

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Troisi Maria

Relazione di stima immobiliare RGE n. 85/2023

Creditore Procedente: GROGU SPV SRL

Debitore: Leo Luigia

Custode Giudiziario: Dott. Grimaldi Vincenzo

Architetto
Maria Russo

ORIGINALE

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Data: **19/02/2025**

L'Esperto

Arch. Maria Russo



INDICE

Premessa	p. 03
Indicazioni degli estremi della causa	p. 04
Svolgimento operazioni peritali	p. 05
Controllo preliminare – verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.	p. 06
Quesito n. 1 Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	p. 08
Quesito n. 2 Identificazione e descrizione dei lotti oggetto di stima	p. 10
Quesito n. 3 Identificazione catastale dei beni pignorati	p. 14
Quesito n. 4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti	p. 17
Quesito n. 5 Descrizione passaggi di proprietà dei beni pignorati	p. 19
Quesito n. 6 Regolarità edilizia-urbanistica dei beni pignorati	p. 20
Quesito n. 7 Stato di possesso attuale dei beni pignorati	p. 22
Quesito n. 8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	p. 24
Quesito n. 9 Verifica eventuale collocazione dei beni su suolo demaniale	p. 26
Quesito n. 10 Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	p. 26
Quesito n. 11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	p. 26
Quesito n. 12 Valutazione dei beni	p. 27
Quesito n. 13 Eventuale valutazione quota indivisa	p. 30
Quesito n. 14 Certificazioni comunali e regime patrimoniale del debitore	p. 30
Conclusioni	p. 31

PREMESSA

La sottoscritta *Arch. Maria Russo*, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n°2333 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita redatto dal GIUDICE DELL'ESECUZIONE in persona della **Dott.ssa TROISI MARIA**, in data **02/12/2024**, venivo nominata in qualità di Esperto, nel Procedimento Esecutivo n° **85/2023** per la valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione intrapresa su istanza della "GROGU SPV Srl" contro la sig.ra Leo Luigia. Nella sezione A della predetta nomina, l'ill.mo G.E. pone i seguenti quesiti:

QUESITO n. 1:	Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
QUESITO n. 2:	Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
QUESITO n. 3:	Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
QUESITO n. 4:	Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
QUESITO n. 5:	Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
QUESITO n. 6:	Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
QUESITO n. 7:	Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
QUESITO n. 8:	Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
QUESITO n. 9:	Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
QUESITO n. 10:	Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
QUESITO n. 11:	Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
QUESITO n. 12:	Procedere alla valutazione dei beni;
QUESITO n. 13:	Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
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.

INDICAZIONI DEGLI ESTREMI DELLA CAUSA

Parti del fascicolo:

Nominativo	Ruolo	Difensore	Credito € oltre spese e interessi
GROGU SPV SRL	Creditore	Avv. Ludini Elio	396.695,42
Sig.ra Leo Luigia	Debitore	Non costituita	

Custode Giudiziario

Dott. Grimaldi Vincenzo

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ESPERTA/CTU ha compiuto le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, dello Sportello Unico dell'Edilizia e dell'Anagrafe-Stato civile del Comune di Pagani (SA), Montecarotto (AN) e Siano (SA), nonché presso l'archivio notarile di Salerno.

Inoltre vengono svolte accurate indagini nei pressi dei beni oggetto di stima e nelle agenzie immobiliari al fine di assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quelli oggetto della presente.

La sottoscritta esperta, unitamente al mio collaboratore di fiducia, geom. Pietro Apa e in collaborazione con il Custode Giudiziario Dott. Grimaldi Vincenzo, ha eseguito il seguente sopralluogo sui luoghi dove sono collocati i beni oggetto di stima:

- **UNICO ACCESSO** avvenuto in data 08/01/2025 alle ore 10.00 in Pagani (SA) in via San Francesco n° 67 ovvero presso gli immobili oggetto di pignoramento. Come riportato nel verbale d'accesso (*Allegato 3*), sul posto è presente la sig.ra Esposito Rosanna in qualità di figlia della debitrice e il sig. Fidangen Shijo Martin che dichiara di essere un parente della conduttrice dell'immobile.

Si procede ad una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dei beni sottoposti a pignoramento appurando che i beni da valutare, composti da un abitazione e da un rimessa, formano un'unica proprietà adibita ad abitazione composta da una camera ed una cucina al piano terra, un soppalco con due camere ed un wc.

La scrivente, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici attinti in virtù del mandato conferitomi, procede a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Esaminando la documentazione presente nel fascicolo, viene constatato che:

- **Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva** che risale sino ad un atto di acquisto trascritto (07/12/1994) in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (16/06/2023) e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- **Nel fascicolo della procedura non è presente l'estratto catastale attuale e storico**, pertanto si è provveduto ad acquisire la documentazione catastale che forma l'allegato 4 della presente relazione;
- **Nel fascicolo della procedura non è presente il Certificato di Stato Civile dell'esecutata**, pertanto si è provveduto ad acquisire tale certificato (*allegato 10*).

Si segnala altresì che alla data di acquisto dei beni pignorati (24/11/1994), l'esecutata risultava coniugata e che, come riportato nell'estratto di matrimonio (*allegato 10*), con atto notarile del 23/05/1985 (precedente all'acquisto dei beni) la stessa ha scelto la separazione dei beni con il proprio coniuge.

