

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.G. E.I. 8/2025

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giuseppina Valiante

Contenuto:

**Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio**

Esperto:

Ing. Vincenzo Mauro

*Via E. Caterina, 6 - 84126 Salerno
Tel. 089.9958457 – Fax 089.9958457
Indirizzo e-mail: ing.enzomauro@gmail.com
Indirizzo PEC: vincenzo.mauro@ordingsa.it*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Giuseppina Valiante della III Sezione Civile - Tribunale di Salerno

PREMESSA

con decreto del 24 marzo 2025 la S.V.I. nominava il sottoscritto ing. Vincenzo Mauro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno al n. 117, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E.I. 8/2025 promosso da Organa SPV s.r.l., rappresentata da Intrum Italy S.p.A., contro *omissis* e *omissis* relativo al seguente bene:

Consistenza immobiliare, facente parte del fabbricato "A" del complesso denominato Parco Padre Pio, sita nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) località Sant'Antonio, alla via Palinuro n. 25 e precisamente: appartamento al primo piano oltre il rialzato o piano secondo distinto con il numero di interno 6, composto di tre vani ed accessori, confinante con cassa delle scale, area di rispetto verso proprietà E.C.I., parco condominiale, salvo altri, con annessa cantina di pertinenza al piano seminterrato, confinante con proprietà *omissis* o aventi causa, area condominiale da due lati, salvo altri, come meglio descritto ed individuato nell'atto di mutuo. Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **Foglio 5, particella 1339, sub. 6**, via Palinuro, piano 2°, int. 6, z.c. U, categ. A/2, classe 3, vani 5, rendita 387,34.

Al sottoscritto esperto stimatore venivano posti i seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi.*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi.*

Per i beni per i quali la documentazione completa ed idonea:

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.*

5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*
7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*

12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatorie e di condono.
Pertanto, in ipotesi di opere abusive accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.
16. Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe

Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo o provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.

17. *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

Nell’ordinanza di conferimento incarico l’esperto veniva autorizzato, tra le altre cose, al ritiro della produzione di parte e all’estrazione di copia dei verbali di causa, a eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici, ad accedere presso i pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, nonché, ove necessario a richiedere l’ausilio della forza pubblica territorialmente competente (*Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza*) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati. Nella medesima ordinanza veniva anche specificato che non erano opponibili all’esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

L’udienza per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l’esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita veniva fissata per il 17 giugno 2025, con termine di 30 giorni antecedenti tale udienza per il deposito della relazione di stima.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali, iniziate con l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, sono proseguite nei giorni successivi con la consultazione della pratica telematica. In primis, ed in relazione al primo quesito, veniva verificata la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. in virtù della certificazione notarile depositata nel fascicolo di causa e prodotta dal notaio Niccolò Tiecco in data 27/01/2025. Successivamente, in virtù dei restanti quesiti, venivano eseguite richieste presso uffici competenti e studi di consulenza per l'acquisizione della documentazione e delle informazioni necessarie alla stesura della relazione di cui si dirà nel dettaglio in risposta ai quesiti formulati all'esperto.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno veniva acquisita la visura catastale, attuale e storica, della particella interessata al procedimento [All. 23 e 24], l'estratto di mappa e la planimetria catastale dell'immobile staggito [All. 28 e 29]. In relazione a entrambi gli esecutati *omissis* e *omissis*, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) venivano acquisito il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia [All. 20] e all'Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno (SA) l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [All. 21].

Presso il Settore Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) venivano acquisite informazioni inerenti alla situazione debitoria relativa all'immobile staggito [All. 32], mentre presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune l'esperto faceva accesso agli atti per verificare la regolarità edilizia e urbanistica, nonché l'eventuale esistenza di titoli autorizzativi [All. 33, 34, 35 e 36], acquisendo anche il Certificato di Destinazione Urbanistica del fondo su cui insiste l'immobile [All. 30].

Presso l'Agenzia di Informazioni Commerciali e Visurista Ferri Maria, con sede in Salerno (SA) alla via Antonio Migliorati n. 51, l'esperto ritirava aggiornate visure ipotecarie per immobile e per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico [All. 25 e 26], nonché l'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 15/09/2006, repertorio n. 47633, raccolta n. 16389 trascritto in data 22/09/2006 ai nn. 50143/30710, in virtù del quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo [All. 27].

Nel rispetto del mandato conferitogli, l'esperto faceva richiesta all'amministratore pro tempore del Condominio in cui è ubicato l'immobile circa un'eventuale posizione debitoria in carico agli esecutati [All. 12].

L'esperto, inoltre, inoltrava all'Agenzia delle Entrate comunicazione in merito all'esistenza di eventuali contratti in essere per l'immobile staggito, chiedendone eventualmente l'acquisizione; richiesta che veniva riscontrata dall'Agenzia delle Entrate con nota del 28/04/2025 [All. 22].

A seguito di regolare convocazione delle parti a mezzo raccomandata A.R./P.E.C. [All. 4], in data 15/04/2025, ore 9:30, l'esperto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Pontecagnano Faiano (SA) e censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1339, subalterno 6, prendendo atto che, secondo l'attuale toponomastica del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), l'immobile risultava essere individuato dal civico n. 33 e non, invece, per come riportato agli atti del procedimento esecutivo, dal civico n. 25.

Oltre all'esperto stimatore, erano presenti il custode dei beni pignorati dott.ssa Maria Vittoria Di Giorgio, gli esecutati *omissis* e *omissis*, nonché l'avv. *omissis*, costituito in difesa degli esecutati.

Data lettura dei quesiti posti nel provvedimento di conferimento di incarico, alla presenza degli intervenuti l'esperto ispezionava l'unità immobiliare prendendo atto che nella stessa al momento del sopralluogo risiedevano gli esecutati; sui luoghi venivano eseguiti gli opportuni rilievi metrici e fotografici. Su richiesta dell'esperto gli esecutati fornivano i riferimenti dell'amministratore pro tempore del Condominio di cui fa parte l'immobile.

