno per le caratteristiche, e/o per la zona di ubicazione.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** dell'immobile viene determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisorii interni e di metà dei muri perimetrali interni.

La superficie commerciale totale è stata ottenuta uniformando la superficie commerciale dei terrazzi, del garage e delle aree esterne a quella dell'appartamento. A tal fine la superficie commerciale di calcolo dei terrazzi è stata moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a $c_1=0,25$, quella del garage con un coefficiente riduttivo pari a $c_2=0,60$ e le aree esterne con un coefficiente riduttivo pari a $c_3=0,10$.

Quindi la SUPERFICIE COMMERCIALE del **LOTTO UNICO**, come sopra definita e stata calcolata in base al seguente prospetto:

$$S_c = S_{\text{Lorda}}^{P.\text{primo/secondo}} + (0,25 \times S_{\text{nr}}^{\text{lastrico solare+balcone}}) + (0,10 \times S_{\text{nr}}^{\text{sottotetto}}) =$$

$$S_c = (64,00\text{mq}^{P.\text{primo}} + 63,18\text{mq}^{p.\text{secondo}}) + (0,25 \times 38,58\text{mq}^{\text{lastrico}} + 1,62\text{mq}^{\text{balcone}}) + (0,10 \times 20,41\text{mq}^{\text{sottotetto}}) =$$

= 127,18mq + 10,10mq + 2,0mq=139,28mq

Superficie Lorda residenziale rilevata è pari a circa 139,00 mq. (comprensiva di balcone, sottotetto)

Inoltre analizzando:

le caratteristiche di localizzazione urbana (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, qualificazione ambiente esterno, inquinamento, parcheggio, il fabbricato è ubicato nel comune di Castel San Giorgio (SA), **Omissis**, ed è in una posizione di periferia, rispetto al centro cittadino);

le caratteristiche posizionali (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, e dimensioni spazi coperti o scoperti rispetto all'ordinarietà);

le caratteristiche tecnologiche (età dell'edificio ricordando che il fabbricato in questione è stato costruito circa 60 anni fa.

le caratteristiche produttive (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione)

ed ancora analizzando:

fattori intrinseci (la superficie, l'estetica, l'esistenza di spazi condominiali, le rifiniture interne e lo stato di conservazione, grandezza dei vani in funzione all'uso, i servizi, etc.);

fattori estrinseci (la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade principali, ai servizi al centro cittadino, l'efficienza dei servizi che servono la zona, il ceto sociale prevalente che caratterizza il quartiere) del nostro immobile.

In base alle considerazioni appena svolte e a seguito dell'indagine di mercato esperita, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra elencate relative all'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, lo scrivente, ritiene che il valore medio unitario congruo dell'appartamento, ricavato dai valori unitari per le abitazioni di tipo civile di **seconda fascia** forniti dalle fonti indirette relativamente alla località di periferia di Castel San Giorgio, che sono:

Valore minimo OMI pari a 610,00 €/mq (vedi allegato I₃)

Valore minimo BORSINO pari a 467,00 €/mq (vedi allegato I₂)

ed eseguendone opportunamente la media, si perviene al valore base unitario per la stima pari a:

PREZZO MEDIO	€/mq	538,50
--------------	------	---------------

Quindi secondo la Stima SINTETICA il valore venale di mercato dell'abitazione comprensivo di balconi, sottotetto e lastrico solare è:

VALORE VENALE DI MERCATO	€uro	139,00mq x 538,50 € = € 74.851,50
--------------------------	------	--

Stima ANALITICA

LOTTO UNICO *Abitazione civile di tipo popolare*

a) *esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato.* Sono quelli già esposti per la Stima SINTETICA.

