



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
I SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N. 11/2022 del R.G.E.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE	DIFENSORE	CREDITO
[REDACTED]	Avv. [REDACTED]	€ 98.256,74 + interessi e spese

CUSTODE GIUDIZIARIO: [REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO:

- San Valentino Torio (SA) – vico Caracciolo n.ri 18, 19 e 25;
- Catasto Fabbricati ⇒ foglio 7, particelle graffate 850 sub 2 – 853 sub 3.

Il sottoscritto geom. Giuseppe ABATE, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al N. 4519, con studio in Angri (SA) alla Via Monte Taccaro n. 104/7, **redige la presente**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice dei paragrafi:

1. PREMESSE.
2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.
3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

1. PREMESSE.

Con provvedimento del 05.11.2023, **notificato in data 06.11.2023, il G.E. dott.ssa Maria TROISI**, vista la rinuncia all'incarico depositata in atti dal perito nominato con ordinanza del 15.04.2023, **nominava quale nuovo perito stimatore lo scrivente geometra**, affidando allo stesso l'incarico di cui all'ordinanza del 15.04.2023.

Con la sopradicata ordinanza il G.E. disponeva il deposito della relazione da parte del perito almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti.

Con nota datata 20.11.2023 il C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico peritale e formulava giuramento con invio telematico alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzione.

2. OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In data 07.12.2023 il C.T.U. reperiva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali di Salerno lo stralcio del foglio di mappa, la visura storica per immobile e la scheda planimetrica dell'immobile oggetto di esecuzione.



In data 19.01.2024 alle ore 11,00 (**ALLEGATO 1**) lo scrivente geometra e il custode giudiziario avv. Valeria MANDARA si portavano presso l'immobile staggito sito in San Valentino Torio (SA) al vico Caracciolo.

In questa sede si aveva la presenza del sig. [REDACTED], il quale risultava occupare – in modo provvisorio e senza titolo – parte del bene pignorato e, precisamente il locale ubicato al piano terra ed identificato con il civico n. 25.

Si procedeva, inoltre, ad identificare e ispezionare gli altri locali inseriti nel pignoramento e, cioè, il w.c.-sottoscala ubicato al piano terra e contraddistinto dal civico 19 e il vano al primo piano identificato dal civico 18 e localizzato al lato sinistro di chi sale la scala scoperta, i quali risultavano liberi, non occupati ed accessibili.

Il C.T.U., con l'ausilio di un proprio collaboratore di fiducia, procedeva ad eseguire rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati.



Con nota del 02.02.2024 il C.T.U., nel premettere di aver svolto inizialmente tutte le operazioni preliminari e di aver espletato in data 19.01.2023 una ispezione sui luoghi alla presenza del custode designato, preso atto che il creditore procedente e/o intervenuto non aveva provveduto al pagamento dell'acconto di € 800,00 come disposto dall'ordinanza del Magistrato, nonostante la richiesta formulata all'avv. F. CRISCOLI con pec del 18.12.2023 e successivo SOLLECITO con pec del 25.01.2024, chiedeva al G.E. dott.ssa TROISI l'adozione di tutti i provvedimenti consequenziali.



Con nota del 22.02.2024 l'avv. Francesco CRISCOLI faceva presente di aver disposto il pagamento di quanto dovuto come acconto al geom. Giuseppe ABATE.



Con pec del 03.04.2024 il C.T.U. inviava al Comune di San Valentino Torio (SA)

- settore tecnico-urbanistico - una propria istanza, protocollata col n. 5378, con la quale, in merito all'unità immobiliare sita in San. Valentino Torio (SA) al vico Caracciolo, identificata nel N.C.E.U. al foglio 7 con le particelle graffate n.ri 850 sub 2 e 853 sub 3, chiedeva il rilascio:

- * della licenza edilizia relativa alla costruzione originaria del fabbricato di cui fa parte l'u.i. innanzi indicata;
- * della dichiarazione di agibilità e/o della licenza di abitabilità;
- * della zonizzazione e delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico, corredate anche della tavola dei vincoli eventualmente esistenti sul fabbricato;
- * di titoli abilitativi (licenze e/o concessioni edilizie, D.I.A., S.C.I.A., permesso di costruire, condoni edilizi).



Con pec del 03.04.2024 il C.T.U. inviava al Comune di Pagani (SA) - ufficio anagrafe - una propria istanza, protocollata col n. 14263 del 4 aprile, con la quale chiedeva il rilascio di certificati di residenza storico, di stato civile e di matrimonio per estratto dell'esecutata sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED].