Successivamente gli esecutati riferivano di non avere le chiavi del locale al piano seminterrato, fornendo la propria disponibilità per un ulteriore sopralluogo finalizzato all'ispezione di tale locale; per quanto innanzi, l'avv. *omissis* si riservava di comunicare all'esperto la prima data disponibile per tale ispezione.

Con nota p.e.c. del 18/04/2025 l'avv. *omissis* comunicava che l'ulteriore accesso sui luoghi poteva essere effettuato a far data dal 28/04/2025 [All. 8] e per tale motivo, in pari data, l'esperto inoltrava comunicazione in cui veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 29/04/2025 [All. 9]. Con nota inoltrata lo stesso giorno in cui doveva essere effettuato il sopralluogo l'avv. *omissis* riferiva che gli esecutati non erano ancora riusciti ad aprire il locale al piano seminterrato e, pertanto, chiedeva un breve rinvio della data dell'ulteriore accesso [All. 10].

Per quanto innanzi l'ulteriore ispezione del cespite staggito veniva differita alla data del 05/05/2025, ore 17:00 [All. 11], quando, alla presenza degli esecutati *omissis* e *omissis*, nonché del custode dott.ssa Maria Vittoria Di Giorgio, dopo una nuova ispezione dell'abitazione al secondo piano (*o primo piano oltre il piano rialzato*), l'esperto ispezionava anche il locale cantina al piano seminterrato che nell'occasione veniva indicato dall'esecutato *omissis*, procedendo nel contempo a effettuare gli opportuni rilievi.

RISPOSTE AI QUESITI**Quesito n. 1**

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.”

Le condizioni previste al presente quesito non trovano applicabilità (si rimanda al successivo quesito).

Quesito n. 2

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.”

La documentazione per il bene pignorato risulta presente, completa e idonea in virtù della certificazione notarile in atti prodotta dal notaio Niccolò Tiecco in data 27/01/2025.

Quesito n. 3

“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”

Non ricorrendo le condizioni previste da tale quesito, l’esperto ha proceduto alle risposte dei quesiti da 4 a 12.

Quesito n. 4

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.”

Il bene staggito è costituito da un’unità immobiliare ubicata nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), località Sant’Antonio, alla via Palinuro n. 33, all’Agenzia delle Entrate riportato ai seguenti riferimenti:

Dati Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
5	1339	6	A/2	3	5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 94 mq	€ 387,34

Comune: Pontecagnano Faiano (SA).

Confini: a sud con area esterna condominiale, a est ed ovest con altre unità immobiliari, a nord con vano scala e altre unità immobiliari.

Intestatari:

- *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*; Proprietà per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni.
- *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*; Proprietà per la quota 1/2 in regime di separazione dei beni.

Descrizione:

Unità immobiliare al secondo piano, o primo piano oltre quello rialzato, facente parte del fabbricato “A” del complesso immobiliare denominato “Parco Padre Pio” ubicato in Pontecagnano Faiano (SA), alla località Sant’Antonio, via Palinuro n. 33, composta da tre vani, una cucina, due bagni, un corridoio e un balcone con affaccio sul parco condominiale. Le pareti sono intonacate al civile in un discreto stato di manutenzione e la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle; i bagni sono entrambi dotati di lavabo, water, bidet, mentre uno solo anche di piatto doccia (*Fig. 1 ÷ 12*).

L’unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto idrico e allaccio alla rete del gas metano; la medesima unità, inoltre, è provvista di impianto di riscaldamento e di impianto per la linea telefonica.

Nella consistenza del bene sono compresi anche i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni, fra cui l’area condominiale interna, ove attualmente è presente una cantina (*Fig. 13 e 14*) e quella esterna con un posto auto scoperto.

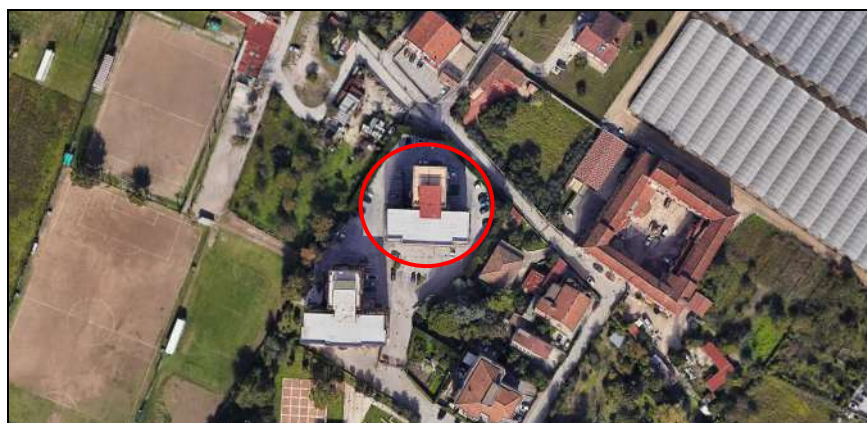


Fig. 1 – Immagine estratta da Google Earth.



Fig. 2 – Immagine estratta da Google Earth.