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

L'art. 567 comma 2 riporta che:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”

Nel presente procedimento, l'intervallo di tempo tra il deposito dell'istanza di vendita (15/06/2023) e il deposito della relazione notarile (23/06/2023) risulta di 8 giorni quindi **rientra nei limiti** (60 giorni) previsti dall'art. 567 comma 2°.

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "Riforma Cartabia", modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione hanno effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data e che ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 30/05/2023, la stessa **rientra** nella Riforma Cartabia e **rispetta** i tempi indicati.

La documentazione che forma il fascicolo telematico della presente procedura è stata integrata dalla sottoscritta Esperta con il Certificato di Stato Civile ed i Certificati catastali. Tale integrazione non ha evidenziato dati diversi rispetto all'atto di pignoramento, pertanto la detta documentazione **è completa ed idonea** per cui è possibile procedere all'espletamento dei quesiti posti dal G.E.



RISPOSTA AL QUESITO - 1-
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente procedura sottopone a pignoramento **la piena ed intera proprietà** di:

1. **Abitazione di tipo ultrapopolare** con annesso sottoscala sita in Pagani (SA) alla via San Francesco n° 67 piano T, riportato al N.C.E.U. foglio 9, particella 2601 sub 2 graffata con particella 3278, cat. A/5, consistenza 1.5 vani;
2. **Rimessa** sita in Pagani (SA) alla via San Francesco n° 67 piano T, riportato al N.C.E.U. foglio 9, particella 2601 sub 1, cat. C/6, consistenza 16 mq.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza all'atto notarile di acquisto redatto dal notaio Gustavo Trotta il 24/11/1994 Repertorio n° 45063 Raccolta n° 15989 trascritto in R.R.I.I. di Salerno il 07/12/2024 ai nn. 32660/25265 e registrato all'Ufficio Registro AA. CC. di Salerno il 14/12/1994 al n° 8137 (allegato 7).

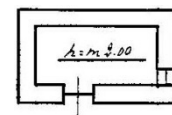
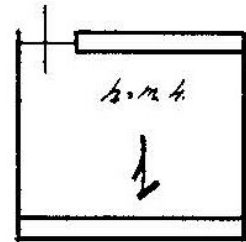
Sovrapposizione mappa catastale e satellitare dei beni pignorati:

		
Foto satellitare	Estratto mappa catastale	Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

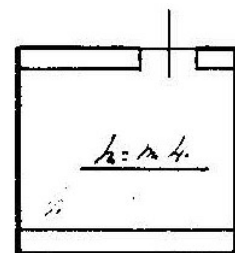
FORMAZIONE LOTTI

Essendo i beni pignorati costituiti da un abitazione con annesso sottoscala ed una rimessa collegati tra loro, si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**

1° Bene						
Tipologia: Abitazione ultrapopolare						
Estremi catastali						
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
9	2601	2	A/5	1	1,5 vani	€ 48,03
	3278					
Confini:	Nord:	Cortile coperto part. 3279 e sottoscala part. 3278 (abitazione); Cortile scoperto part. 3280 (sottoscala).				
	Sud:	Altra proprietà Part. 6599 (abitazione); Sottoscala part. 3278 (sottoscala).				
	Ovest:	Cortile coperto part. 3279 (entrambi).				
	Est:	Particella Sub 1 (abitazione); Scala part. 3278 (sottoscala).				



2° Bene						
Tipologia: Rimessa						
Estremi catastali						
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
9	2601	1	C/6	4	16 mq	€ 19,01
Confini:	Nord:	Sottoscala part. 3278				
	Sud:	Altra proprietà Particella 6599				
	Ovest:	Abitazione sub 2				
	Est:	Altra proprietà Particella 2600				

