

TRIBUNALE DI SALERNO

**TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Francesca Sicilia**

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 109/2024 R.G.E.I.

Promosso da:

...OMISSIS...

(Creditore procedente)

c/

...OMISSIS...

(Debitore esecutato)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Salerno, 08 gennaio 2025

**L'Esperto C.T.U.
ing. Alessandro Gambardella**

Indice

1. Premessa. 5
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. 8
3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato: 9
 - **Quesiti 1-2-3:** 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 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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti 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”. 9
 - **Quesito 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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.”. 10
 - **Quesito 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 acquisiti mortis causa non trascritti”. 18
 - **Quesito 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”. 20
 - **Quesito 7:** “Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, 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, si 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”. 20

- **Quesito 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.”. 20

- **Quesito 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”. 21

- **Quesito 10:** “Riferisca l’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 e 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”. 21

- **Quesito 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”. 23

- **Quesito 12:** “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste 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”. 24

- **Quesito 13:** “Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica 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 le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art. 40, comma

6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria". **25**

- **Quesito 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 gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, 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”. **29**
- **Quesito 15:** “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”. **33**
- **Quesito 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 Romance” 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 di 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”. **34**

- **Quesito 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”. **34**

- 4. Congedo C.T.U. **35**

- 5. Elenco allegati. **36**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Francesca Sicilia, presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile.

1. Premessa.

La S.V.I., dovendo procedere alla stima del compendio pignorato, con proprio provvedimento del 20/09/2024 conferiva al sottoscritto ing. Alessandro Gambardella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 3482, l'incarico di Esperto Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 109/2024 R.G.E.I. instaurata dalla società ...*OMISSIS*... (creditore) c/ il sig. ...*OMISSIS*... (debitore).

Con verbale di accettazione dell'incarico conferito sottoscritto dallo scrivente in data 23/09/2024 venivano, tra l'altro, riportati 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 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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti 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 è 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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, 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 acquisiti 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, si 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 l’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 e 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), queste 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 le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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 dall'art. 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 gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, 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 o 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 Romance" 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 di 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 a 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”.*

La S.V.I. concedeva, inoltre, il termine di “giorni trenta” (12 gennaio 2025) prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per l'11 febbraio 2025, così come da "verbale di accettazione di incarico di stima", per il deposito della consulenza, con l'onere di trasmettere entro il medesimo termine la relazione ai creditori ed al debitore con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (27 gennaio 2025): in caso di acquisizione di note tecniche, lo scrivente è tenuto a rendere i relativi chiarimenti in sede di udienza.

Lo scrivente è tenuto, altresì, ad inviare in allegato all'originale della perizia da depositare anche l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Nelle pagine che seguono si offrono le risposte ai quesiti formulate sulla base dello studio degli atti tecnici ed amministrativi in atti e/o acquisiti durante lo svolgimento delle operazioni peritali, nonché delle indagini e dei rilievi effettuati in loco.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente al fine di ottemperare all'incarico conferito del G.E.:

- 1. 23/09/2024:** deposito verbale accettazione incarico C.T.U.;
- 2. 23/09/2024 - fine incarico:** indagini telematiche e visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro);
- 3. 27/09/2024:** comunicazione 1° accesso da parte del Custode della procedura, avv. ...OMISSIS..., notificata il 1° ottobre di inizio operazioni peritali del 17/10/2021 con esito negativo (*cfr.: Verbalì operazioni peritali*);
- 4. 21/10/2024:** 1° accesso operazioni peritali congiunte con il Custode presso immobile pignorato (*cfr.: Verbalì operazioni peritali*);
- 5. 29/10/2024:** richiesta di accesso formale ad atti e documenti presso l'Ufficio Tecnico "Servizi al Territorio" del Comune di Altavilla Silentina;

6. **18/11/2024:** richiesta estratto di matrimonio Comune di Capaccio Paestum;
7. **22/11/2024:** richiesta estrazione copia atti presso studio del notaio dott. ...*OMISSIS*...;
8. **27/11/2024:** accesso presso Archivio Notarile Distrettuale di Salerno per acquisizione atti del notaio dott. ...*OMISSIS*... e del notaio dott. ...*OMISSIS*...

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Quesiti 1-2-3: 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 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 detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”;* 3) *“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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”.*

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, eseguita in data 22/04/2024 – Rep. 3074 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/05/2024 ai nn. Reg. Gen. 20186 – Reg. Par. 16473, ad istanza della ...*OMISSIS*... con sede in ...*OMISSIS*... alla via ...*OMISSIS*... – C.F.: ...*OMISSIS*..., rappresentata e difesa dall’avv. ...*OMISSIS*..., con la quale veniva sottoposto ad espropriazione immobiliare il bene di proprietà del sig. ...*OMISSIS*... nato a ...*OMISSIS*...a (SA) il ...*OMISSIS*... C.F.: ...*OMISSIS*..., identificato al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Silentina al F. 17 p.lla 1630 sub 5, a fronte del credito di € 158.934,10 oltre interesse al soddisfo e spese successive.

In data 20/09/2024, all’atto della notifica della comunicazione del G.E., lo scrivente ha estratto telematicamente copia integrale della seguente documentazione raccolta nel fascicolo identificato al n. 109/2024 RGEI relativa al bene oggetto di procedura esecutiva:

- **atto di pignoramento notificato il 22/04/2024;**
- **nota di iscrizione al ruolo del 30/04/2024;**
- **nota di trascrizione del pignoramento dell’11/06/2024;**

- istanza di vendita del 09/05/2024;
- certificazione notarile rilasciata dal notaio dott. ...*OMISSIS*... depositata in atti il 03/06/2024

che è ritenuta completa ed idonea per cui è possibile procedere nelle operazioni peritali secondo i quesiti posti dal G.E. ai nn. 4-12.