Fig. 3



Fig. 4



Fig. 5



Fig. 6



Fig. 7



Fig. 8



Fig. 9



Fig. 10



Fig. 11



Fig. 12



Fig. 13



Fig. 14

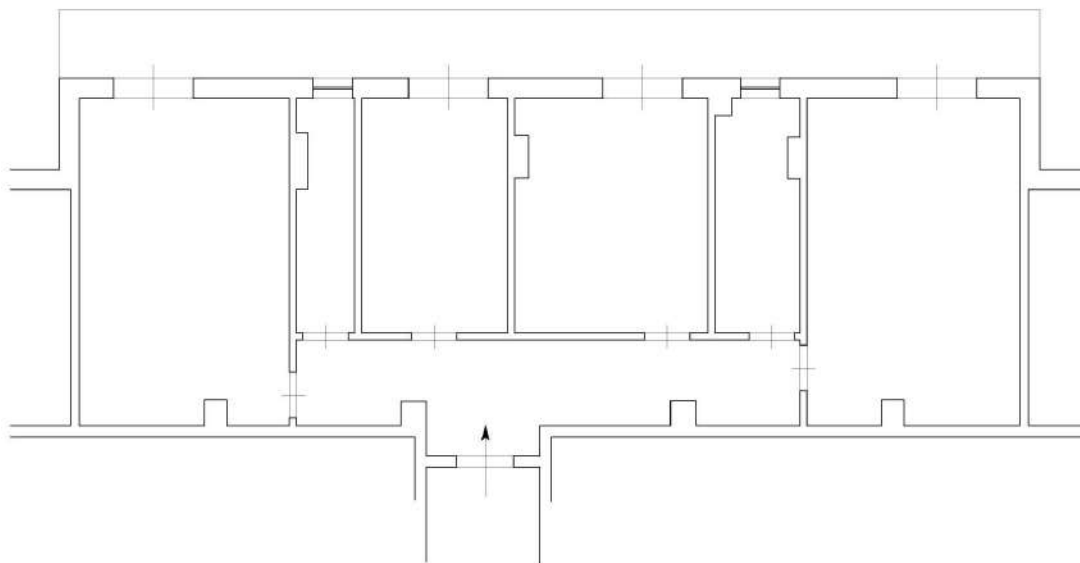


Fig. 15

NOTE:

- In merito alla corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, l'esperto evidenzia che secondo l'attuale toponomastica del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) l'immobile staggito è individuato dal civico n. 33, contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento in cui viene menzionato il civico 25.
- L'esperto, inoltre, evidenzia che, per quanto verrà meglio riferito nella sezione dell'elaborato dedicata alla regolarità edilizia del bene, l'atto di pignoramento immobiliare, in conformità a quanto riportato nell'atto notarile con cui gli esecutati hanno acquisito la proprietà del bene (*atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica repertorio n. 47633, raccolta 16389 del 15/09/2006*), indica nella consistenza del bene staggito una cantina di pertinenza al piano seminterrato del fabbricato. Nella realtà tale pertinenza, oltre a non essere indicata nelle planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate [All. 29], non risulta nemmeno essere individuata dal titolo edilizio con il quale è stato realizzato il fabbricato ove è ubicato bene che, al contrario, riporta al piano seminterrato del fabbricato una superficie indivisa [All. 34]. L'indagine espletata dall'esperto presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) non ha individuato alcun titolo edilizio successivo in cui è stata autorizzata la suddivisione di tale livello di piano del fabbricato, né tantomeno l'amministratore p.t. del condominio, contattato più volte dall'esperto, ha fornito indicazioni in merito all'esistenza di un'eventuale delibera dell'assemblea condominiale in tal senso [All. 15].

Precisato quanto innanzi, per quanto già riferito in precedenza, si riporta che in occasione del sopralluogo l'esperto, al piano seminterrato del fabbricato, ha rinvenuto una superficie in parte suddivisa in piccoli lotti costituenti singoli locali e, nell'occasione, erano proprio gli esecutati

a indicare che il locale di loro pertinenza era quello contrassegnato sulla superficie antistante (presumibilmente posto auto) dalla dicitura “PM 6A” (Fig. 16 e 17).

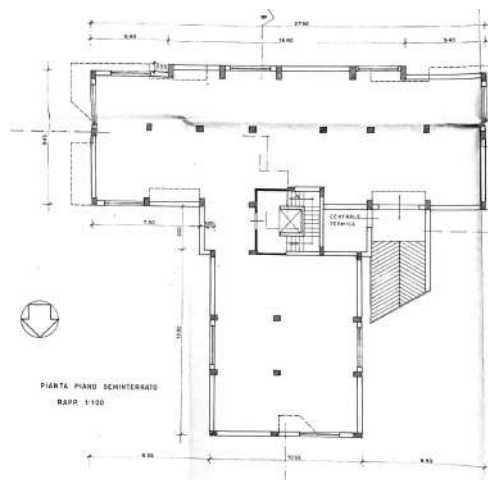


Fig. 16 – Fonte: Concessione edilizia n. 80/982.



Fig. 17

- Per l'unità immobiliare non sussistono altre procedure esecutive gravanti.

Quesito n. 5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

Il bene risulta di proprietà degli esecutati *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, per averlo acquisito in regime di separazione dei beni con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 15/09/2006, repertorio n. 47633, raccolta n. 16389, trascritto ai numeri 50143/30710 in data 22/09/2006, da *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, ciascuno proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni.

A questi ultimi il bene era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Marco Manzio del 15/12/2000, repertorio n. 2838, trascritto ai numeri 35299/27717 in data 22/12/2000, da *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

Quesito n. 6

“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.”

Il bene è di proprietà esclusiva degli esecutati *omissis* e *omissis*, pertanto non sussiste il presupposto di comproprietà per definire un eventuale progetto di divisione.

Quesito n. 7

“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

In occasione del sopralluogo l’immobile risultava occupato dagli esecutati *omissis* e *omissis*, in qualità di proprietari dello stesso.

Le informazioni acquisite dall’esperto, con particolare riferimento all’interrogazione dei sistemi informatici dell’Agenzia dell’Entrata, hanno evidenziato che l’ultimo contratto di locazione per l’immobile (n. 312 – serie 3P), stipulato in data 05/05/2014, registrato in data 06/05/2014, per un corrispettivo annuo di euro 6.000,00, con durata prorogata fino al 04/05/2024, è stato risolto in data 30/06/2023 [All. 22].

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) si riporta che la particella su cui insiste l’immobile non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione di tali pesi [All. 31].

Quesito n. 8

“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ.”.