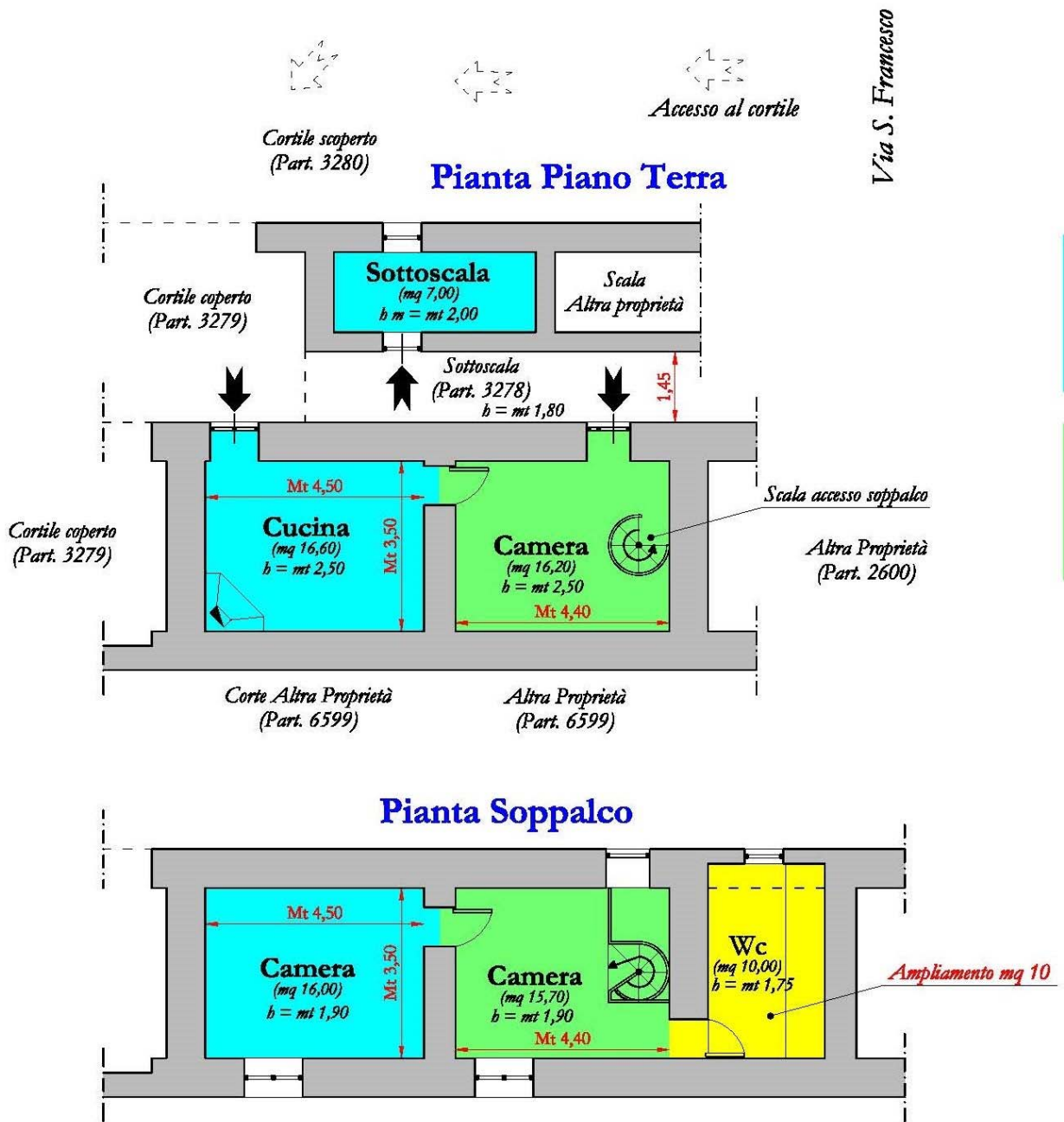


RISPOSTA AL QUESITO - 2-

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

LOTTO UNICO:

Tipologia:	Abitazione con annesso sottoscala e rimessa unita e collegata all'abitazione
Indirizzo:	Pagani (SA) Via San Francesco n° 67 Piano T.
Accessi:	Ai beni si accede da via San Francesco attraversando un portone (part. 2607) per poi proseguire attraverso le corti identificate alle particelle 3280 e 3279. Alla rimessa sub 1 si accede sia dall'abitazione sub 2 che dal sottoscala part. 3278.
Superfici e altezze:	L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 16,60 mentre la rimessa di mq 16,20. Il tutto è formato da un'unica abitazione della superficie calpestabile complessiva di mq 32,80. Su entrambe le unità è presente un soppalco della superficie calpestabile complessiva di mq 31,70. L'altezza interna è di mt 2,50 al piano terra e mt 1,90 nel soppalco. Il sottoscala annesso all'abitazione ha una superficie calpestabile di circa mq 7,00 con altezza media interna di mt 2,00.
Descrizione:	Come anticipato, entrambi i beni, pur avendo destinazione catastale differente (A/5 e C/6), formano un'unica abitazione unita al suo interno da un'apertura posta sulla parete comune. Il piano terra è composto da una cucina ed una camera dove a sua volta è presente una scala a chiocciola in ferro che conduce al soppalco che ricopre entrambi i locali sottostanti. Sul soppalco sono presenti n° 2 camere. Dal soppalco è raggiungibile un wc di mq 10 edificato su altra particella. All'esterno dei beni è presente il sottoscala raggiungibile da un'apertura di scomodo accesso posta sulla parete esterna.
Caratteristiche:	I beni sono collocati al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra realizzato con muratura portante composta da pietrame vario. Il tutto è inglobato in una serie di fabbricati.
Stato manutentivo:	Il tutto si presenta in pessimo stato manutentivo. Manca ogni tipo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Gli impianti e gli elementi che compongono l'abitazione sono datati e scarsamente conservati.
Certificato Energetico:	Non è stato reperito alcun Certificato di Prestazione Energetica. Per l'emissione dello stesso si stima un costo pari ad € 800,00 .