Quesito 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, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.”.*

Il bene oggetto di attuale E.I., nel prosieguo denominato LOTTO UNICO, consiste in un immobile sito in loc. Borgo Carillia del Comune di Altavilla Silentina alla Via Alburnia 1/D – 1/L di seguito descritto:

LOTTO UNICO – CASA A SCHIERA SITA IN LOC. BORGO CARILLIA DEL COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA ALLA VIA ALBURNIA N. 1/D – 1/L (IN N.C.E.U. F. 17 – P.LLA 1630 – SUB 5 – CTG. A/2).

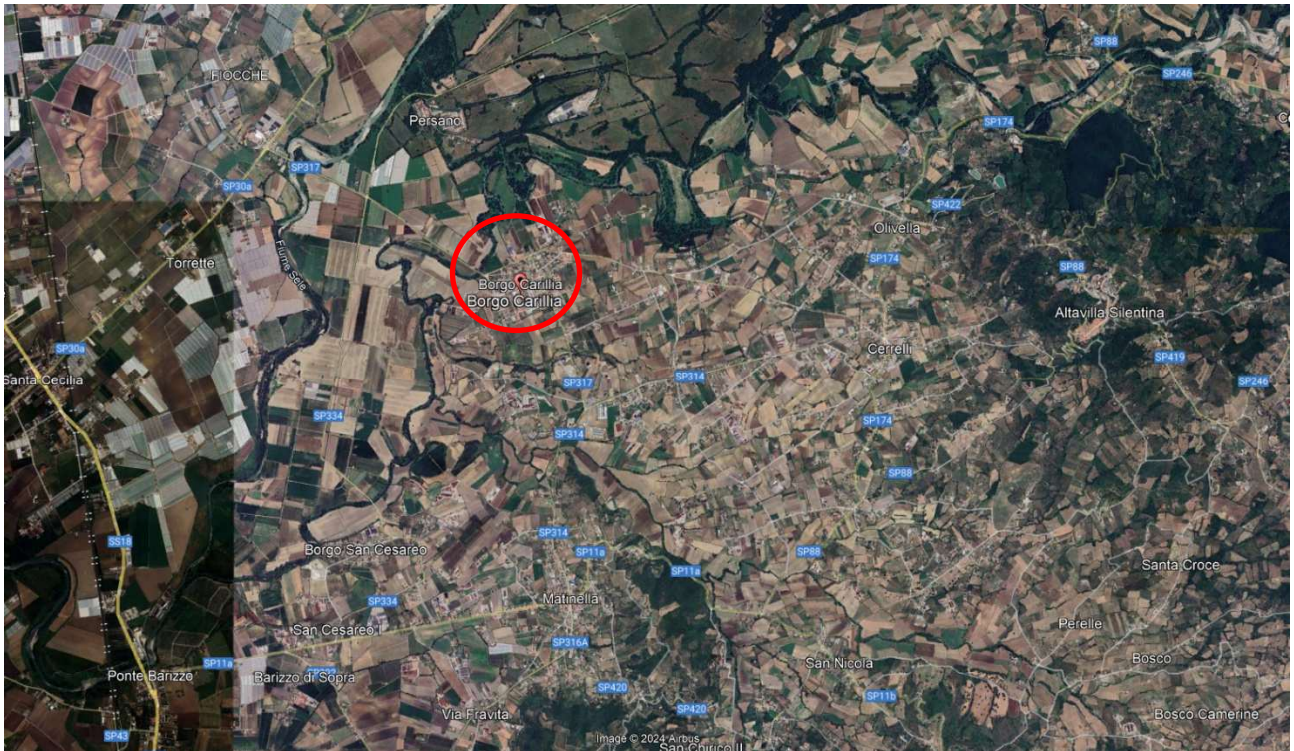
DESCRIZIONE

Il LOTTO UNICO indicato nella nota di trascrizione del pignoramento consiste in un immobile edificato come casa a schiera unifamiliare, ubicata all’interno di un complesso residenziale indipendente articolato in 9 unità immobiliari complessive di recente costruzione di due e tre piani fuori terra (*cfr.: All. n. 1 – Foto n. 1*).

L’accesso al complesso residenziale è pedonale tramite viale comune sul fronte Sud-Sud Est, mentre quello carrabile è sul fronte Nord-Nord Ovest a mezzo di cancello elettrico che conduce ad un piazzale comune dove sono ubicati i garage pertinenziali delle singole unità immobiliari. Entrambi gli accessi sono su via Alburnia (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 2-3*).

Il LOTTO UNICO, la casa a schiera n. 4 dall’accesso pedonale di Via Alburnia del complesso residenziale identificata col civico n. 1/D, è costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo (sottotetto) ed è stato realizzato alla loc. Borgo Carillia del Comune di Altavilla Silentina come mostrato nelle successive ortofoto di inquadramento territoriale (fonte Google Maps e Google Earth) e nell’estratto di mappa catastale del F. 17 (fonte Geoportale della Provincia di Salerno).

La località Borgo Carillia è situata in sx idrografica del Fiume Calore al confine con il Comprensorio Militare di Persano e si sviluppa lungo la SP 317 che le consente un comodo e veloce accesso verso le principali vie di comunicazioni della Piana Sele. Insieme a Cerrelli e Cerrocupo, è una delle più importanti frazioni del Comune di Altavilla Silentina situato a circa 8,5 km in collina.