Con riferimento al mercato delle locazioni immobiliari per destinazioni residenziali nella zona del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) in cui è ubicato il bene, l’esperto stima il più probabile valore di locazione dell’unità immobiliare staggita pari a circa 450,00 €/mese; dato congruo al valore di 4,50 €/mq x mese fornito dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2024 per la fascia periferica (Codice di Zona Agenzia delle Entrate: D1) [All. 39].

Quesito n. 9

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”

Dall’Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio rilasciato in data 15/04/2025 dall’Ufficiale di Stato Civile del Comune di *omissis*, emerge che gli esecutati *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, e

omissis, nata a *omissis* il *omissis*, hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni, il giorno *omissis* in *omissis*.

Dall'esame del medesimo documento emerge quale ANNOTAZIONE che con provvedimento del Tribunale di Salerno n. *omissis* in data *omissis* è stata omologata la separazione consensuale fra i menzionati coniugi [All. 21].

Quesito n. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”

Le indagini svolte presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) e quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 16294, rilasciato in data 23/04/2025 dal Settore Urbanistica ed Edilizia del medesimo Comune, evidenziano che nel Piano Regolatore Generale l’area su cui sorge il fabbricato in cui è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento, contraddistinta al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al foglio 5 particella 1339, ricade in “**Zona residenziale di completamento BI**” all’interno della “**Zona Parco Archeologico**”, con prescrizioni e indicazioni riportate nel dettaglio nell’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica [All. 30], nonché nel prosieguo dell’elaborato.

Per l’immobile oggetto di pignoramento, l’esperto ha acquisito presso il Settore Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) informazioni circa la seguente situazione debitoria a carico degli esecutati [All. 32].

A carico di *omissis*:

- € 3.502,09 (I.M.U. non versata per gli anni che vanno dal 2017 al 2025).
- € 46,57 (TASI non versata per l’anno 2019).
- € 5.116,97 (TARI non versata per gli anni che vanno dal 2014 al 2024).

A carico di *omissis*:

- € 834,00 (I.M.U. non versata per gli anni che vanno dal 2023 al 2025).

Si precisa che alla data di acquisizione presso il Settore Tributi del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) della nota in esame gli importi contrassegnati dal segno “*” non risultavano prescritti in quanto per essi il Comune ha inviato apposito avviso di accertamento.

Le informazioni acquisite dall'amministratore pro tempore del condominio sig. *omissis* hanno evidenziato una posizione debitoria a carico dell'esecutata *omissis* della quale, però, l'amministratore p.t. non ha fornito ulteriori dettagli, limitandosi solo a riferire che per la situazione debitoria in essere era stata intrapresa un'azione di recupero crediti [All. 13, 14, 15 e 16].

Alla data di deposito del presente elaborato nemmeno il custode dei beni pignorati, dott.ssa Maria Vittoria Di Giorgio, prontamente avvisata dall'esperto della mancanza di tali informazioni, riusciva ad acquisire dall'amministratore p.t. maggiori dettagli sulla specifica posizione debitoria condominiale degli esecutati [All. 17].

Quesito n. 11

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.”

A tutto il 03/04/2024 risulta che a carico della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 15/09/2006, a rogito del notaio Giuseppe Monica, con iscrizione ipotecaria di euro 448.000,00, a garanzia della somma di euro 224.000,00, pubblicata a Salerno (SA) il 22/09/2006, ai numeri 50144/13736, a favore di *omissis*, con sede in *omissis*, e contro *omissis* e *omissis*.

- Annotazione di Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, n. 1322 del 31/03/2010, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/03/2010 a rogito del notaio Giuseppe Monica, a favore di *omissis*, con sede in *omissis*, e contro *omissis* e *omissis*, a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione *omissis*, con sede in *omissis*.

Costo per la cancellazione pari ad euro 35,00.

- IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE del 09/10/2023, repertorio 5934/10023, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per un totale di euro 113.441,00, capitale euro 56.720,50 pubblicata a Salerno (SA) il 16/10/2023, ai numeri 42688/4213, a favore di *omissis*, con sede in *omissis*, e contro *omissis* per la quota di 1/2.

Costo per la cancellazione:

- imposta di bollo: euro 59,00
- taxa ipotecaria: euro 35,00
- imposta ipotecaria: 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito e il prezzo di aggiudicazione della vendita, con un minimo di euro 200.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato in data 19/12/2024 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno, trascritto a Salerno (SA) il 24/01/2025 ai nn. 3305/2706, a favore di *omissis*, con sede in *omissis* e contro *omissis* e *omissis*.
Costo per la cancellazione pari ad euro 294,00.

Quesito n. 12

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.”

I documenti richiesti sono allegati al presente elaborato [All. 23, 24, 25 e 26]; all'esito di un accurato controllo incrociato non si rilevano discrasie tra le risultanze delle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (*a favore e contro*).

Quesito n. 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatorie e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) il bene ricade in “**Zona Residenziale di Completamento BI**” all'interno della “**Zona Parco Archeologico**”.

La zona residenziale di completamento B1 risulta regolata come di seguito:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 4 mc/mq
- Indice di copertura: 0,30 mq/mq
- Altezza massima: 21,50 ml (per Faiano 16,00 ml)
- Lunghezza massima dei prospetti: 50,00 ml

- Area di parcheggio: 0,05 mq/mc
- Confini del lotto: ½ (in rapporto all'altezza)
5,00 (minimo assoluto)
- Cigli della strada nella fronte del comprensorio: 5,00 ml
- Distanze dagli edifici: ½ (in rapporto all'altezza)
10,00 (minimo assoluto)
- Strumenti attuativi: Concessione Edilizia
- Classi destinazione d'uso ammesse: 1-2-3-5-6-7-8-9-10-11-14

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, inoltre, riporta che l'utilizzazione del suolo per i fini edificatori resta in ogni caso subordinata alla verifica di inesistenza di ulteriori vincoli ed a quanto riportato all'art. 9 del REC, nonché alla verifica di inesistenza di vincoli pregiudizievoli resi in occasione di precedenti edificazioni e che le distanze dal confine stradale da rispettare sono quelle previste dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e ss.mm.ii.