Con pec del 04.04.2024 il C.T.U. inviava al Comune di San Valentino Torio (SA) - ufficio anagrafe - una propria istanza, protocollata col n. 5442, con la quale chiedeva il rilascio del certificato storico di residenza di [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - cod. fisc.: CPR NGL 53E27 I377 U.



Con deposito telematico del 04.04.2024 il C.T.U., nel far presente che solo in

data 25.03.2024 la [REDACTED] aveva provveduto ad effettuare il bonifico in suo favore per il pagamento di quanto disposto dal Magistrato e di non essere, pertanto, nelle condizioni di poter depositare la relazione entro il termine concesso (30 giorni prima dell'udienza fissata per il 26.04.2024), chiedeva al G.E. la concessione di una proroga di gg. 30 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Con provvedimento del 08.04.2024 il G.E. dott.ssa Maria TROISI concedeva allo scrivente termine fino al 10.05.2024 per il deposito della relazione di stima e rinviava all'udienza del 25.06.2024.



Nel corso dei mesi di aprile e maggio c.a. il C.T.U. acquisiva presso gli Enti preposti le certificazioni/attestazioni richieste, nonché ulteriore documentazione presso l'Archivio Notarile e il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Salerno.

3. RISPOSTA AI QUESITI PROPOSTI.

Per quanto si riferisce in seguito si invita l'illustre lettore a prendere visione degli elaborati grafici (**ALLEGATO 2**) e del reperto fotografico (**ALLEGATO 3**) redatti dallo scrivente geometra ed allegati alla presente consulenza tecnica di ufficio.

CONTROLLO PRELIMINARE ⇒ verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

1. Con riferimento alla documentazione ex art 567 c.p.c. si segnala che agli atti è presente la certificazione notarile sostitutiva (**ALLEGATO 4**) redatta in data 08.02.2022 dalla dott.ssa [REDACTED], notaio in [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED], depositata in Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data 09.02.2022 dall'avv. Francesco CRISCOLI.

Essa è stata estesa ai vent'anni anteriori la trascrizione del pignoramento (rif. n.ri 1573/1271 del 14.01.2010 in favore della [REDACTED] e n.ri 3943/3252 del 01.02.2022 in favore di [REDACTED]) e fino ad un titolo di acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, anche anteriore (rif. atto notaio Olga FRIGENTI del 17 settembre 1983, trascritto il 27.09.1983 ai n.ri 23666/20235).

L'istanza di vendita è stata depositata nella Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore – Esecuzioni Immobiliari – in data del 09.02.2022.

2. Nella predetta certificazione notarile viene riportato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva nei confronti di [REDACTED] è il seguente: Catasto Fabbricati di San Valentino Torio - foglio 7 – particelle 850 sub 2 e 853 sub 3, graffate.

Dalla visura storica per immobile effettuata presso la Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali si evince che il bene pignorato è censito sia attualmente che dall'impianto meccanografico al 30.06.1987 con gli stessi identificativi catastali.

3. Dal certificato di "estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio" rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Pagani in data 04.04.2024 risulta che la [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ha contratto matrimonio in [REDACTED] il [REDACTED] e a margine dell'atto risulta l'annotazione che segue: "***Gli sposi all'atto della celebrazione del matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali***".

3.1 ⇒ Risposta al quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

Il C.T.U. ha acquisito l'atto di compravendita (**ALL. 5 sub a**) per notar dott.ssa Emilia D'ANTONIO da Pagani del 30 luglio 2007 (rep. n. 53107 – racc. n. 3446), con il quale la debitrice veniva in possesso del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla lettura del titolo di acquisto si è potuto rilevare la completa descrizione del bene, l'indicazione dei confini e l'esatta identificazione catastale che corrispondono perfettamente al contenuto dell'atto di pignoramento.

In ordine al regime patrimoniale, la [REDACTED], nata a [REDACTED] (SA) il [REDACTED], ha dichiarato nel rogito di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Si ribadisce che ciò è stato verificato anche dall'estratto di matrimonio (Anno 1993, Parte II Serie A, N. 52), rilasciato dal Comune di Pagani in data 04.04.2024 **(ALL. 6 sub a)**.

L'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento corrisponde a quella di cui al rogito per notar D'ANTONIO del 30.07.2007, per quanto concerne comune censuario, foglio, particella e subalterno.

Si evidenzia, come sarà meglio relazionato al paragrafo 3.5, che il diritto di "esclusiva proprietà" del w.c.-sottoscala trasferito all'esecutata con quest'ultimo atto differisce dal diritto di "condominio" contenuto nel rogito di acquisto antecedente al ventennio per notar Olga FRIGENTI del 17.09.1983.