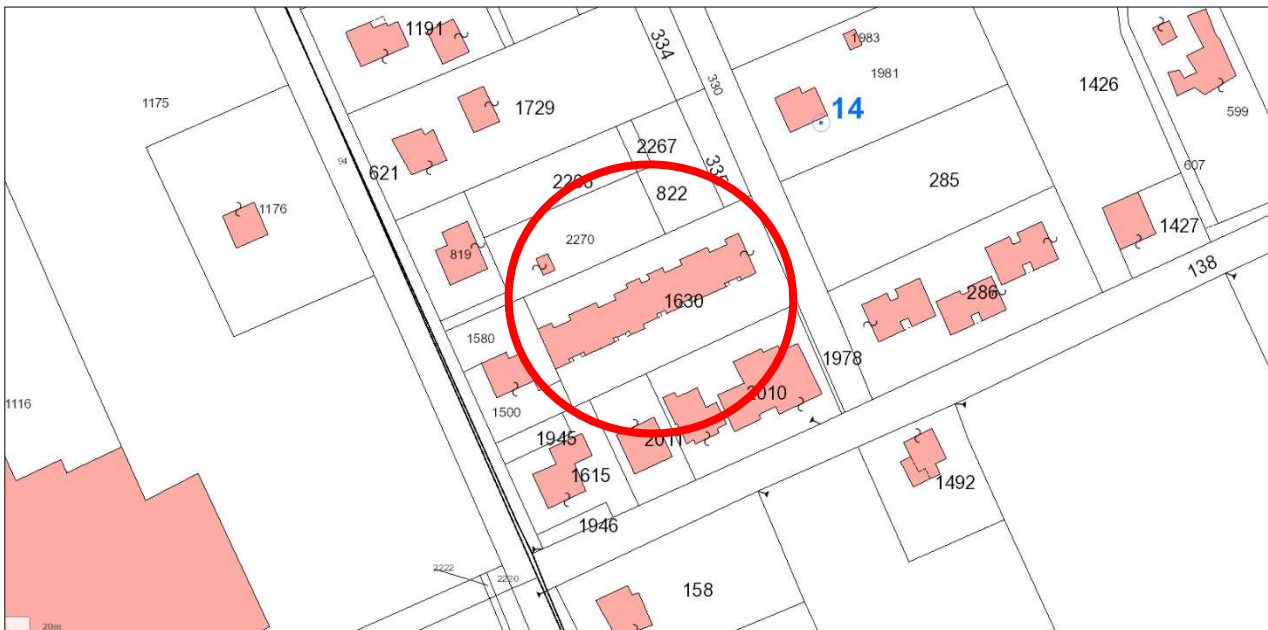
Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima - fonte "Google Maps"



Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima - fonte "Google Maps"



Veduta 3D dell'immobile oggetto di stima - fonte "forMaps – base ortofoto Google"



Estratto di mappa catastale del F. 17 del Comune di Altavilla Silentina - fonte "Geoportale della Provincia di Salerno"

Al LOTTO UNICO si accede, come anticipato, tramite cancello in ferro dal viale pedonale condominiale ed è contrassegnato dal civico Via Alburnia 1/D che conduce ad un cortile esterno/giardino confinato lateralmente da aiuole e dalla medesima costruzione (*cf. All. n. 1 – Foto nn. 4+6*). Da detto cortile si accede, imboccando una rampa di scale che conduce ad un piccolo terrazzo, al piano rialzato dove troviamo un ampio salone, un locale wc con box doccia privo di arredi, all'epoca adibito a deposito, e il vano scala di accesso ai

vari livelli dell'immobile esecutato. Un ulteriore balcone con accesso dal salone è situato sul prospetto Nord-Nord Ovest dell'immobile (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 7÷12*).

Al piano seminterrato, tale dall'accesso pedonale ma piano terra dall'accesso carrabile, troviamo un locale adibito attualmente a cucina/soggiorno dove è stato realizzato un forno a legna con canna fumaria che si sviluppa all'interno tra i vari livelli dell'immobile risultando a vista nel salone al piano rialzato, un locale wc, un ripostiglio sottoscala, e la porta d'accesso al garage, quest'ultimo dotato di saracinesca in metallo non motorizzata e finestra, il cui accesso carrabile, identificato col civico 1/L, avviene dall'area esterna recintata condominiale, quest'ultima con cancello motorizzato dalla via Alburnia (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 13÷18*).

Riprendendo dal piano rialzato, si accede tramite il vano scala al primo piano dove troviamo due camere da letto, ciascuna con proprio balcone, e un locale wc con box doccia (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 19÷25*).

Proseguendo al piano secondo (sottotetto) troviamo due camere da letto, anch'esse ciascuna con proprio balcone, e un ulteriore locale wc completo di sanitari e box doccia (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 26÷31*).

Il vano scala interno è sostanzialmente a rampa unica ed è rifinito in marmo e supportato da ringhiera in ferro dove necessario.

Le rifiniture interne sono di livello leggermente superiore alla media e, all'esito dell'accesso effettuato, si presentavano in buono stato di uso e manutenzione così come pure le facciate e le parti esterne del LOTTO UNICO.

Nello specifico, la pavimentazione interna è in gres ceramico con piastrelle nei colori neutri per l'intera superficie e di diverso taglio tra i vari livelli dell'immobile, mentre quella per il terrazzino e balconi esterni in gres colore cotto chiaro.

I locali bagni sono rifiniti con pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica dai colori decisi, completi di apparecchi sanitari vasca/doccia e termoarredi dal design moderno. Gli infissi interni (porte) sono in legno di finitura scura ed a battenti mentre quelli esterni in legno/alluminio con doppio vetro, apertura a vasistas e finitura scura con romana in alluminio a battente, ad esclusione di quelli al piano terra con rifinitura in solo alluminio. La porta d'accesso è blindata, mentre la saracinesca del garage, come già in precedenza riportato, è in metallo priva di motorizzazione.

Le tinteggiature interne sono in acrilico colorato e smalto, in buono stato di manutenzione.

La dotazione impiantistica è standard per l'impianto idrico sanitario, elettrico, così come pure per l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas che alimenta termoarredi, termoconvettori ad elementi integrati e ventilconvettori (fancoil). Inoltre, sono stati installati condizionatori a split nelle camere al secondo piano (sottotetto).

Il LOTTO UNICO si sviluppa lungo l'orientamento Sud-Sud Est/Nord-Nord Ovest con planimetria essenzialmente rettangolare e due prospetti completamente ciechi confinanti in aderenza con altre distinte unità immobiliari. Pertanto, l'esposizione e la vista dell'immobile è cieca per tipologia solo su due prospetti ma è luminosa e panoramica sul versante Nord-Nord Ovest e in parte limitata sul versante Sud-Sud Est causa la presenza di un lotto edificatorio in corso di nuova realizzazione.