Rilievo beni oggetto di stima



Portone di accesso da via S. Francesco



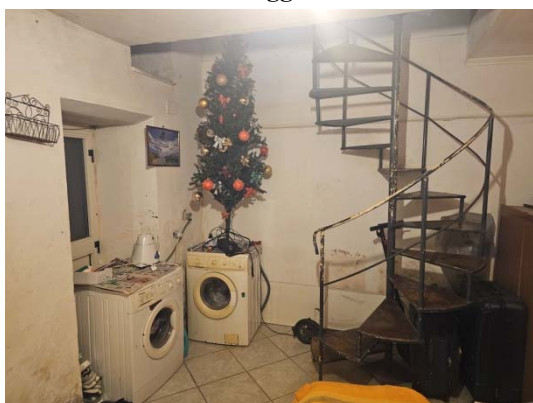
Cortile Interno



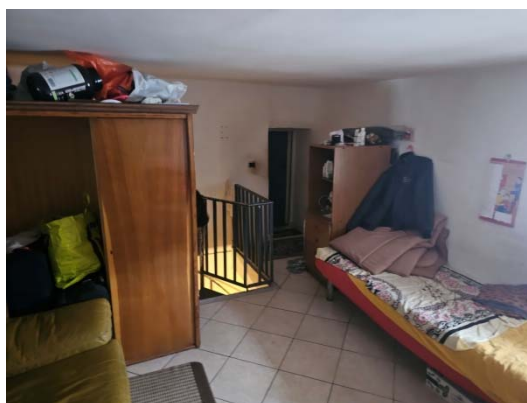
Accesso beni oggetto di stima



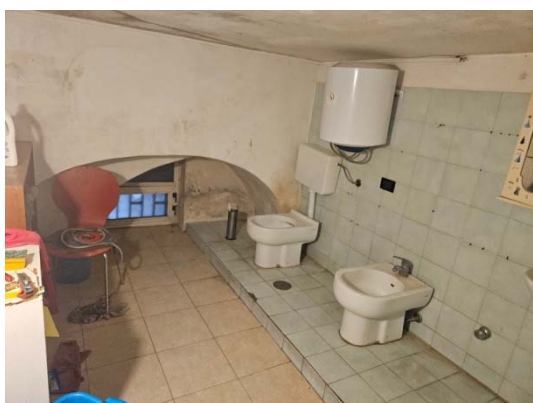
Piano Terra Cucina



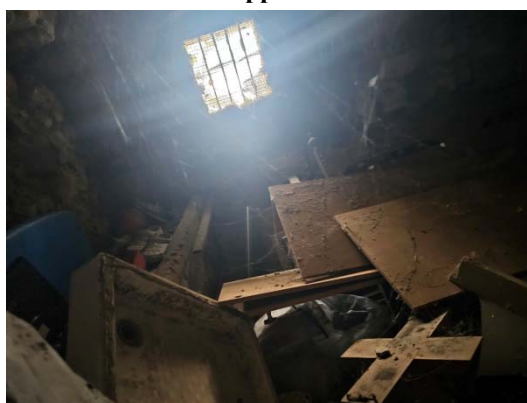
Piano Terra Camera



Soppalco



Wc



Sottoscala

Superfici Commerciali:

Il principio adottato per la determinazione delle superfici commerciali fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Poiché le unità immobiliari sono composte da superficie principale e da superfici accessorie (sottoscala e soppalco), per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p> <p style="margin: 5px 0;">Tipo Immobile: Abitazioni residenziali (da A/1 a A/6)</p> <p style="margin: 5px 0;">Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p> <p style="margin: 5px 0;">Metri quadri: 27</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">Pertinenze Esclusive (2)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Pertinenza</th> <th style="text-align: center;">Superficie</th> <th style="text-align: left;">Comunicante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Altra pertinenza di servizio</td> <td style="border: 1px solid #ccc; text-align: center; padding: 2px;">7</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Soppalco >= 1,50 mt</td> <td style="border: 1px solid #ccc; text-align: center; padding: 2px;">16</td> <td style="text-align: center;">si</td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin: 5px 0;">Totale Pertinenze Mq: 23</p> <p style="text-align: right; margin: 0;">Aggiungi pertinenza +</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">Superficie commerciale calcolata:</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">37 Mq</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">SVILUPPO del CALCOLO</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Superficie</th> <th style="text-align: center;">Totale</th> <th style="text-align: center;">Commerciale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Vani principali e accessori diretti:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">27 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">27 Mq</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pertinenze di servizio:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">23 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">9,75 Mq</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Totale immobile:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">50 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">37 Mq</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Pertinenza	Superficie	Comunicante	Altra pertinenza di servizio	7	<input type="checkbox"/>	Soppalco >= 1,50 mt	16	si	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	27 Mq	27 Mq	Pertinenze di servizio:	23 Mq	9,75 Mq	Totale immobile:	50 Mq	37 Mq	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; background-color: #fff9c4;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98</p> <p style="margin: 5px 0;">Tipo Immobile: Negozzi e locali assimilabili</p> <p style="margin: 5px 0;">Superficie: <input checked="" type="radio"/> Complessiva <input type="radio"/> Singoli Vani</p> <p style="margin: 5px 0;">Metri quadri: 26</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">Pertinenze Esclusive (1)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Pertinenza</th> <th style="text-align: center;">Superficie</th> <th style="text-align: left;">Comunicante</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">Soppalco >= 1,50 mt</td> <td style="border: 1px solid #ccc; text-align: center; padding: 2px;">15,7</td> <td style="text-align: center;">si</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin: 0;">Aggiungi pertinenza +</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">Superficie commerciale calcolata:</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">34 Mq</p> <hr/> <p style="text-align: center; margin: 0;">SVILUPPO del CALCOLO</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Superficie</th> <th style="text-align: center;">Totale</th> <th style="text-align: center;">Commerciale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">Vani principali e accessori diretti:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">26 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">26 Mq</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Pertinenze di servizio:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">15,7 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">7,85 Mq</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Totale immobile:</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">41,7 Mq</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">34 Mq</td> </tr> </tbody> </table> </div>	Pertinenza	Superficie	Comunicante	Soppalco >= 1,50 mt	15,7	si	Superficie	Totale	Commerciale	Vani principali e accessori diretti:	26 Mq	26 Mq	Pertinenze di servizio:	15,7 Mq	7,85 Mq	Totale immobile:	41,7 Mq	34 Mq
Pertinenza	Superficie	Comunicante																																						
Altra pertinenza di servizio	7	<input type="checkbox"/>																																						
Soppalco >= 1,50 mt	16	si																																						
Superficie	Totale	Commerciale																																						
Vani principali e accessori diretti:	27 Mq	27 Mq																																						
Pertinenze di servizio:	23 Mq	9,75 Mq																																						
Totale immobile:	50 Mq	37 Mq																																						
Pertinenza	Superficie	Comunicante																																						
Soppalco >= 1,50 mt	15,7	si																																						
Superficie	Totale	Commerciale																																						
Vani principali e accessori diretti:	26 Mq	26 Mq																																						
Pertinenze di servizio:	15,7 Mq	7,85 Mq																																						
Totale immobile:	41,7 Mq	34 Mq																																						
Superficie commerciale abitazione	Superficie commerciale rimessa																																							