3.2 ⇒ Risposta al quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

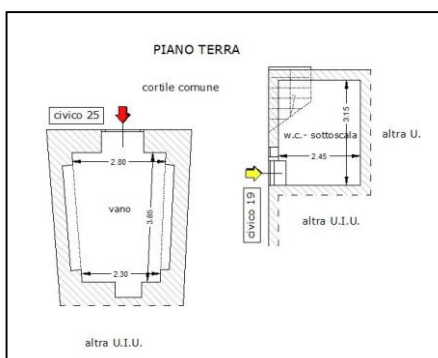


L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in una zona formata prevalentemente da fabbriche di vetusta edificazione, che in maggior parte, per effetto di un addossamento dell'una alle altre, costituiscono "cortine edificate" ed in minor parte sono a "corpi isolati" **(vedere ALL. 2 -**

elaborato grafico N. 1): essa trae accesso da vico Caracciolo che prospetta a sua volta su via Roma del Comune di San Valentino Torio.

L'unità immobiliare in esame (**vedere ALL. 2 - elaborato grafico N. 2; vedere ALL. 3 - foto n.ri 1 e 2**) è identificata nel N.C.E.U. di San Valentino Torio al foglio n. 7 con le particelle graffate n.ri 850 sub 2 e 853 sub 3, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. = € 92,96 e si disimpegna nel seguente modo.

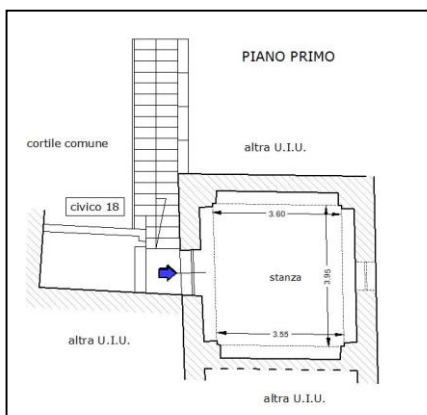
Un vano (ex cucina) in proprietà esclusiva al piano terra (**ALL. 3 - foto da n. 3 a n. 8**) - identificato dal civico n. 25 - avente una superficie utile di mq 11,89 e con



altezza max di m 3,30; esso confina con cortile comune su più lati e con altra u.i.u. sul fronte sud.

Un w.c.-sottoscala al piano terra (**ALL. 3 - foto da n. 9 a n. 14**), in condominio con altri aventi diritto ed identificato dal civico n. 19

- poco discosto dal vano descritto in precedenza, avente una superficie utile di mq 7,72 e con altezza variabile da un minimo di m 0,50 (verso nord) ad un massimo di m 2,40 (verso sud); esso confina con cortile comune su più lati e con altre u.i.u. sui fronti est e sud.



Una stanza in proprietà esclusiva al piano primo (**ALL. 3 - foto da n. 15 a n. 22**) - identificata dal civico n. 18 - accessibile a mezzo scala esterna in muratura ad unico rampante che si diparte dal cortile comune, avente una superficie utile di mq 19,10 e con altezza max di m 4,20; essa confina ad ovest con la predetta

scala comune e sugli altri fronti con altre u.i.u..

I beni sopra descritti si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con evidenti problemi infiltrativi e fenomeni di fessurazioni, abbisognevole di interventi di ristrutturazione edilizia atti a rendere gli stessi abitabili ed usufruibili.

Si precisa che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica e, pertanto, il C.T.U. ne quantifica i costi per l'acquisizione dello stesso in € 150,00.



Vano al piano terra: propr. esclusiva



w.c./sottoscala al piano terra: in condominio





Stanza al piano primo:
propr. esclusiva



3.3 ⇒ Risposta al quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. si riporta all'**ALL. 7** ⇒ documentazione catastale.