Le destinazioni d'uso dei vari ambienti del LOTTO UNICO sopra riportate sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito in data 21/10/2024 e non risultano conformi con quelle autorizzate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina.

Nello specifico, ci si riferisce ad un cambio di destinazione d'uso non assentito al piano interrato da cantina a soggiorno/cucina, rimanendo porzione dello stesso destinato a garage, ed al piano secondo/sottotetto da stenditoio a camere da letto.

Ancora al piano secondo/sottotetto sono state rilevate altezze utili interne effettive variabili da m. 2,50 al colmo e m. 2,00/2,15 m laterali, al netto dell'isolamento termoacustico, che risultano in difformità con le relative altezze di progetto pari a m. 2,20 al colmo e m. 1,99/1,94 laterali al netto dell'isolamento termoacustico.

Di quanto appena riportato ne verrà dato relativo riscontro in risposta al successivo quesito n. 13 della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Relativamente alla consistenza dell'immobile oggetto di perizia, si riporta nella successiva tabella il computo delle superfici utili nette che compongono il LOTTO UNICO, con le superfici degli accessori diretti e pertinenze opportunamente omogeneizzati con i relativi coefficienti: per il dettaglio dell'articolazione dei luoghi si rimanda, altresì, alle planimetrie redatte dal sottoscritto (*cf. n. 2 a-b-c-d*):

Tabella n. 1 Superfici utili nette	Tipologia	Superfici utili (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici utili nette (m²)
Piano Seminterrato H = 2,50 m	Garage	21,46	0.50	10,73
	Cantina	35,76	0.50	17,88
	Bagno	5,40	1.00	5,40
	Ripostiglio/sottoscala	4,40	0.30	1,32
Piano Terra H = 2,70 m	Cucina/salone	43,44	1.00	43,44
	Bagno	5,01	1.00	5,01
	Balcone/terrazzo	8,71	0.30	2,61
	Balcone	4,87	0.30	1,46
	Giardino	66,30	0.10	6,63
Piano Primo H = 2,70 m	Camera 1	16,81	1.00	16,81
	Camera 2	16,36	1.00	16,36
	Bagno	5,63	1.00	5,63
	Balcone	10,25	0.30	3,08
	Terrazzo	9,89	0.30	2,97
	Disimpegno	8,38	1.00	8,38

Piano Secondo/Sottotetto H = 2,50/2,15-2,20 m	Stenditoio 1	15,78	0.50	7,89
	Stenditoio 2	19,93	0.50	9,97
	Bagno	5,66	0.50	2,83
	Balcone	6,21	0.30	1,86
	Terrazzo	9,06	0.30	2,72
	Disimpegno	3,61	0.50	1,81
Totale				174,78
Totale arr.				175,00

Tuttavia, ai fini della successiva valutazione commerciale dell'immobile si farà riferimento anche alla superficie commerciale dello stesso.

Le modalità di calcolo della superficie commerciale illustrate di seguito sono state adottate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate) per la composizione della Banca dati Nazione delle Quotazioni Immobiliari (D.P.R. n. 138 del 23/03/1998).

Nello specifico, la superficie commerciale deriva dalla superficie lorda ottenuta considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di 25,0 cm, la superficie dei balconi viene ridotta al 30% per quelli di estensione fino a 30,0 m², la superficie delle pertinenze (garage, cantina, e sottotetto) esclusive di servizio calcolata nella misura del 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto, come per l'immobile in argomento e, infine, la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura del 10%, fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e dei vani accessori diretti.

Pertanto, la **superficie commerciale del LOTTO UNICO**, determinata secondo i criteri sopra esposti, arrotondata al metro quadrato, è **pari a: 219,00 m²**, così come riassunto nella seguente tabella riepilogativa:

Tabella n. 2 Superfici commerciali	Tipologia	Superfici lorde (m²)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superfici commerciali (m²)
Piano Seminterrato H = 2,50 m	Cantina/WC	53,73	0,5	26,88
	Garage	24,98	0,5	12,49
	Giardino	71,54	0,1	7,15
Piano Terra H = 2,70 m	Ambienti	63,71	1,0	63,71
	Balcone N	5,56	0,3	1,67
	Terrazzo S	9,56	0,3	2,87

Piano Primo H = 2,70 m	Ambienti	62,88	1,0	62,88
	Balcone N	11,01	0,3	3,30
	Balcone S	10,98	0,3	3,29
Piano Secondo/Sottotetto H = 2,50/2,15-2,20 m	Ambienti	62,16	0,5	29,73
	Balcone N	6,85	0,3	2,06
	Balcone S	9,88	0,3	2,96
Totale				218,99
Totale arr.				219,00

In merito al rilievo metrico del LOTTO UNICO, lo stesso è stato effettuato dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 21/10/2024, all'uopo coadiuvato dal collaboratore tecnico di fiducia geom. ...OMISSIS... (iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Salerno al n. ...OMISSIS...), alla presenza del Custode, ...OMISSIS..., e del debitore esecutato, sig. ...OMISSIS... (*cfr.: Verbali operazioni peritali*).

Si evidenzia che quanto rilevato è sostanzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura, quest'ultime pari a pari a: 195,00 m² al netto delle aree scoperte (*cfr.: All. nn. 3 e 4*).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U. DEL COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA (SA), F. 17, P.LLA 1630, SUB. 5, CAT. A/2, CLASSE 7, VIA ALBURNIA N. 1/D - 1/L, 8 VANI (totale: 195 m²), RENDITA EURO 578,43 (*cfr.: All. nn. 3÷5*).

L'immobile staggito è frutto di nuovo accatastamento acquisito in atti al prot. n. SA0764997 del 16/12/2011 (n. 24217.1/2011) e successiva variazione di classamento in atti al prot. n. SA0486257 del 03/10/2012 (n. 45159.1/2012) di cui all'attuale determinazione (*cfr.: All. n. 6*).