La particella catastale su cui insiste il fabbricato (*Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano foglio 5 particella 1339*) ricade in "**Zona di vincolo archeologico**".

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) risulta che per il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia N. 12/978 del 27/02/1978** (Prot n. 2638) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in località S. Antonio, via Palinuro (lotto R/A) della consistenza di cinque piani oltre al piano rialzato e seminterrato [All. 33].
- **Variante alla concessione edilizia N. 80/982 del 25/11/1982** (Prot n. 8765) per la costruzione di variante al fabbricato per civili abitazioni in località S. Antonio, via Palinuro, lotto R/A, della consistenza di cinque piani oltre al piano rialzato e seminterrato [All. 34].

Per il medesimo fabbricato il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) ha rilasciato **Permesso di Agibilità ed Abitabilità prot. n. 103 del 23/06/1983** [All. 35].

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, di cui al foglio 5 particella 1339 subalterno 6, è stata depositata dagli esecutati *omissis* e *omissis* **Denuncia di Inizio dell'Attività Prot. N. 10366 del 16/04/2007** (ai sensi e per gli effetti degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e/o ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 28/11/2001 n. 19 e Regolamento d'Attuazione) per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di rivestimenti e rimozione di impianti elettrici e tecnologici, rifacimento di parte dell'intonaco e/o rivestimenti interni ove necessario, eventuale realizzazione di pavimentazione, tinteggiatura delle pareti interne, rifacimento dei servizi igienici con relativi impianti, sostituzione e/o revisione degli infissi esterni e interni, realizzazione degli impianti elettrici e tecnologici, compresa l'alienazione del materiale di risulta con trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata [All. 36].

NOTA:

L'esperto evidenzia una discrasia tra il titolo edilizio menzionato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 15/09/2006, repertorio n. 47633, raccolta n. 16389 e i titoli edilizi visionati presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA).

A seguito di approfondite indagini, infatti, è emerso che la Concessione Edilizia che viene menzionata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica (*rilasciata in data 12 gennaio 1979 n. 3 prot. n. 14011*) si riferisce ad altro immobile ubicato nella medesima zona e, in particolare, al lotto R/E [All. 37].

In relazione a quanto assentito con la Concessione Edilizia in Variante (N. 80/982 prot. N. 8765 del 25/11/1982) e con espresso riferimento all'unità immobiliare al piano secondo (o piano primo oltre quello rialzato) l'immobile si presenta sostanzialmente conforme a quanto riportato negli elaborati grafici, ad eccezione di una muratura di divisione interna nel corridoio che attualmente non risulta essere presente, in conformità, invece, a quanto riportato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Tale difformità può essere sanata mediante Accertamento di Conformità (C.I.L.A. in sanatoria) disciplinato dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*), con corresponsione di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00, oneri di segreteria pari a € 175,00, oltre oneri tecnici pari circa a € 1.000,00; pertanto una spesa omnicomprensiva di € 2.175,00.

Per quanto riguarda, invece, il piano seminterrato del fabbricato il titolo edilizio in variante, rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), prevedeva una superficie di piano indivisa e non, invece, come è stato rinvenuto in occasione dell'accesso sui luoghi, in parte suddivisa in lotti costituenti cantine di pertinenza e box. In verità, la Concessione Edilizia originariamente rilasciata (*Concessione Edilizia N. 12/978 del 27/02/1978, Prot. n. 2638*), ovvero quella da cui ha successivamente avuto origine il titolo edilizio definitivo in variante con il quale è stata assentita la realizzazione del fabbricato (*Variante alla concessione edilizia N. 80/982 del 25/11/1982 Prot. n. 8765*), al piano seminterrato prevedeva una parziale suddivisione in lotti che, però, non appaiono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Come già riferito, oltre a non aver rinvenuto presso il Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alcun titolo edilizio che ha assentito tale suddivisione di piano, l'esperto non ha ricevuto nemmeno supporto dall'amministratore pro tempore del Condominio che, più volte contattato, non ha mai fornito riscontro alle richieste in merito all'esistenza di un'eventuale delibera dell'assemblea condominiale in tal senso.

Per quanto innanzi, allo stato delle cose si concretizza un'evidente difformità in relazione a quanto viene indicato nell'atto di pignoramento in merito alla presenza di una cantina di pertinenza

all'unità immobiliare staggita, tenuto conto che il titolo edilizio che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato non prevedeva al piano seminterrato la realizzazione di cantine di pertinenza.

La sanabilità o meno di tale particolare situazione non può che emergere dall'acquisizione di eventuali titoli in possesso dell'amministratore p.t. del condominio, in termini di approvazione di delibere condominiali, o, in mancanza, da un approfondito studio plano-volumetrico dell'intero lotto, per verificare la potenzialità del lotto in relazione agli indici edificatori del Piano Regolatore Generale. Quanto innanzi, in ogni caso, viene riferito per completezza di esposizione, ma appare del tutto evidente che in relazione alla superficie del locale mostrato in occasione dell'ispezione dei luoghi (circa 6,00 mq), della sua particolare destinazione d'uso (pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali - coefficiente di omogenizzazione della superficie pari a 25%) e dell'attuale stato dei luoghi, sia in termini di conservazione e manutenzione del locale, che per la limitata altezza del vano (1,50 m), nonché per l'assenza di finestre per l'illuminazione e l'areazione del locale, porta tale vano ad avere una potenzialità economica del tutto irrilevante, se non addirittura pari a zero, rispetto al valore dell'unità immobiliare al secondo piano del fabbricato.

Quesito n. 14

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”

Descritte le caratteristiche del bene, se ne indica la consistenza in metri quadrati di **superficie netta calpestabile** sulla base di conteggi e misurazioni effettuate sulla planimetria che si allega alla presente relazione [All. 38].