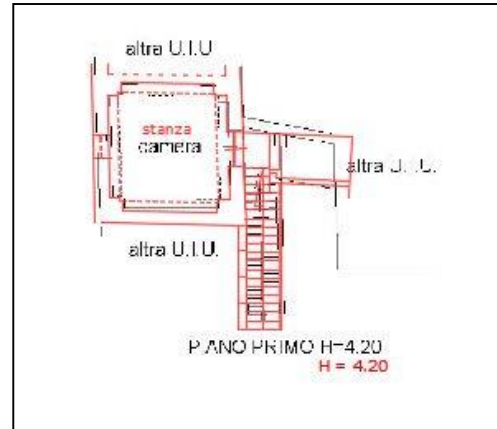
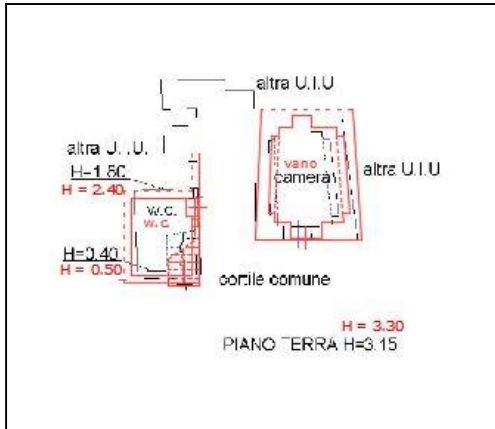
Si ribadisce che il bene pignorato è identificato nel N.C.E.U. di San Valentino Torio al foglio n. 7 con le particelle graffate n.ri 850 sub 2 e 853 sub 3, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. = € 92,96.

Come riferito in precedenza, i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel relativo rogito di acquisto dell'esecutata corrispondono esattamente con le risultanze catastali e non sono emerse difformità quanto a foglio, particella e subalterno.

In ordine alla cronistoria catastale si espone che con variazione del 02.03.1987 – in atti dal 12.04.1999 – si procedeva a presentare in Catasto Fabbricati pratica per ampliamento, giacché agli atti informatizzati era presente una scheda planimetrica

recante la data di presentazione del 12.01.1987 e raffigurante "solo" il piano terra
(ALL. 7 – sub a).

Con variazione del 12.04.2007 per "esatta rappresentaz. planimetrica" si
procedeva ad aggiornare anche la scheda catastale con l'introduzione della stanza in
primo piano **(ALL. 7 – sub b).**



Con riferimento a quest'ultima planimetria, lo scrivente riferisce che pur non
essendoci in sostanza difformità significative, necessita la presentazione di nuova
scheda catastale con una esatta rappresentazione grafica che riporta la corretta
inclinazione dei vani, la dicitura di "condominio" del w.c.-sottoscala e l'indicazione delle
effettive altezze dei singoli vani/ambienti.

I costi per uniformare la scheda catastale (elaborato Docfa) con quanto
effettivamente rilevato in loco ammontano ad € 350,00.

**3.4 ⇒ Risposta al quesito n. 4: procedere alla predisposizione di uno schema
sintetico-descrittivo del lotto.**

Si premette che lo scrivente procederà alla formazione di un unico lotto in
modo da rendere più appetibile il bene sul mercato.

"LOTTO UNICO" ⇒ piena ed esclusiva proprietà di un immobile ad uso residenziale
ubicato in San Valentino Torio (SA) al vico Caracciolo, composto da un vano al piano
terra con accesso dal civico n. 25 e da una stanza in primo piano con accesso dalla

scala esterna comune e contraddistinta dal civico n. 18, avente una superficie complessiva di circa mq 31, con condominio al w.c.-sottoscala individuato dal civico n. 19; confina nell'insieme con cortile comune, scala comune e con altre u.i.u.; riportato nel N.C.E.U. di San Valentino Torio (SA) al foglio 7 con le particelle graffate tra loro n.ri 850 sub 2 e 853 sub 3, cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R.C. = € 92,96; il descritto immobile fa parte di un fabbricato in muratura di antichissima fattura (antecedente al 1942), si presenta in pessime condizioni statiche e locative e risulta libero ed accessibile; **prezzo base del bene**, al netto delle decurtazioni, pari ad **€ 21.800,00 (dico euro ventunomilaottocento/00)**.

3.5 ⇒ Risposta al quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La trascrizione del pignoramento è avvenuto con nota Registro particolare 1271 del 14.01.2010 in favore della [REDACTED] ed in ultimo con nota Registro particolare 3252 del 01.02.2022 in favore di [REDACTED].

Il primo titolo di acquisto a favore dei danti causa dell'esecutata anteriore al ventennio è il rogito per notar Olga FRIGENTI del 17 settembre 1983, rep. n. 6427 – racc. n. 688 (**vedere ALL. 5 sub b**), trascritto il 27.09.1983 ai n.ri 23666/20235.

Con tale atto le sigg.re [REDACTED] acquistavano in comune ed indiviso tra loro i due diruti vani di vecchissima costruzione e, precisamente:

- il diruto terraneo adibito a cucina, attualmente identificato col civico n. 25;
- la stanza in primo piano, attualmente identificata col civico n. 19.

Quanto sopra veniva trasferito nello stato in cui si trovava, con il **condominio** al cortile ... omissi e al **"sottoscala" adibito a "cucinetta e gabinetto igienico"**, attualmente identificato col civico n. 18.