Dalla visura catastale storica del LOTTO UNICO emerge che lo stesso è attualmente intestato per intero al sig. ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS... C.F.: ...OMISSIS... in regime di separazione dei beni, giusto "Atto del 01/03/2012 Pubblico ufficiale ...OMISSIS... Sede ...OMISSIS... Repertorio n. 80808 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7759.1/2012 Reparto PI di SALERNO in atti dal 06/03/2012", così come meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 5 (*cfr.: All. n. 3*).

Le planimetrie catastali in atti sono corrispondenti allo stato dei luoghi come consistenza planimetrica, mentre le altezze del solo piano secondo/sottotetto, quest'ultime analoghe a quelle indicate nei titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Altavilla Silentina, sono risultate difformi in fase d'accesso nell'espletamento del presente incarico. Ancora, le

destinazioni d'uso sulle medesime riportate al piano interrato e secondo (sottotetto) non sono quelle riscontrate in occasione dell'accesso eseguito, così come anticipato e argomentato in risposta al successivo quesito n. 13 (*cfr.: All. n. 1 – Foto nn. 13, 14, 27 e 29 – All. nn. 2a, 2d e 5*).

Pertanto, al fine di rappresentare il reale stato dei luoghi, occorrerà predisporre specifica documentazione tecnica/amministrativa inerente al Permesso di Costruire in sanatoria, alla pratica catastale DOCFA per esatta rappresentazione dei luoghi con indicazione delle effettive altezze riscontrate in sede d'accesso, alla redazione e presentazione dell'attestato di prestazione energetica APE e, infine, alla Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA): per tali attività andranno considerate, pertanto, le spese per diritti (PdC – DOCFA - SCA), le sanzioni pecuniarie per lavori già eseguiti e, infine, il compenso professionale al tecnico all'uopo incaricato.

La rappresentazione dello stato dei luoghi è confermata nella tavola planimetrica redatta dal sottoscritto e riportata come allegato n. 2 nella presente relazione (*cfr.: All. n. 2a÷2d*).

CONFINI

Il LOTTO UNICO si sviluppa lungo l'orientamento Sud-Sud Est/Nord-Nord Ovest con planimetria geometria essenzialmente rettangolare e con due prospetti completamente ciechi confinanti in aderenza con altre distinte unità immobiliari, il tutto come di seguito riportato (*cfr.: All. n. 5*):

- prospetto Est-Nord Est con distinta proprietà di cui al sub 4;
- Sud-Sud Est con area condominiale definita di cui al sub 1 (viale pedonale);
- Ovest-Sud Ovest con distinta proprietà di cui al sub 6;
- Nord-Nord Ovest con area condominiali definita di cui al sub 1 (piazzale comune d'accesso ai garage pertinenziali).

CORRISPONDENZA DELL'IMMOBILE CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile, oggetto della presente E.I., corrisponde ai dati riportati nell'atto esecutivo di pignoramento immobile del 22/04/2024 Rep. 3074/2024 trascritto in data 09/05/2024 ai nn. Reg. Gen. 20186 – Reg. Par. 16473.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sul LOTTO UNICO (F. 17 p.lla 1630 sub 5) oltre alla seguente procedura esecutiva, trascritta come di seguito riportata ed inerente alla presente relazione:

- **TRASCRIZIONE del 09/05/2024 Reg. Part. n. 16473 – Reg. Gen. n. 20186.** Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3074 del 22/04/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sull'immobile in N.C.E.U. F. 17 p.lla 1630 sub 5 (cfr.: *All. n. 7 – Formalità n. 4 e All. n. 8 – Formalità n. 9*)

grava la precedente procedura esecutiva:

- **TRASCRIZIONE del 19/03/2019 – Reg. Part. n. 8648 – Reg. Gen. n. 11152.** Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1860/2019 del 05/03/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (cfr.: *All. n. 7 – Formalità n. 3 e All. n. 8 – Formalità n. 4*).

Per quest'ultima trascrizione (Reg. Part. n. 8648 – Reg. Gen. n. 11152) fu avviata procedura esecutiva incardinata al n. 98/2019 RGE presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari che risulta estinta in data 15/11/2023 con provvedimento del G.E., dott.ssa Sara Serretiello.

Quesito 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".

PROVENIENZA LOTTO UNICO

Per quanto riguarda la provenienza dell'immobile staggito oggetto di stima, quest'ultimo è pervenuto all'esecutato in piena proprietà ed in regime di separazione di beni con atto di compravendita del notaio ...OMISSIS... del 1° marzo 2012 da ...OMISSIS..., in qualità di titolare della ditta "...OMISSIS...", Rep n. 80.808 – Racc. n. 28.685, registrato ad Eboli il 5 marzo 2012 al n.1464 serie IT e trascritto a Salerno il 6 marzo 2012 n. 9156 R.G. – n. 7759 R.P..

Dal sopra citato atto si riporta che quanto segue: "**ARTICOLO 1 – CONSENSO ED OGGETTO.** Il signor ...OMISSIS... con ogni debita garanzia cede, trasferisce e vende al signor ...OMISSIS... che in buona fede accetta ed acquista, la piena proprietà del seguente immobile in Altavilla Silentina (SA) Via Alburnia n. 1D - 1L e precisamente: porzione di fabbricato a schiera, interno 4, composto di cantina, garage e bagno piano interrato, cucina, soggiorno/pranzo, locale caldaia, bagno, terrazzo coperto e giardino di pertinenza al piano terra; due camere, disimpegno e bagno al piano primo e due locali e bagno al piano sottotetto. Nell'insieme confinante con ...OMISSIS... ed altra unità del venditore. Riportata nel Catasto Fabbricati di Altavilla Silentina, foglio 17, particella 1630 sub. 5 Via Alburnia n. 1D n. 1L piano S1-T-1-2, int.4, cat. A/2, cl. 5 vani 7,5, R.C. Euro 387,34. Tale cespite è graficamente rappresentato nella planimetria catastale depositata in Catasto Fabbricati in data 16 dicembre 2011 prot. SA0764997. Dal tipo mappale n. 665222/2011 risulta che l'intero fabbricato è stato edificato su terreno al foglio 17 particella di are 24.53 derivante dalla fusione delle particelle 1513 (ex 1501) (ex 626) di are 2.41, 1514 (ex 1501) (ex 626) di are 6.13, 1515 (ex 1501) (ex 626) di are 3.34, 1516 (ex 1501) (ex 626) di are 6.13, 1517 (ex 1501) (ex 626) di are 3.52 e 336 di are 3.00... ... **ARTICOLO 2 –**