Camera	21,03 mq
Camera	13,83 mq
Camera	21,31 mq
Cucina	10,54 mq
Bagno	4,03 mq
Bagno	5,91 mq
Corridoio	13,98 mq
Balcone	20,71 mq

La **superficie commerciale**, detta anche “*superficie convenzionale*”, tiene conto, oltre che delle superfici pavimentate degli ambienti residenziali, anche delle superfici dei muri e delle superfici annesse (*balconi, terrazze, soffitte, ecc*). La somma, però, non è aritmetica ma è sviluppata solo dopo aver “virtualizzato” le superfici secondarie con l’utilizzo di opportuni coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell’offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superfici dell’immobile, rese con tale procedimento “*omogenee*”, vengono sommate per ottenere quella che, appunto, rappresenta la superficie commerciale dell’immobile.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il “**metro quadrato di superficie catastale**” quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, dunque, si ottiene sommando:

- le superfici coperte, ovvero superficie netta (*superficie calpestabile*) al lordo delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- le superfici omogeneizzate di pertinenze di uso esclusivo di ornamento (*terrazze, balconi, patii, portici e giardini*);
- le superfici omogeneizzate di pertinenze di uso esclusivo di servizio (*cantine, taverne, soffitte, tettoie ecc*).

Sulla base dei conteggi effettuati graficamente e illustrati nella planimetria allegata alla presente stima, trascurando per i motivi già evidenziati la potenzialità superficiale attribuibile alla cantina di pertinenza, si ottiene:

	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento	105,41	1,00	105,41
Balcone	20,71	0,30	6,21
Cantina	6,00	-	-
		TOTALE	111,62

dove per la superficie del balcone, in quanto pertinenza esclusiva di ornamento dell’unità immobiliare direttamente comunicante con i vani principali, è stato attribuito un coefficiente di ragguglio pari al 30%, mentre per il locale cantina al piano seminterrato, di superfici pari a circa 6,00 mq e altezza 1,50 m, è stato attribuito un coefficiente di ragguglio tale da annullare la corrispondente superficie commerciale ai fini della determinazione del suo valore, tenuto conto che il locale cantina non risulta essere assentito dal titolo edilizio rilasciato dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA), della mancanza di finestre e, in ogni caso, del suo pessimo stato di conservazione e manutenzione.

Stima del valore di mercato

Si procede alla valutazione dell'immobile staggito mediante l'applicazione di due diversi criteri di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico.

1. Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore dell'immobile viene ottenuta mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Tenuto conto del più probabile valore di locazione per l'immobile (*Quesito n. 8*), già determinato in 450,00 €/mese, si ottiene un canone lordo annuo di € 5.400,00.

Da tale importo, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (*spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali, ecc...*), che forfettariamente possono essere tradotte nel 10%, si ottiene il reddito annuo netto pari a € 4.860,00

Considerando un saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene il seguente valore:

$$V_1 = 4.860,00/0,03 = 162.000,00.$$

2. Procedimento di stima sintetico

Una prima valutazione può essere effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio [All. 39] la cui fonte è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. L'ipotesi di base è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto, al fine di ridurre la variabilità campionaria, l'osservatorio ha suddiviso il territorio nazionale in porzioni che esprimono livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (*urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.*). Quindi ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (*residenziale, commerciale, ecc*), site in una data zona omogenea. I valori unitari di mercato contenuti nella banca dati di tale osservatorio si riferiscono all'ordinarietà degli immobili presenti e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona. L'Osservatorio individua tre livelli di "Stato di Conservazione" (*ottimo, normale, scadente*) attraverso valutazioni che prendono in considerazione una serie di fattori delle unità immobiliari presenti nella zona, come il livello delle finiture interne e l'efficienza degli impianti tecnologici presenti.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto della presente stima viene individuata dall'osservatorio come fascia Periferica (*zona via Irno, via Picentino, via Verdi, corso Italia, via Colombo, via Pertini, S. Antonio*), Codice di zona D1, in cui la tipologia prevalente sono le abitazioni di tipo civile. Per la destinazione "residenziale", in stato conservativo "normale" prevalente nella zona, i dati aggiornati al 2° semestre dell'anno 2024, forniscono un valore di mercato che oscilla tra un minimo di 1.050,00 €/mq e un massimo di 1.500,00 €/mq, facendo riferimento alla superficie lorda

(commerciale), con un valore medio paria a 1.275,00 €/mq, ritenuto congruo per l'unità immobiliare da stimare, che in virtù della sua superficie fornisce (111,62 mq x 1.275,00 €/mq) = 148.690,50 €, che in cifra tonda si pone pari a:

$$V_{2,1} = 149.000,00 \text{ €}$$

Il listino "REquot" [All. 40] per le abitazioni civili nella zona in esame fornisce un valore compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq e un massimo di 1.500,00 €/mq, con un valore medio pari a 1.250,00 €/mq; in virtù della superficie dell'immobile si ottiene (111,62 mq x 1.250,00 €/mq) = 139.525,00 €, che in cifra tonda si pone pari a:

$$V_{2,2} = 140.000,00 \text{ €}$$

Il listino telematico "Borsino Immobiliare.it" [All. 41] per la zona semiperiferica relativa alla frazione S. Antonio per abitazioni civili in stabili di fascia media (abitazioni in stabili di qualità nella media della zona) fornisce un valore compreso tra un minimo di 754,00 €/mq e un massimo di 1.139,00 €/mq, con un valore medio pari a 962,00 €/mq; in virtù della superficie dell'immobile si ottiene (111,62 mq x 962,00 €/mq) = 107.378,44 €, che in cifra tonda si pone pari a:

$$V_{2,3} = 107.000,00 \text{ €}$$

La media di tali valori fornisce:

$$V_2 = (V_{2,1} + V_{2,2} + V_{2,3}) / 3 = 132.000,00 \text{ €}$$

valore congruo alle valutazioni fornite da operatori di mercato e agenzie immobiliari della zona interpellate dall'esperto per unità immobiliari non gravate da problematiche di abusivismo.