La nota di trascrizione del 27.09.1983 – registro generale n. 23666 e registro particolare n. 20235 (**vedere ALL. 5 sub c**) riporta pedissequamente quanto indicato nel predetto atto.

Con il decesso della [REDACTED] avvenuto il 26.01.2006, la sua eredità veniva devoluta per legge agli eredi [REDACTED], [REDACTED] ed [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 15 – vol. 313, registrata a Torino il 29.05.2006 e trascritta a Salerno il 31 agosto successivo ai n.ri 47234/28872.

Con il rogito di compravendita per notar Emilia D'ANTONIO del 30 luglio 2007, rep. n. 53107 – racc. n. 3446 (**vedere ALL. 5 sub a**), veniva trasferito in favore dell'esecutata [REDACTED] il "*Piccolo fabbricato urbano composto da un vano e w.c. in piano terra e da una stanza in primo piano*".

È da mettere in evidenza la **discordanza** tra i due rogiti indicati in precedenza **limitatamente al w.c.-sottoscala, dove nel primo** viene trasferito il "**condominio**", **mentre nel secondo** viene trasferito all'esecutata la "**piena proprietà**".

Nel periodo intercorrente tra gli atti indicati innanzi (17 settembre 1983 ÷ 30 luglio 2007) non sono intervenuti altri trasferimenti in favore delle [REDACTED] riguardanti il predetto w.c.-sottoscala (**vedere ALL. 5 sub d**).

Alla luce di quanto sopra il C.T.U. proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto di pignoramento la piena ed esclusiva proprietà del vano al piano terra e della stanza in primo piano, nonché il condominio al w.c.-sottoscala sempre al piano terra.

3.6 ⇒ Risposta al quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto si dirà in seguito il C.T.U. invita il Lettore a visionare l'**ALL. 8**.

Il C.T.U. ha inoltrato a mezzo pec al Settore Tecnico-Urbanistico del Comune di San Valentino Torio in data 03.04.2024 una istanza di accesso agli atti, classificata col prot. n. 5378, con la quale chiedeva di visionare ed acquisire copia della licenza edilizia relativa alla costruzione originaria del fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di pignoramento, della dichiarazione di agibilità e/o della licenza di abitabilità e dei titoli abilitativi (licenze e/o concessioni edilizie, D.I.A., S.C.I.A., permesso di costruire, condoni edilizi) eventualmente rilasciati ai seguenti soggetti ⇨

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], nato
a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Con pec del 17.04.2024 il Responsabile dell'Area IV – S.U.E. del Comune di San Valentino Torio attestava (prot. n. 6294 di pari data) che agli atti dell'ufficio non erano state rinvenute pratiche edilizie presentate a nome dei soggetti sopra richiamati per l'immobile censito in catasto al foglio 7 con le particelle 850 sub 2 graffata con la 853 sub 3.

Il C.T.U. tiene a riferire che nel Comune di San Valentino Torio (SA) è vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 15.06.2020, che perimetra il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato nella zona "A – centro storico".

Il C.T.U., analizzando la tipologia costruttiva del plesso edilizio, il contesto di ubicazione appartenente al centro storico, verificando la sua esistenza anche sulla mappa catastale originaria, può riferire senza ombra di dubbio che l'immobile in esame

fa parte di un fabbricato realizzato anteriormente all'anno 1942 e che successivamente a tale data non sono stati richiesti, né rilasciati provvedimenti autorizzativi di nessun genere, così come sopra certificato.

Non ha rinvenuto, inoltre, nessuna dichiarazione di agibilità.

3.7 ⇒ Risposta al quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In sede di ispezione del 19.01.2024 lo scrivente geometra, con la fattiva presenza del custode, ha accertato che:

- il vano ubicato al piano terra ed identificato con il civico n. 25 di vico Caracciolo è risultato occupato di fatto – in modo provvisorio e senza alcun titolo – da tal [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], presente anch'esso all'accesso; in merito si precisa che il custode giudiziario nel corso del predetto sopralluogo ha avuto in consegna dal [REDACTED] le chiavi del vano ed ha assegnato allo stesso, su sua esplicita richiesta, gg. 15 per procedere alla liberazione delle cose ivi ubicate;
- gli altri beni pignorati e, precisamente, il w.c.-sottoscala (in condominio con altri aventi diritto) ubicato al piano terra e contraddistinto dal civico n. 19 e il vano al primo piano (in piena ed esclusiva proprietà) identificato dal civico n. 18, localizzato al lato sinistro di chi sale la scala scoperta, sono risultati liberi ed accessibili.