RISPOSTA AL QUESITO - 3-
Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO:

- **Abitazione di tipo ultrapolare** con annesso sottoscala sita in Pagani (SA) alla via San Francesco n° 67 piano T, riportato al N.C.E.U. foglio **9**, particella **2601** sub **2** graffata con particella **3278**, cat. A/5, consistenza 1.5 vani;
- ***Rimessa*** sita in Pagani (SA) alla via San Francesco n° 67 piano T, riportato al N.C.E.U. foglio **9**, particella **2601** sub **1**, cat. C/6, consistenza 16 mq.

Entrambi i beni posseggono la medesima cronistoria catastale ovvero:

Intestazione attuale: LEO Luigia (esecutata) nata a SIANO (SA) il 22/01/1949 - Proprietà 1000/1000
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987;
Situazione degli intestati dal 24/11/1994 LEO Luigia nata a SIANO (SA) il 22/01/1949 Atto del 24/11/1994 Pubblico ufficiale GUSTAVO TROTTA Sede PAGANI (SA) Repertorio n. 45063 - RECUPERO DA NOTA DI TRASCRIZIONE Voltura n. 25268.1/1994 - Pratica n. 93177 in atti dal 27/02/2003
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico <ul style="list-style-type: none">• REA Anna nata a SAN MARZANO SUL SARNO (SA) il 04/08/1934 proprietà• STIFANI Concepita; Maria Lucia Ved.rea nato a UGENTO (LE) il 01/06/1908 usufrutto. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si fa presente che:

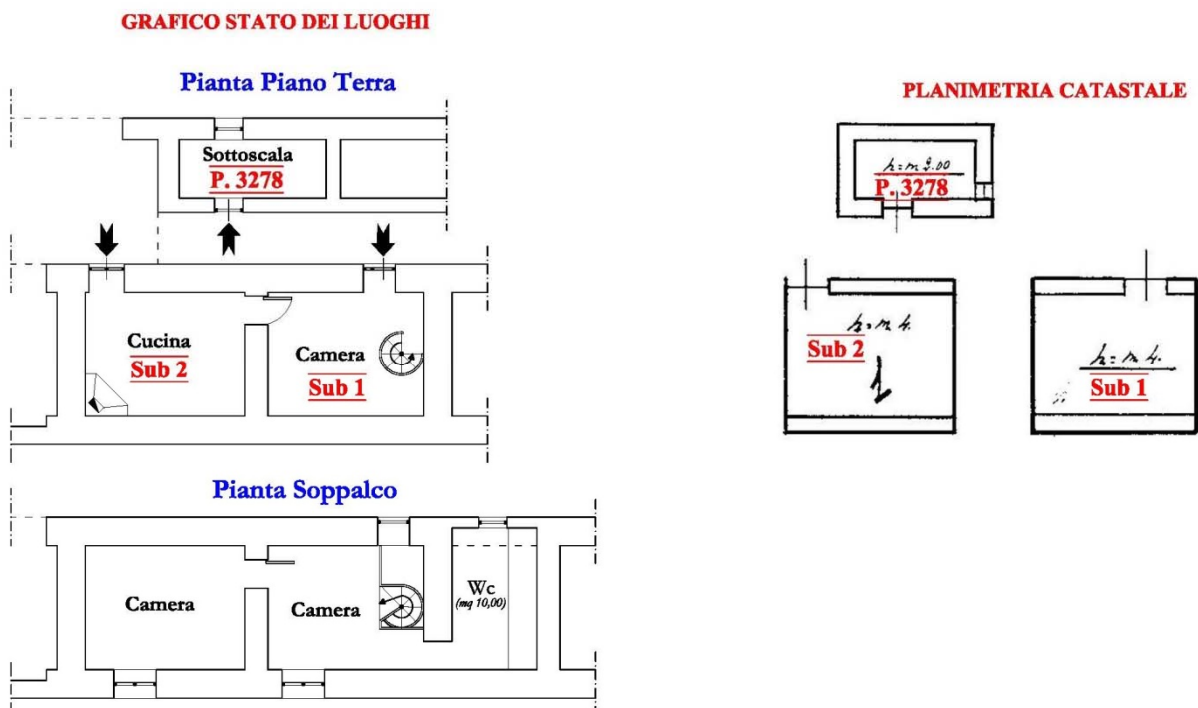
- Confrontando l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e l'atto di compravendita vi è una **esatta rispondenza formale** dei dati;
- Non è possibile risalire al numero di particella di terreno dove sono stati realizzati i beni oggetto di stima dato la sua vecchissima edificazione;

- I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione dei beni.

Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (*allegati 2-4-6*).

Difformità catastali

- ✚ **Visura:** nessuna difformità ad eccezione che i beni anziché riportati al civico 67 sono riportati 59 (probabilmente reale civico in epoca passata);
- ✚ **Elaborato planimetrico:** non è presente un elaborato planimetrico inerente i beni oggetto di stima;
- ✚ **Mappa Catastale:** nessuna difformità;
- ✚ **Planimetria Catastale:** la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, presenta le seguenti disuguaglianze (*allegato 5*).



Confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali si evince che nel rilevato:

- È presente il soppalco e la scala a chiocciola per raggiungerlo;
- Le due unità sono comunicanti;
- Nel piano soppalco è presente un wc collocato su particella 2600 di altra proprietà;

- Sono presenti finestre non riportate nelle planimetrie catastali;
- Nel sottoscala la finestra è collocata sulla parete Nord;
- L'altezza dei locali è difforme.

L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali con un costo quantificabile in **€ 1.000,00**.

RISPOSTA AL QUESITO - 4-

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Abitazione di tipo ultrapopolare con annesso sottoscala ed una rimessa ubicati in Pagani (SA) in via San Francesco n° 67, piano terra;

L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 16,60 mentre la rimessa di mq 16,20. Il tutto è formato da un'unica abitazione della superficie calpestabile complessiva di mq 32,80. Su entrambe le unità è presente un soppalco della superficie calpestabile complessiva di mq 31,70. L'altezza interna è di mt 2,50 al piano terra e mt 1,90 nel soppalco. Il sottoscala annesso all'abitazione ha una superficie calpestabile di circa mq 7,00 con altezza media interna di mt 2,00.

Entrambi i beni, pur avendo destinazione catastale differente (A/5 e C/6), formano un'unica abitazione unita al suo interno da un'apertura posta sulla parete comune.

Il piano terra è composto da una cucina ed una camera dove a sua volta è presente una scala a chiocciola in ferro che conduce al soppalco che ricopre entrambi i locali sottostanti. Sul soppalco sono presenti n° 2 camere. Dal soppalco è raggiungibile un wc di mq 10 edificato su altra particella. All'esterno dei beni è presente il sottoscala raggiungibile da un'apertura di scomodo accesso posta sulla parete esterna.

L'abitazione confina a Nord con cortile coperto part. 3279 e sottoscala part. 3278 mentre il sottoscala confina con cortile scoperto part. 3280, a Sud l'abitazione confina con altra proprietà Part. 6599 mentre il sottoscala confina con sottoscala part. 3278 (sottoscala), ad Ovest, sia l'abitazione che il sottoscala confinano con cortile coperto part. 3279 (entrambi), ed Est l'abitazione confina con particella Sub 1 mentre il sottoscala con particella 3278.

La rimessa confina a Nord con sottoscala part. 3278, a Sud con altra proprietà particella 6599, ad Ovest con l'abitazione sub 2 e ad Est con altra proprietà particella 2600.

Il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Pagani al foglio 9 p.lla 2601 sub 2 graffata con particella 3278 l'abitazione e foglio 9 p.lla 2601 sub 1 la rimessa;**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità nella planimetria catastale e al cambio di destinazione d'uso della rimessa.

Il fabbricato in cui alloggiano i beni oggetto della presente relazione è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967 e sprovvisto di certificato di abitabilità e agibilità. Dato che non vi sono titoli edilizi, non è possibile stabilire eventuali difformità. Tuttavia dall'esame della documentazione e dal riscontro con lo stato dei luoghi sorgono alcune difformità quali il cambio di destinazione d'uso della rimessa in abitazione e la realizzazione del soppalco che appare chiaramente realizzato in epoca successiva rispetto al bene. Tali difformità risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 mentre non è sanabile l'ampliamento formato dal locale wc presente nel piano soppalco che ricade in una particella di diversa proprietà. In virtù di ciò occorre ripristinare lo stato dei luoghi chiudendo il vano di accesso al wc e disattivando tutti gli allacci. Il bene risulta locato a terzi.

PREZZO BASE € 39.600,00 (€ trentanovemilaseicento/00);

RISPOSTA AL QUESITO - 5-

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

I beni appartenenti alla presente relazione di stima sono nell'intera titolarità dell'esecutata in virtù di:

- Atto notarile di acquisto redatto dal notaio Gustavo Trotta il 24/11/1994 Repertorio n° 45063 Raccolta n° 15989 trascritto in R.R.I.I. di Salerno il 07/12/2024 ai nn. 32660/25265 e registrato all'Ufficio Registro AA. CC. di Salerno il 14/12/1994 al n° 8137 (*allegato 7*).

Al precedente proprietario, i beni sono pervenuti in virtù di Atto redatto dal notaio Califano Giovanni del 05/01/1973 registrato a Salerno il 24/01/1973 al n° 2374 trascritto nei R.R. I.I. di Salerno in data 03/02/1973 ai nn. 6979/6556.

RISPOSTA AL QUESITO - 6-

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

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile pignorato dalle indagini effettuate e dall'analisi delle sue caratteristiche tipologico-formali si evince che la sua epoca di realizzazione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano tuttavia rinvenuti titoli abilitativi.