Mediando i valori emersi con l'applicazione dei due metodi si ottiene:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = 147.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere posto pari a:

$$V_{ppm} = 147.000,00 \text{ €}$$

In virtù dei costi di sanatorie per il ripristino dei luoghi nel rispetto a quanto assentito dal titolo edilizio per quanto attiene l'unità immobiliare al piano secondo, di cui si è relazionato in precedenza, si ottiene il seguente valore a base d'asta (147.000,00 – 2.175,00) = 144.825,00 €, che in cifra tonda si pone pari a:

Prezzo a base d'asta:

UNICO LOTTO: 145.000,00 €

Quesito n. 15

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

Nel corso del sopralluogo all’interno degli immobili sono stati rinvenuti beni mobili di varia natura consistenti essenzialmente in mobilio, elementi e oggetti di arredo, nonché elettrodomestici. Qualora all’atto di trasferimento dell’immobile i debitori non provvedano a rimuovere tali beni mobili, si presume una spesa complessiva, comprendente lo smontaggio, il trasporto e la dismissione, pari a € 1.500,00. Il valore di mercato dei beni immobili, così come visualizzati alla data del sopralluogo, viene stimato in € 3.000,00.

Quesito n. 16

“Corredi la relazione – da presentarsi anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo o provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”

La relazione di stima è stata redatta in duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, l’altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli esecutati e di terzi [All. 46]. Allo stesso modo si allega “descrizione finale” completa di tutti gli elementi informativi [All. 43] e “descrizione finale” priva di riferimenti a dati sensibili degli esecutati e di terzi [All. 44].

In conformità a quanto richiesto alla presente relazione viene allegata anche la Scheda sintetica esperto stimatore [All. 1].

La presente relazione, unitamente a tutti gli allegati, viene trasmessa telematicamente, pertanto, sarà disponibile già in formato digitale all’interno del sistema.

Segue riepilogo finale.

DESCRIZIONE FINALE

DESCRIZIONE LOTTO UNICO:

Un'unità immobiliare al secondo piano, o primo piano oltre quello rialzato, facente parte del fabbricato "A" del complesso immobiliare "Parco Padre Pio" in Pontecagnano Faiano (SA), località S. Antonio, via Palinuro, n. 33, composta da tre vani, una cucina, due bagni, un corridoio e un balcone, compresi i diritti di condominio sulle parti comuni, fra cui l'area condominiale interna e quella esterna con un posto auto scoperto.

COMUNE DI UBICAZIONE:

Comune di Pontecagnano Faiano (SA) – Via Palinuro n. 33.

DATI CATASTALI:

- *Foglio 5, part. 1339, sub. 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 101 mq (Totale escluse aree scoperte 94 mq), rendita € 387,34, piano secondo, interno 6.*

CONFINI:

- *a sud con area esterna condominiale;*
- *a est ed ovest con altre unità immobiliari;*
- *a nord con vano scala e altre unità immobiliari.*

CONSISTENZA

- *Camera: 21,03 mq*
- *Camera: 13,83 mq*
- *Camera: 21,31 mq*
- *Cucina: 10,54 mq*
- *Bagno: 4,03 mq*
- *Bagno: 5,91 mq*
- *Corridoio: 13,98 mq*
- *Balcone: 20,71 mq*

La Superficie Convenzionale è pari a 111,62 mq.

PROPRIETA'

- *omissis, nato a omissis il omissis - Proprietà per la quota 1/2.*
- *omissis, nata a omissis il omissis - Proprietà per la quota 1/2.*

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Monica del 15/09/2006, repertorio n. 47633, raccolta n. 16389, trascritto a Salerno in data 22/09/2006 ai numeri 50143/30710.

FORMALITA'Iscrizioni

- *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 22/09/2006, a rogito del notaio Giuseppe Monica, con iscrizione ipotecaria di euro 448.000,00, a garanzia della somma di euro 224.000,00, pubblicata a Salerno (SA) il 22/09/2006, ai numeri 50144/13736, a favore di omissis, con sede in omissis, e contro omissis e omissis.*

- Annotazione di Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007, n. 1322 del 31/03/2010, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/03/2010 a rogito del notaio Giuseppe Monica, a favore di omissis, con sede in omissis, e contro omissis e omissis, a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione omissis, con sede in omissis.
- **IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** del 09/10/2023, repertorio 5934/10023, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per un totale di euro 113.441,00, capitale euro 56.720,50 pubblicata a Salerno (SA) il 16/10/2023, ai numeri 42688/4213, a favore di omissis, con sede in omissis, e contro omissis per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, notificato in data 19/12/2024 dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno, trascritto a Salerno (SA) il 24/01/2025 ai nn. 3305/2706, a favore di omissis, con sede in omissis, e contro omissis e omissis.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