*PRECISAZIONI. La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive ivi compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ritenute tali per legge o per destinazione, il tutto come risulta dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali. La parte acquirente dichiara di aver preso visione prima d'ora del Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali, di accettare il contenuto dello stesso e si obbliga a rispettarlo e farlo rispettare dagli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo. La parte venditrice DICHIARA...
... che la consistenza immobiliare in oggetto è stata costruita in virtù ed in conformità di permesso di costruire n. 45/10 rilasciato dal Comune di Altavilla Silentina il 27 maggio 2010 cui hanno fatto seguito permesso di costruire in variante n. 105/11 rilasciato in data 20 ottobre 2011 e S.C.I.A. prot. n. 11009 del 12 dicembre 2011 in merito alla quale la parte venditrice dichiara che non è intervenuta opposizione da parte del Comune e che sussistono tutti i presupposti per il ricorso a tale procedura; dichiara altresì che la stessa non ha subite variazioni soggette a concessioni e/o permessi a costruire e che è stata dichiarata agibile con certificato n. 33 rilasciato dal Comune di Altavilla Silentina in data 29 dicembre /2011” (cfr.: All. n. 7 – Formalità n. 2 e All. n. 9).*

Il terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio in cui è inserito il LOTTO UNICO oggetto di procedura è stato venduto alla “...OMISSIS...” dal sig. ...OMISSIS...con atto di compravendita del notaio ...OMISSIS... del 3 marzo 2010 Rep n. 39494 – Racc. n. 18344, registrato ad Eboli il 10 marzo 2010 al n. 1844 serie IT (cfr.: All. n. 10).

Per completezza di informazione si riporta che, con atto ricognitivo del notaio ...OMISSIS... del 16 febbraio 2011 Rep n. 52159 – Racc. n. 19818, trascritto a Salerno il 21 febbraio 2011 n. 7168 R.G. – n. 5608 R.P. e registrato all’Agenzia dell’Entrate di Salerno sempre il 21 febbraio 2011 al n. 1768 serie IT, si precisa che, a seguito di erronea dichiarazione contenuta nel citato atto di compravendita notaio ...OMISSIS... del 03/03/2010 Rep n. 39494 – Racc. n. 18344, i terreni sono da considerarsi acquistati in regime di separazione dei beni, e non in comunione dei beni con la consorte, in quanto destinati all’esercizio d’impresa del sig. ...OMISSIS... (cfr.: All. n. 11).

In precedenza, il sig. ...OMISSIS... acquisiva il terreno, su cui è stato edificato il complesso edilizio in cui è inserito anche il bene oggetto di procedura, con atto di assegnazione definitiva e vendita di terreni acquisiti in applicazione delle leggi di riforma fondiaria del notaio ...OMISSIS... del 21 novembre 2006 Rep n. 32.097 – Racc. n. 12.411 registrato ad Eboli il 5 dicembre 2006 al n. 4345/1T e trascritto a Salerno ai nn. 66273/40074 e, per assegnazione definitiva e immissione in possesso dall’E.R.S.A.C. (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo in Campania) decorsi trenta anni giusto contratto provvisorio del 10 maggio 1965 registrato a Roccasecca il 21 maggio 1965 al n. 139 (cfr.: All. n. 12).

La verifica della provenienza del bene oggetto di procedura è stata effettuata, in tal modo, sino all’anno 1965, per cui oltre il ventennio richiesto.

Quesito 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".*

Attese le caratteristiche del LOTTO UNICO, casa a schiera unifamiliare, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione in quanto immobile non divisibile per composizione e funzionalità.

Quesito 7: *"Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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".*

OCCUPAZIONE LOTTO UNICO

In merito allo stato di occupazione, agli esiti dei sopralluoghi effettuati l'immobile staggito risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (moglie e quattro figli), il tutto così come anche riscontrabile dalla lettura del relativo Certificato di Stato di Famiglia. (cfr.: *Verbale di accesso e All. n. 13*).

Quesito 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."*

Al fine di individuare il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA in base alle fonti osservate e, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene così come

rappresentate nell'ambito della descrizione dello stesso, nonché sulla scorta di quanto estesamente descritto in risposta al successivo quesito n. 14, è giunto alla definizione del seguente più probabile valore del canone locativo pari a:

CANONE DI LOCAZIONE LOTTO UNICO: 654,00 € x mese

(diconsi euro seicentocinquantaquattro/00)

Quesito 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 notazione".

In riscontro a tale quesito, lo scrivente C.T.U. in occasione dell'accesso del 21/10/2024 ha fatto richiesta di informazioni preliminari al debitore sig. ...*OMISSIS*... il quale riferiva di aver contratto matrimonio, in regime di separazione dei beni, in data 22/06/2025 presso il Comune di Capaccio in regime di separazione dei beni.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio alla sopra citata Amministrazione Comunale con propria PEC del 18/11/2024, reiterata in data 26/11/2024, ricevendone immediato riscontro, sempre tramite PEC del 26/11/2024, con la trasmissione del certificato richiesto a conferma di quanto sopra riportato (*cfr.: All. n. 14*).

Quesito 10: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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 ed 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)".