3.8 ⇒ Risposta al quesito n. 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Lo scrivente si riporta al certificato notarile redatto in data 08.02.2022 dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] - **ALLEGATO 4.**

Tuttavia, considerato il lasso di tempo trascorso, il C.T.U. ha eseguito in data 06.05.2024 una ispezione ipotecaria (**vedere ALL. 10**), verificando, tra l'altro,

l'inesistenza di formalità trascritte dopo il pignoramento e riscontrando che la consistenza immobiliare risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, così come indicato nella predetta certificazione notarile, fatta eccezione per l'iscrizione (ipoteca volontaria iscritta il 02.08.2007 ai n.ri 41470/11164) e trascrizioni (pignoramento trascritto il 14.01.2010 ai n.ri 1573/1271 in favore [REDACTED] e pignoramento trascritto il 01.02.2022 ai n.ri 3943/3252 in favore di [REDACTED]) in essa contenuta.

Non sono stati riscontrati altri tipi di vincoli e servitù, né oneri di natura condominiale: in tale ultima circostanza, si precisa che per il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di esecuzione non è costituito formalmente il condominio.

3.9 ⇒ Risposta al quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo demaniale.

3.10 ⇒ Risposta al quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da pesi ed oneri di altro tipo.

3.11 ⇒ Risposta al quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il C.T.U. in merito allo specifico quesito riferisce di non essere a conoscenza di eventuali spese fisse e di gestione o di eventuali procedimenti giudiziari in corso.

Precisa, altresì, che non ha mai avuto un colloquio con la [REDACTED], la quale, in sede di immissione in possesso del custode giudiziario avvenuto in data 24.05.2023, testualmente dichiarava: "di non aver avuto mai il possesso materiale

dell'immobile pignorato né di conoscere dove si trova"!!!

3.12 ⇒ Risposta al quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS) «Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione».

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Ciò premesso, per definire la stima dell'immobile sopra descritto, lo scrivente geometra ha proceduto preliminarmente ad una valutazione dei parametri tecnici ed economici che sono in rapporto diretto e costante con il valore del bene stesso.

In particolare ha tenuto conto della posizione rispetto al centro abitato, alle aree industriali e commerciali, delle caratteristiche dell'area circostante (presenza di verde, strutture pubbliche, strade di collegamento, salubrità, ecc.), l'esistenza di luce, acqua e fognature.

Inoltre, relativamente alle caratteristiche intrinseche dell'immobile nel suo complesso, ha valutato l'esposizione, l'orientamento, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'efficienza dei servizi, ecc..

Tanto considerato ha proceduto alla determinazione del valore venale del cespite che, secondo il nostro Codice, identifica l'aspetto economico del bene stesso.

Il valore venale è un criterio che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta; è quel valore che il bene assume sul mercato.

Nel caso in esame il sottoscritto geometra ritiene poter procedere alla stima del bene in esame con il metodo "sintetico comparativo", che la dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore, attraverso:

- A)** il metodo indiretto, con la consultazione delle quotazioni immobiliari O.M.I.;
- B)** il metodo diretto, con le indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Nello svolgimento dei procedimenti di stima sopraindicati, lo scrivente geometra ha fatto riferimento:

- per quanto riguarda le quotazioni immobiliari, alla superficie commerciale, che rappresenta la somma:
 - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;
 - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.);
- per quanto riguarda le indagini di mercato con la comparazione di immobili simili, alla superficie interna netta, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

A) VALORE DI MERCATO COL METODO INDIRETTO ⇨ CONSULTAZIONE DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al 2° semestre anno 2023 (**ALLEGATO 11**) si ricava che i beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia centrale – codice zona B1 – che prevede un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 690 ad un massimo di €/mq 960, riferito ad uno stato conservativo normale e alla superficie lorda.

Il bene di interesse, avente la categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare) è stato equiparato ad abitazioni di tipo economico che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare definisce: *<<Unità a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. E' provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti>>*.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione. Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività.

A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie.

I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o

che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Per tali motivi lo scrivente geometra nella determinazione del valore di mercato del bene ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, e, cioè, delle effettive condizioni di manutenzione e conservazione dei beni, valutando inoltre, l'ubicazione, l'orientamento, le rifiniture ed ogni altro elemento utile per una stima il più coincidente alla realtà.