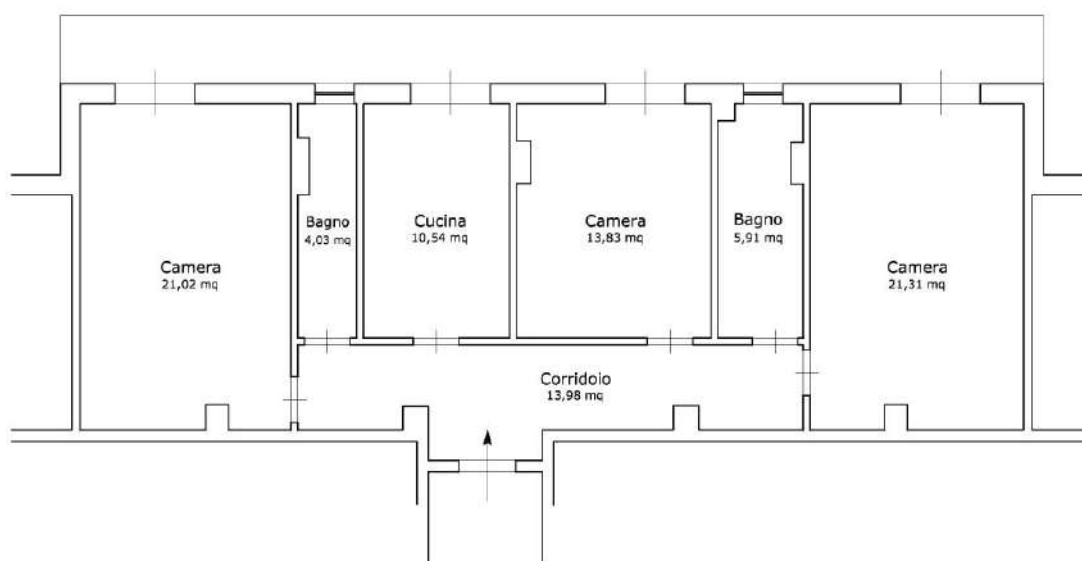
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'unità immobiliare è sostanzialmente **conforme** a quanto assentito dal titolo edilizio, ad eccezione di una muratura di divisione interna nel corridoio che attualmente non è presente. Si precisa, inoltre, che al piano seminterrato del fabbricato è presente un locale cantina di pertinenza su una superficie che il titolo edilizio indica come indivisa.

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€ 145.000,00 (Euro Centoquarantacinquemila/00).

Di seguito si riporta la planimetria del bene.

**Quesito n. 17**

“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

In occasione del sopralluogo eseguito presso il bene l’esperto ha estratto repertorio fotografico consegnato all’Allegato 42.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Vincenzo Mauro, in ottemperanza all’incarico affidatogli, rassegna la presente relazione (composta da n. 29 pagine e n. 46 allegati) restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento dovesse necessitare, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

Salerno, 22/05/2025

Il C.T.U.

Ing. Vincenzo MAURO

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato 1 - Scheda sintetica esperto stimatore.
- Allegato 2 - Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.
- Allegato 3 - Conferimento incarico all'esperto stimatore.
- Allegato 4 - Comunicazione avviso sopralluogo – *I accesso*.
- Allegato 5 - Comunicazione avviso sopralluogo esecutato *omissis* – *I accesso*.
- Allegato 6 - Comunicazione avviso sopralluogo al custode – *I accesso*.
- Allegato 7 - Comunicazione esperto/avv. Rossomando del 18.04.2025.
- Allegato 8 - Comunicazione avv. Rossomando/esperto del 18.04.2025.
- Allegato 9 - Comunicazione avviso sopralluogo – *II accesso*.
- Allegato 10 - Comunicazione avv. Rossomando del 29.04.2025 – *Richiesta differimento II accesso*
- Allegato 11 - Comunicazione differimento sopralluogo – *II accesso*.
- Allegato 12 - Richiesta esperto/amministratore p.t. del 15.04.2025.
- Allegato 13 - Comunicazione amministratore p.t. del 18.04.2025.
- Allegato 14 - Riscontro esperto/amministratore p.t. del 18.04.2025.
- Allegato 15 - Richiesta integrativa esperto/amministratore p.t. del 18.04.2025.
- Allegato 16 - Sollecito riscontro amministratore p.t. del 28.04.2025.
- Allegato 17 - Comunicazione esperto/custode del 12.05.2025 – *Posizione debitoria esecutati*.
- Allegato 18 - Provvedimento di concessione proroga termini per il deposito dell'elaborato.
- Allegato 19 - Verbali di sopralluogo.
- Allegato 20 - Certificato contestuale di residenza e Stato di Famiglia.
- Allegato 21 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
- Allegato 22 - Interrogazione registrazione contratti locazione – Agenzia delle Entrate.
- Allegato 23 - Visura attuale per immobile.
- Allegato 24 - Visura storica per immobile.
- Allegato 25 - Ispezione ipotecaria per immobile.
- Allegato 26 - Ispezioni ipotecarie per soggetti.
- Allegato 27 - Atto di compravendita per notaio Giuseppe Monica del 15/09/2006 repertorio n. 47633 raccolta n. 16389.
- Allegato 28 - Estratto di mappa catastale Comune di Pontecagnano Faiano (SA) foglio 5.
- Allegato 29 - Planimetria catastale foglio 5, particella 1339, subalterno 6.
- Allegato 30 - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 262 del 14/09/2023.
- Allegato 31 - Attestato Settore Urbanistica ed Edilizia Comune di Pontecagnano Faiano del 28/04/2025.
- Allegato 32 - Nota Settore Tributi Comune di Pontecagnano Faiano (SA) – Posizione debitoria.
- Allegato 33 - Concessione edilizia n. 12/978 prot. n. 2638.
- Allegato 34 - Concessione edilizia n. 80/982 prot. n. 8765.
- Allegato 35 - Permesso di agibilità ed abitabilità prot. n. 103 del 23/06/1983.
- Allegato 36 - Denuncia di inizio attività prot. n. 10366 del 16/04/2007.
- Allegato 37 - Concessione edilizia n. 3/979 prot. n. 14011.

Allegato 38 - Planimetrie di rilievo: individuazione planimetrica, pianta rilievo metrico, pianta superficie utile, pianta superficie lorda.

Allegato 39 - Quotazioni Immobiliari OMI – 2° Semestre Anno 2024.

Allegato 40 - Quotazioni REquot.

Allegato 41 - Quotazioni Borsino immobiliare.it.

Allegato 42 - Rilievo fotografico.

Allegato 43 - Descrizione finale.

Allegato 44 - Descrizione finale diretta ai fini pubblicitari.

Allegato 45 - Lettera di trasmissione della relazione a creditore e debitore.

Allegato 46 - Relazione diretta ai fini pubblicitari.