In occasione dell'accesso congiunto con il Custode della Procedura, avv. ...*OMISSIS*..., il debitore esecutato ha comunicato, e riportato nel relativo verbale, che per il complesso residenziale costituito da case a schiera, tra le quali facente parte il LOTTO UNICO, non risulta costituito alcun condomino per decisione dei medesimi residenti, i quali hanno concordato di provvedere alla ripartizione delle sole spese relative alla fornitura dell'energia

elettrica a servizio delle parti comuni. Di tale ripartizione è incaricato lo stesso sig. ...*OMISSIS...* (cfr.: *verbale operazioni peritali*).

Relativamente all'esistenza di altre formalità, vincoli o oneri, si richiama l'atto di compravendita del LOTTO UNICO notaio ...*OMISSIS...* del 1° marzo 2012 nel quale è riportato: “ Art.2) *La vendita comprende i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenza, servitù attive o passive ivi compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ritenute tali per legge o per destinazione, il tutto come risulta dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali. La parte acquirente dichiara di aver preso visione prima d'ora del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, di accettare il contenuto dello stesso e si obbliga a rispettarlo e farlo rispettare dagli eventuali aventi causa a qualsiasi titolo... ... Art.4) La parte venditrice: trasmette fin da questo momento il possesso del cespite in oggetto nello stato in cui esso si trova, libero da persone e cose, alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri; garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli fatta eccezione per l'iscrizione nn. 7302/911 del 22 febbraio 2011... ... a favore di “Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.” derivante da atto di mutuo del notaio ...*OMISSIS...* in data 16 febbraio 2011 e gravante su terreno al foglio n.17 particelle 336, 1513, 1514, 1515, 1516 e 1517, cui ha fatto seguito atto del medesimo Notaio in data 20 gennaio 2012 (annotato il 25.1.2012 ai nn. 3721-3722/242-243) contenente, tra l'altro, frazionamento in quota con attribuzione al cespite in oggetto di una quota di mutuo... ...; garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta diretta o indiretta e tassa e onere condominiale anche straordinario comunque afferente il cespite in oggetto e si obbliga a corrispondere tutto quanto a tale titolo eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato o iscritto a ruolo in epoca successiva al presente contratto” (cfr.: *All. n. 9*).*

Infine, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Silentina, il P.R.G. approvato con decreto della Provincia di Salerno prot. n. 5362 del 15/02/2022 ed entrato in vigore il 25/03/2022, il mappale 1630 del foglio 17, ove insiste il complesso residenziale sito alla via Alburnia in loc. Borgo Carillia in cui è ubicato il LOTTO UNICO staggito (F. 17 – p.lla 1630 – sub 5), presenta le seguenti caratteristiche:

- ricade in zona B2 (area di completamento con indice di fabbricabilità medio);
- per rischio da frana ricade in zona a rischio potenziale R_UTR2 cartografata dal P.S.A.I.;
- per pericolosità da frana ricade in zona a potenziale P_UTR1 cartografata dal P.S.A.I.;
- ricade in zona montana;
- non ricade in area precorsa dal fuoco ai sensi della L. n. 353/2000

non risultano, pertanto, vincoli connessi di natura storica/artistica, paesaggistica e simili, il tutto così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 78 prot. n. 13513 del 14/11/2024 (*cfr.: All. n. 15*).

Quesito 11: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”.

Dalle ispezioni, per soggetto esecutato e per immobile, eseguite presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, l’immobile oggetto di attuale E.I. risulta gravato dalle seguenti formalità.

1. Ispezione Ipotecaria n. T374929 del 20/11/2024 per soggetto esecutato ...OMISSIS... C.F. ...OMISSIS... con n. 9 note di cui n. 3 inerenti alla procedura esecutiva, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 20/11/2024:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2012 - Registro Particolare 7759 Registro Generale 9156** - Pubblico ufficiale ...OMISSIS... Repertorio 80808/28685 del 01/03/2012 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA(SA) - SOGGETTO ACQUIRENTE (*cfr.: All. n. 8 – Formalità n. 03*);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2019 - Registro Particolare 8648 Registro Generale 11152** - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1860/2019 del 05/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA(SA) (*cfr.: All. n. 8 – Formalità n. 04*);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 09/05/2024 - Registro Particolare 16473 Registro Generale 20186** - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3074 del 22/04/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA(SA) (*cfr.: All. n. 8 – Formalità n. 09*).

2. Ispezione Ipotecaria n. T422292 del 09/12/2024 per immobile pignorato sito nel Comune di ALTAVILLA SILENTINA (SA) Tipo catasto: Fabbricati - Foglio: 17 - Particella 1630 - Subalterno 5 con n. 4 note inerenti alla procedura esecutiva, nel periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 09/12/2024:

- **ANNOTAZIONE del 25/01/2012 - Registro Particolare 243 Registro Generale 3722** Pubblico ufficiale ...OMISSIS... Repertorio 52990/20407 del 20/01/2012

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 911 del 2011 (*cfr.: All. n. 7 – Formalità n. 01*);

- **TRASCRIZIONE del 06/03/2012 - Registro Particolare 7759 Registro Generale 9156** Pubblico ufficiale ...*OMISSIS*... Repertorio 80808/28685 del 01/03/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (*cfr.: All. n. 7 – Formalità n. 02*);
- **TRASCRIZIONE del 19/03/2019 - Registro Particolare 8648 Registro Generale 11152** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1860/2019 del 05/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*cfr.: All. n. 7 – Formalità n. 03*);
- **TRASCRIZIONE del 09/05/2024 - Registro Particolare 16473 Registro Generale 20186** Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3074 del 22/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*cfr.: All. n. 7 – Formalità n. 04*).

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Quesito 12: "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato".

Dalle interrogazioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state acquisite tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobile acquisendo altresì gli estratti del foglio di mappa (WEGIS) e la planimetria catastale. Tale documentazione catastale è riportata in allegato alla presente relazione (*cfr.: All. nn. 3÷5*).