5) *determinazione del Reddito lordo annuo (fitto) riferito a fine anno.*

Esso è presunto essendo l'immobile non in locazione. Sapendo che per le abitazioni di tipo economico nel Comune di Castel San Giorgio in zona periferica il valore di locazione è pari a circa 1.5 €/mq (valore medio dei dati OMI (cfr. Alleg. I₃) mentre è pari a 1.39 €/mq (il valore medio del borsino immobiliare (cfr. Alleg. I₁)). Facendo una media dei due valori (1,5 €/mq+1.39 €/mq)=1.45€/mq e sapendo che l'abitazione civile di tipo popolare misura circa 139,00mq risulta che :

$$1.45€/mq \times 139,00mq = 201,55 \text{ € mensili.}$$

Tenuto conto che l'immobile non è in condominio, tenuto conto del canone di locazione praticato in zona, si ritiene che **l'affitto "presunto" per l'immobile in questione sia pari a 300,00 euro mensili**

Quindi:

$$R = € 300 \times 12 \text{ mesi} = € \mathbf{3600,00} \text{ (fitto lordo annuo)}$$

b) *determinazione delle Spese medie annue.*

Le spese e gli oneri a carico del proprietario di fabbricati ad uso abitazione sono circa:

- spese condominiali a carico del locatore	1 %
- lavori periodici (manutenzione straordinaria, ecc.)	4 %
- sfitto e insolvibilità	1 %
- imposizioni fiscali (IRPEF, ICI)	24 %
- spese di gestione	5 %
spese medie annue incidenti sul fitto lordo sono circa il	35 %

$$S = R \times 0,35 = € 3.600,00 \times 0,35 = € \mathbf{1.260,00}$$

c) *determinazione del Beneficio fondiario (B_f) da capitalizzare;* il B_f si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e perdite che il proprietario dell'immobile deve

sostenere. Quindi:

$$B_f = R - S = \text{€ } 3.600,00 - \text{€ } 1.260,00 = \text{€ } 2.340,00$$

a) *scelta del saggio di capitalizzazione (r_m) e risoluzione della relativa formula.* Il Valore capitale (V) è dato da $V = B_f / r_m$. Dalla formula si evidenzia che capitalizzando il beneficio fondiario B_f , cioè dividendolo per r_m , è possibile conoscere il valore del capitale V capace di generarlo. Occorre quindi determinare il saggio di capitalizzazione r_m . Possiamo scegliere per il comune dove è sito l'immobile e per l'uso dello stesso un saggio medio pari al **2,5 %**.

Determinato in base a:

b) *eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale trovato.* Una volta determinato il valore V dell'immobile secondo il principio dell'ordinarietà, per riportare il valore alle sue reali condizioni, occorre effettuare eventuali aggiunte e/o detrazioni tenendo conto delle caratteristiche positive (segno negativo) o negative (segno positivo) concernenti 4 gruppi:

- | | |
|---|----------------|
| I. <i>Caratteristica di Localizzazione urbana</i> (centralità dell'immobile, attrezzature collettive, ambiente esterno, inquinamento, parcheggio) | +0,30% |
| II. <i>Caratteristiche posizionali</i> (panoramicità, prospicienza, luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni, spazi coperti o scoperti all'ordinarietà) | -0,20% |
| III. <i>Caratteristiche tecnologiche</i> (età dell'edificio, grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza dei servizi, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, idoneità della struttura alle esigenze statiche) | +0,20 % |
| IV. <i>Caratteristiche produttive</i> (possibilità dilazione nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione) | +0,20 % |

Quindi il saggio r da utilizzare sarà dato:

$$r = r_m + \Delta r_I + \Delta r_{II} + \Delta r_{III} + \Delta r_{IV}$$

$$r = 2,50 \% + 0,30 \% - 0,20 \% + 0,30 \% - 0,30 \% = \mathbf{3,0 \%}$$

d) Quindi:

$$V = B_f / r_m = \text{€ } 2.340,00 / 0,030 = \text{€ } \mathbf{78.000,00}$$

A questo valore dovrà aggiungersi il valore dei terrazzi, e balconi.

Il valore dei terrazzi e il balcone al piano secondo, che abbiamo calcolato in (38.58mq +1.62mq) sarà pari al 25% del costo a €/mq dell'appartamento, ed infine il sottotetto pari a 20,41mq sarà pari al 10% del costo a €/mq dell'appartamento, quindi si avrà:

$$€ 78.000,00 : 127,18 \text{ mq} = 613,30€/mq \text{ (costo al €/mq dell'appartamento)}$$

$$613,30€/mq \times 0,25 = 153,32 €/mq \text{ (costo al €/mq del terrazzo e balconi)}$$

$$153,32€/mq \times (40,20 \text{ (sup. terrazzo e balcone)}) = 6.163,70€ \text{ (valore del terrazzo e balcone)}$$

adesso calcoliamo il valore del sottotetto:

$$613,30€/mq \times 0,10 = 61,33 €/mq \text{ (costo al €/mq del sottotetto)}$$

$$61,33€/mq \times 20,41mq \text{ (sup. sottotetto)} = 1.251,74 € \text{ (valore del sottotetto)}$$