Il titolo di provenienza conferma l'epoca di edificazione (ante 01/09/1967) mentre le planimetrie catastali riportano la data 15/12/1969.

Dalle indagini effettuate non risulta pervenuto certificato di agibilità.

Difformità riscontrate:

Dato che non vi sono titoli edilizi, non è possibile stabilire eventuali difformità. Tuttavia dall'esame della documentazione e dal riscontro con lo stato dei luoghi sorgono alcune difformità di seguito elencate:

Difformità sanabili:

- Cambio di destinazione d'uso della rimessa in abitazione;
- Realizzazione del soppalco che appare chiaramente realizzato in epoca successiva rispetto al bene.

Tali difformità risultano sanabili a seguito di accertamento di conformità artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 con un costo approssimativo di € 3.000,00;

Difformità non sanabili:

Come precedentemente riportato, il wc presente nel piano soppalco ricade in una particella di diversa proprietà.

In virtù di ciò occorre ripristinare lo stato dei luoghi chiudendo il vano di accesso al wc e disattivando tutti gli allacci per un costo approssimativo di € 1.000,00

Inquadramento urbanistico:

Individuando il lotto oggetto di stima nelle cartografie urbanistiche (*allegato 6*) si riscontra che il lotto:

- Zona A2 – Vecchi insediamenti recupero del P.R.G. del comune di Pagani (SA);
- Zona Ristrutturazione edilizia del Piano di Recupero del comune di Pagani (SA);
- Zona A2 – Recupero vecchi insediamenti del Preliminare del P.U.C. del comune di Pagani (SA).

RISPOSTA AL QUESITO - 7-
Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Il lotto risulta locato a terzi.

Nel Contratto di locazione (*allegato 8*) emerge che l'esecutata ha locato a terze persone il bene oggetto di stima con scrittura privata redatta il 17/05/2023 e registrata il 17/05/2023 al n° 002333 serie 3T (codice identificativo TEX23T002333000OF) per la durata di anni 4 a partire dal 15/05/2023 al 14/05/2027 salvo il rinnovo tacito in mancanza di disdetta nei termini di Legge, per un importo annuo di € 3.000,00 ovvero **€ 250 mensili.**

Si rileva che sia nella scrittura privata che la conseguente registrazione, viene indicato una diversa identificazione catastale.

Durante le operazioni peritali si è constatato che il bene è realmente locato pertanto la diversa identificazione catastale (intestata ad un'altra persona) è sicuramente un errore materiale causato dalla persona che ha stipulato e registrato il contratto locativo.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data **30/05/2023** mentre il contratto locativo è stato registrato il **17/05/2023**, ovvero antecedente al pignoramento, il suddetto **contratto di locazione è opponibile alla procedura.**

Pertanto di seguito si verificherà se il canone di locazione sia inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato al fine di consentire al G.E. ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923 terzo comma C.C.

Canone di locazione di mercato:

Consultando i valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate con altri siti specialistici, come il "borsinoimmobiliare.it" e "immobiliare.it" (*allegato 11*) considerando i valori minimi:

Quotazioni	Abitazione	Rimessa
OMI	2,7	2,00
immobiliare.it	4,36	-
ilborsinoimmobiliare.it	2,41	2,49

Valore medio abitazione = $(2,70 + 4,36 + 2,41) / 3 = 3,16$ (€/mq x mese)

Valore medio rimessa = $(2,00 + 2,49) / 2 = 2,25$ (€/mq x mese)

Canone Mensile

Abitazione = Valore medio x superficie comm. = $3,16 \times 37$ mq = 116,92 \approx **€ 120,00**

Rimessa = Valore medio x superficie comm. = $2,25 \times 34$ mq = 76,50 \approx **€ 80,00**

Canone mensile totale = **€ 200,00**

Essendo l'importo mensile indicato nel contratto locativo pari ad € 250,00, tale importo risulta superiore ad 1/3 dell'importo mensile determinato ($\text{€ } 200,00 / 3 = \text{€ } 66,66$).

Viene reperito il certificato di residenza storico dell'occupante (*allegato 9*) rilasciato dal Comune di Pagani dove si evince che il conduttore dei beni oggetto di stima è residente all'indirizzo dei beni pignorati dal 29/03/2022.

RISPOSTA AL QUESITO - 8-
Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Al fine di espletare tale quesito, si è provveduto a reperire le Ispezioni Ipotecarie (*allegato 12*) per poi confrontarle con la relazione notarile presente nel fascicolo. Da detto confronto emerge che i beni oggetto di stima, nel periodo ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento, sono gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

RELAZIONE NOTARILE:

- **ISCRIZIONE nn 47691/9904 del 29/11/2010** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/10/2010 rep. n° 355/2010 emesso dal TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. SIST. JETI sede Ancona a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede JESI (AN) contro l'esecutata. Capitale € 486.956,00 Totale € 150.000,00;
- **ISCRIZIONE nn 13610/1657 del 07/04/2017** IPOTECA DELA RISCOSSIONE nascente da EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE SPA sede Roma a favore di EQUITALIA SERVIZIO DI RISCOSSIONE SPA contro l'esecutata. Capitale € 35.066,06 Totale € 70.132,12;
- **TRASCRIZIONE nn 25645/20599 del 16/06/2023** nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/05/2023 rep. n° 2224 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA a favore di GROGU SRL contro l'esecutata.