Considerando, quindi, nel dettaglio, gli aspetti che influenzano negativamente la scelta sia in termini di caratteristiche intrinseche (mancanza di impianti tecnologici a norma; limitate altezze interne del locale igienico e condominio dello stesso; presenza di diffuse lesioni e eventi infiltrativi; scarsa panoramicità degli affacci), sia in termini di caratteristiche estrinseche (rione considerato per il livello di qualificazione esterno - assenza di verde pubblico, amenità del sito, difficoltà di parcheggio, ecc. - "non appetibile" e "poco sviluppato"), ha ritenuto equo applicare al valore unitario dato dalla media di quelli indicati in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

- * caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie
(panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.) coeff. 0,80
- * caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e
vetustà coeff. 0,70

Avremo, pertanto, il seguente valore unitario

$$V_u = (\text{€/mq } 690 + \text{€/mq } 960) / 2 \times 0,80 \times 0,70 = \text{€/mq } 462,00$$

Il valore di mercato viene, pertanto, ottenuto attraverso la seguente formula:

$$V_m = V_u \times S_c \quad \text{Dove: } V_u = \text{valore unitario a mq; } S_c = \text{superficie commerciale}$$

La superficie commerciale, come sopra indicata, viene determinata con l'utilizzo di opportuni coefficienti di ponderazione/omogeneizzazione; vale a dire coefficiente

necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale a cui appartiene.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
vano al piano terra civico n. 25 (proprietà esclusiva)	19,42	1,00	19,42
w.c. al piano terra civico n. 19 (in condominio)	11,38	0,70 x 0,50	3,98
stanza al piano 1° civico n. 18 (proprietà esclusiva)	28,87	1,00	28,87
T O T A L E			52,27

Il valore di mercato, pertanto, è il seguente:

$V_m = V_u \times S_c = \text{€}/\text{mq } 462,00 \times \text{mq } 52,27 = \text{€ } 24.148,74$ (dico euro ventiquattromilacentoquarantotto/74).

B) VALORE DI MERCATO COL METODO DIRETTO ⇒ INDAGINI DI MERCATO

Il C.T.U. ha esperito accurate indagini di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel comprensorio in esame, estrapolando telematicamente i dati di mercato più significativi (**ALLEGATO 12**) di seguito riportati dall'Agenzia Tirreno Immobiliare di piazza Amendola 1 – San Valentino Torio.

1) Appartamento in primo piano zona centro – buono stato

prezzo ⇒ € 55.000; consistenza ⇒ mq 55; valore unitario ⇒ €/mq 1.000

2) Appartamento in piano terra zona centro – buono stato

prezzo ⇒ € 25.000; consistenza ⇒ mq 23; valore unitario ⇒ circa €/mq 1.090

3) Appartamento in piano rialzato in vico Cascone - ristrutturato

prezzo ⇒ € 57.000; consistenza ⇒ mq 50; valore unitario ⇒ €/mq 1.140

Ne consegue che il valore medio è dato

$V_{\text{medio}} = \sum \text{prezzi} / \text{n. rilevazioni} = \text{€}/\text{mq } 3.230 / 3 = \text{€}/\text{mq } 1.076,67$, in c.t.

€/mq 1.080,00

Il C.T.U., inoltre, a tale valore medio ha apportato i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare ed uniformare, quindi, lo stesso valore alla reale appetibilità del bene sul mercato.

- * caratteristiche posizionali e caratteristiche proprie (panoramicità, orientamento, luminosità, ecc.) coeff. 0,80
- * caratteristiche tecnologiche e stato di conservazione e vetustà coeff. 0,70

Avremo, pertanto, che il valore unitario riferito al bene da stimare è:

$$V_u = \text{€}/\text{mq } 1.080 \times 0,80 \times 0,70 = \text{€}/\text{mq } \mathbf{604,80}$$

Il C.T.U., inoltre, ha tenuto conto della superficie utile del bene immobiliare, omogeneizzando alla stessa quella accessoria, come da tabella di seguito riportata.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. OMOGENEIZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
vano al piano terra civico n. 25 (proprietà esclusiva)	11,89	1,00	11,89
w.c. al piano terra civico n. 19 (in condominio)	7,72	0,70 x 0,50	2,70
stanza al piano 1° civico n. 18 (proprietà esclusiva)	19,10	1,00	19,10
T O T A L E			33,69

Il valore di mercato, pertanto, è il seguente:

$$V_m = V_u \times S_u = \text{€}/\text{mq } 604,80 \times \text{mq } 36,39 = \text{€ } \mathbf{20.375,71 \text{ (dico euro ventimilatrecentosettantacinque/71)}}.$$

La media dei valori di mercato ottenuto tramite i due metodi conduce ad un più probabile **valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva pari:**

$$V_m = (\text{€ } 24.148,74 + \text{€ } 20.375,71) / 2 = \text{€ } 22.262,23 - \text{in c.t. } \text{€ } \mathbf{22.300,00 \text{ (dico euro ventiduemilatrecento/00)}}.$$



L'immobile oggetto di procedura esecutiva dovrà subire una decurtazione per i costi da sostenere così elencati:

<input type="checkbox"/> regolarizzazione catastale (escluso Cassa e bolli)	€	350,00
<input type="checkbox"/> redazione di Attestato di Prestazione Energetica (escluso Cassa e bolli)	€	150,00
TOTALI COSTI	€	500,00

Il valore finale sarà, quindi:

$V_{\text{finale}} = € 22.300,00 - € 500,00 = € 21.800,00$ (dico euro ventunomilaottocento/00).