Quindi il probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo del balcone, terrazzo e del sottotetto, capace di assicurare quel determinato fitto sarà:

$$€ 78.000,00 \text{ (appart.)} + 6.163,70€ \text{ (valore terrazzo e balcone)} + 1.251,74 \text{ (valore sottotetto)} = € 85.415,44$$

Quindi la Stima ANALITICA del bene comprensivo di balcone, terrazzo e sottotetto è:

VALORE STIMA ANALITICA	€	€78.000,00 (appart.)+6.163,70€ (terrazzi)+ 1.251,74 (sottotetto)= € 85.415,44
------------------------	---	---

I due valori di stima sono relativamente vicini, pertanto per tale immobile si assume un valore medio tra i due desunti dalle stime:

$$(V_a + V_s) / 2 = (€ 85.415,44 + € 74.851,5) / 2 = € 80.033,47$$

Valore a base d'asta dell'intero LOTTO UNICO: € 80.133,47 euro (piena proprietà)

Valore finale dei beni pignorati

- calcolo del valore finale del LOTTO UNICO

Detraendo le spese per la regolarizzazione Urbanistico/Edilizia/Catastale e le spese per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e sottraendo il debito riguardante le Imposte dovute come desunte dalla certificazione rilasciata dall'ufficio tributi del Comune di Castel San Giorgio e infine riducendo del 15% il valore di mercato dell'immobile pignorato al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto in libero mercato il **prezzo finale sarà:**

$$€ 2.000,00 \text{ (costo per la regolarizzazione Urbanistica compresa la sanzione per la CILA in sanatoria)}$$

$$€ 1.500,00 \text{ (costo per la regolarizzazione Catastale)}$$

$$€ 500,00 \text{ (costo per l'attestato APE)}$$

€ 2.334,00 (Imposte dovute dalla sig.ra [REDACTED] (cfr Alleg. G₁))

€ 779,07 (Imposte a RUOLO dovute dalla sig.ra [REDACTED] (cfr Alleg. G₁))

€ 1.220,00 (Imposte dovute dalla sig. [REDACTED] (cfr Alleg. G₂))

€ 8.333,00 TOTALE

LOTTO UNICO il valore finale:

€ 80.133,47 (valore LOTTO UNICO) - € 8.333,00 (spese per regolarizzazio) - € 12.020,00 (15% del valore di mercato) =

= € 59.780,44 valore finale del LOTTO UNICO

QUESITO n.13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota indivisa

Il pignoramento aggredisce l'intera proprietà del cespite LOTTO UNICO che non è suscettibile di materiale separazione.

QUESITO n.14

Acquisire le certificazioni di stato civile dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Presso i Pubblici Uffici competenti è stata acquisita la seguente documentazione:

Estratto di matrimonio dei debitori dove risulta: (cfr Alleg. H₁)

Il giorno **ventinove** del mese **settembre** dell'anno 2002 in Castel San Giorgio hanno contratto matrimonio:

Omissis

come risulta da atto: **Omissis con le seguenti annotazioni**

ANNOTAZIONI

Con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO di NOCERA INFERIORE in data **Omissis** è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore in data **Omissis** passata in giudicato il **Omissis** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto dai controscritti, sentenza annotata a margine dell'atto di matrimonio in data **Omissis** (cfr. Alleg. H₁)

Si ribadisce che sia nell'ambito della presente E.I. n.168/2023, sia nella trascrizione del vincolo Ipotecario alla base del Titolo Esecutivo, sia nella trascrizione del titolo principale, atto di compravendita per notaio Pasquale Cammarano, del 2007 rep.n.77428 racc. n.32175, sia nelle visure catastali **gli esegutati sono sempre indicati in regime patrimoniale di comunione dei beni.**

“Relazione per ASTA Pubblica” con documentazione fotografica integrata, da dove è stata omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso *(in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata sulla G.U del 25 febbraio 2008 e s.m.i.)*.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, avendo assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione per asta, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sarno, li 21.10.2024

F.to
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(arch. Maurizio Altieri)