ISPEZIONE IPOTECARIA ESPERTO (*allegato 12*):

Dalle ispezioni ipotecarie, sviluppate, sono emersi gli stessi risultati della relazione notarile già presente nel fascicolo.

Condominio:

I beni oggetto di stima non fanno parte di un condominio costituito.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

NOTA: La procedura non ha provveduto alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e/o catastali, pertanto tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO - 9-
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Trattasi di proprietà privata.

RISPOSTA AL QUESITO - 10-
Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sui cespiti pignorati non risultano gravami (censo, livello o uso civico) o affrancazione da tali pesi.

RISPOSTA AL QUESITO - 11-
Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle visure ipotecarie emergono varie ipoteche giudiziarie trascritte.

**RISPOSTA AL QUESITO - 12-
Procedere alla valutazione dei beni.**

Nella valutazione dei beni, il metodo più utilizzato è il “Market Comparison Approach” (MCA), che segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa e valutativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili e alla reperibilità di informazioni.

Con il termine Market Comparison Approach, si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Il valore commerciale dei beni pignorati sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla capacità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e/o attive, dati metrici, situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Tale valore verrà rapportato con dei Coefficienti di Merito e con i valori più recenti indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilasciato dall'agenzia delle Entrate e da altri due principali siti di vendita immobiliari (*allegato 11*).

Superficie Commerciale:

La superficie commerciale dei cespiti pignorati (così come illustrata nel quesito n° 2 della presente relazione) è di: **mq 37** per l'abitazione e **mq 34** la rimessa.

Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare rilasciato dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione:	Anno 2024 – I Semestre		
Comune - Provincia:	Pagani - Salerno		
Fascia/zona - codice	Centrale / C.U.		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economica	Normale	900,00	1.200,00
Autorimesse	Normale	540,00	770,00

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Pagani, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori minimi si ha:

Tipologia (€ / mq)	OMI	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Valore di Mercato Unitario Medio (€ / mq) ≈
Abitazione	900,00	838,00	1.236,00	990,00
Rimessa	540,00	628,00	-	600,00

Coefficienti correttivi (Ci)	
Immobili posti in zona disagiata e in stato di abbandono	0,90
Immobili locati	0,95
Pessime condizioni di manutenzione, compreso infissi ed impianti	0,90

$$\text{Valore Commerciale} = [\text{Sup. comm.}] \times [\text{Valore di Mercato Unitario}] \times [\text{Ci}]$$

VALORE COMMERCIALE				
Bene	Superficie Commerciale[mq]	Valore di Mercato (€ / mq)	Coefficiente di merito "Ci"	Totale Parziale [€]
Abitazione	37,00	990,00	0,90x0,95x0,90	28.000,00
Rimessa	34,00	600,00	0,90x0,95x0,90	16.000,00
TOTALE				44.000,00

Detrazioni

Tenendo conto che:

- È una vendita forzata all'asta;
- Considerando la mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- Considerando le difformità urbanistiche/edilizie e catastali;

si applica al valore di mercato determinato, una riduzione che tiene conto, di tutte le voci sopra citate, pari al 10%, pertanto si avrà:

$$\text{Valore Lotto} = \text{€ } 44.000,00 - 10\% \text{ di } 44.000,00 = \approx \text{€ } 39.600,00$$

$$\text{Valori al mq: } 39.600,00 / (37+34) = \text{Euro } 557,00$$

RISPOSTA AL QUESITO - 13-

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

I beni oggetto di stima sono esclusivamente nella titolarità dell'esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO - 14-

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

Essendo l'esecutata una persona fisica, sono stati reperiti gli inerenti certificati (allegato 10) dalla quale emerge che:

- Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal comune di Montecarotto (AN) è emerso che l'esecutata, sia alla data del pignoramento (30/05/2023) che alla data attuale, non era residente presso i beni oggetto di pignoramento;
- Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Siano (SA) è emerso che l'esecutata ha contratto matrimonio il 29/06/1967 e che con atto notarile del 23/05/1985 (precedente all'acquisto dei beni) la stessa ha scelto la separazione dei beni con il proprio coniuge;
- Dal Certificato di Stato Civile rilasciato dal comune di Montecarotto (AN) è emerso che l'esecutata è libero per decesso del coniuge.

CONCLUSIONI

Si deposita la presente relazione di stima composta da 31 pagine dattiloscritte e da 13 allegati di seguito elencati:

Allegato 1	Illustrazione fotografica stato dei luoghi
Allegato 2	Rilievo planimetrico stato dei luoghi
Allegato 3	Verbale operazioni peritali del 08/01/2025
Allegato 4	Visure e schede catastali
Allegato 5	Disuguaglianze catastali
Allegato 6	Cartografie
Allegato 7	Atto notarile di provenienza
Allegato 8	Contratto di locazione
Allegato 9	Certificato di residenza storico occupante
Allegato 10	Certificato di Stato Civile, Estratto di Matrimonio e Residenza Storico esecutato
Allegato 11	Banca dati delle Quotazioni immobiliari
Allegato 12	Ispezioni Ipotecarie
Allegato 13	Attestazione consegna relazione alle parti

La sottoscritta Esperta ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli dall'Ill.mo Giudice ringraziandola per la fiducia accordata e rendendomi disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Pagani 19 febbraio 2025

L'esperto CTU

(Arch. Maria Russo)