3.13 ⇒ Risposta al quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lo scrivente geometra in merito allo specifico quesito riferisce che ha proceduto alla valutazione "per intero" dei beni di proprietà esclusiva dell'esecutata, mentre ha tenuto conto del condominio del w.c.-sottoscala applicando opportuni coefficienti correttivi.

3.14 ⇒ Risposta al 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.

La [redacted], nata a [redacted] il [redacted], è iscritta all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di [redacted], con abitazione sita:

- alla data del pignoramento datato 05.10.2021, notificato ai sensi dell'art. 143 c.p.c. il 17.12.2021, in ⇒ [redacted] nr. [redacted], esp. [redacted], S. [redacted], p. [redacted], i. [redacted];
- dal 23.12.2021 in ⇒ [redacted] nr. [redacted], esp. [redacted] - [redacted], S. [redacted], p. [redacted], i. [redacted].

La [redacted] ha contratto matrimonio in [redacted] il [redacted] e a margine dell'atto risulta l'annotazione che segue: "Gli sposi all'atto

della celebrazione del matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei loro rapporti patrimoniali”.

Si riporta nel dettaglio all'**ALLEGATO 6** (**sub a** ⇒ "estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio"; **sub b** ⇒ "certificato di residenza storico").



Tanto si riferisce ad espletamento dell'incarico conferitogli.

ALLEGATI:

▣ **ALL. 1** ⇒ verbale di accesso;

▣ **ALL. 2** ⇒ documentazione grafica redatta dal C.T.U.:

- elaborato N. 1 ⇒ inquadramento territoriale (stralcio aerofotogrammetrico e stralcio catastale);
- elaborato N. 2 ⇒ rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento (piante piano terra e primo);

▣ **ALL. 3** ⇒ documentazione fotografica, costituita da n. 22 stampe a colori;

▣ **ALL. 4** ⇒ certificazione notarile redatta in data 08.02.2022 dal notaio [REDACTED] da [REDACTED];

▣ **ALL. 5** ⇒ rogiti di provenienza ed ispezioni ipotecarie:

- sub a ⇒ atto di compravendita per notar Emilia D'ANTONIO del 30.07.2007;
- sub b ⇒ atto di compravendita per notar Olga FRIGENTI del 17.09.1983;
- sub c ⇒ ispezione ipotecaria - nota di trascrizione dell'atto FRIGENTI;
- sub d ⇒ ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità del soggetto [REDACTED];

▣ **ALL. 6** ⇒ documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe di Pagani:

- istanza del C.T.U.;

- sub a ⇒ estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio del 04.04.2024;
- sub b ⇒ certificato di residenza storico di [REDACTED] a del 22.04.2024.

▣ **ALL. 7** ⇒ documentazione catastale:

- stralcio del foglio di mappa n. 7 di San Valentino Torio;
- visura storica per immobile (fg. 7 – p.lle graffate 850 sub 2 e 853 sub 3);
- sub a ⇒ scheda planimetrica presentata il 12.01.1987;
- sub b ⇒ scheda planimetrica prot. n. SA0262625 del 12.04.2007.

▣ **ALL. 8** ⇒ documentazione reperita presso il Settore Tecnico-Urbanistico di San Valentino Torio:

- istanza del C.T.U.;
- sub a ⇒ attestazione del responsabile dell'area IV – S.U.E. datata 17.04.2024.

▣ **ALL. 9** ⇒ documentazione reperita presso l'Ufficio Anagrafe di San Valentino Torio:

- istanza del C.T.U.;
- sub a ⇒ certificato storico di residenza di [REDACTED].

▣ **ALL. 10** ⇒ ispezioni ipotecarie:

- sub a ⇒ ispezione immobiliare dell'esecutata [REDACTED].

▣ **ALL. 11** ⇒ quotazioni immobiliari OMI Anno 2023 – 2° semestre;

▣ **ALL. 12** ⇒ indagini di mercato estrapolate da agenzie immobiliari.

Angri, lì 09.05.2024

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe ABATE