Analogamente, dagli accessi telematici effettuati presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono anch’essi riportati in allegato (*cfr.: All. nn. 7 e 8*).

Da quanto sopra riportato si evince che, dal confronto documentale delle ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le medesime annotazioni pregiudizievoli.

Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell’art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria".

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Altavilla Silentina, il P.R.G. approvato con decreto della Provincia di Salerno prot. n. 5362 del 15/02/2022 ed entrato in vigore il 25/03/202, il mappale 1630 del foglio 17, ove insiste il complesso residenziale sito alla via Alburnia in loc. Borgo Carillia in cui è ubicato il LOTTO UNICO staggito (F. 17 – p.lla 1630 – sub 5), presenta le seguenti caratteristiche:

- ricade in zona B2 (area di completamento con indice di fabbricabilità medio);
- per rischio da frana ricade in zona a rischio potenziale R_UTR2 cartografata dal P.S.A.I.;
- per pericolosità da frana ricade in zona a potenziale P_UTR1 cartografata dal P.S.A.I.;
- ricade in zona montana;
- non ricade in area precorsa dal fuoco ai sensi della L. n. 353/2000

il tutto così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 78 del 14/11/2024 (*cf.*: *All. n. 15*).

Infine, a seguito di specifica richiesta PEC inoltrata all'UTC del Comune di Altavilla Silentina (SA) (*cf.*: *All. n. 16*), sono emerse le seguenti pratiche edilizie inerenti al complesso residenziale di recente realizzazione di cui il LOTTO UNICO, riportato in N.C.E.U. al F. 17 p.lla 1630 sub 5, è parte integrante:

- P.d.C. n. 45/10 prot. 4934 del 27/05/2010 rilasciato a ...*OMISSIS*..., di cui alla pratica edilizia n. 6180/2009 in testa originariamente a ...*OMISSIS*... e successivamente volturata a favore del medesimo ...*OMISSIS*... su istanza acquisita in atti al prot. 3203 del 02/04/2010, per la realizzazione di n. 09 case a schiera per civili abitazioni, progettista arch. ...*OMISSIS*..., da ubicarsi in Via Alburnia sui terreni riportati nel N.C.T. al F. 17 p.lle 336-1398-1399 come da atto di compravendita del notaio ...*OMISSIS*... rep. 39494 del 3/3/2010 (*cf.*: *All. n. 17*);
- P.d.C. per variante in corso d'opera n. 105/11 prot. n. 8325 rilasciato a ...*OMISSIS*... (*cf.*: *All. n. 18*);
- S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009 del 12/12/2011 inoltrata da ...*OMISSIS*... quest'ultima inerente a piccole variazioni interne inerenti agli immobili del complesso immobiliare di via Alburnia che hanno interessato, tra l'altro, il LOTTO UNICO oggetto della presente perizia con la realizzazione di un tramezzo all'interno del locale WC al piano terra per la collocazione del vano doccia altri e (*cf.*: *All. n. 19*);
- Certificato di agibilità n. 33 del 29/12/2011 prot. n. 5/12 rilasciato a ...*OMISSIS*... per l'immobile identificato in Via Alburnia distinto in catasto al foglio 17 p. 1630 sub 2-3-4-5-6-7-8-9-10 realizzato con PdC n.45/2010, PdC n.105/2011 e SCIA prot. 11009/2011: per il bene oggetto di procedura (sub. 5 civico 1/D) si rilascia agilità per 7,5 vani (*cf.*: *All. n. 20*).

In atti dell'U.O.D. 50.18.07 – Genio Civile di Salerno risulta denuncia delle opere strutturali della pratica n. reg. 102259 acquisita in atti al prot. n. 0507194 dell'11/06/2010 e successivo collaudo acquisito in atti al prot. n. 0844896 del 09/11/2011 (*cf.*: *All. nn. 21 e 22*).

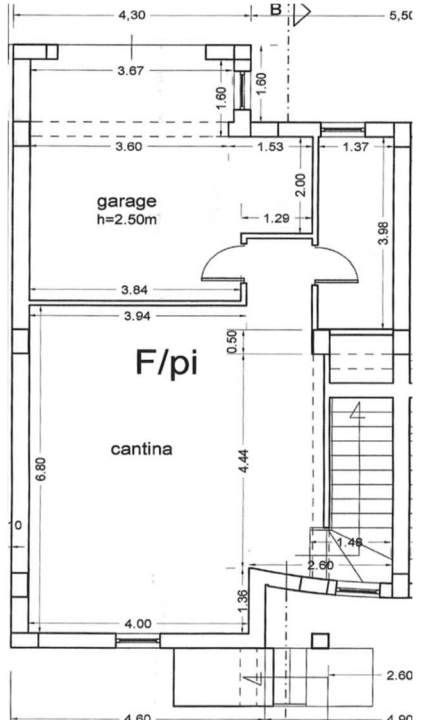
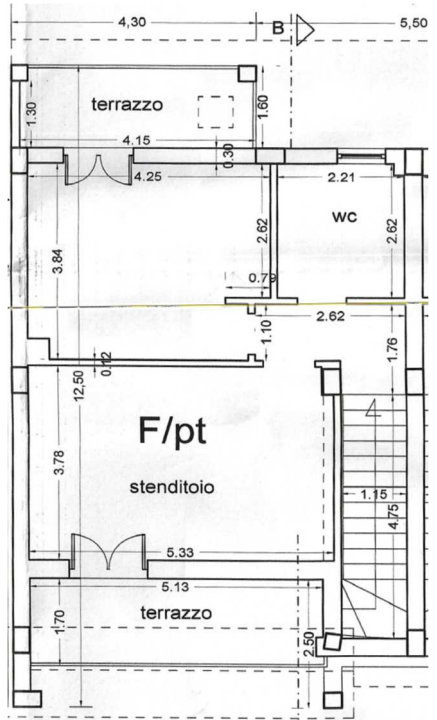
All'attualità, all'esito delle richieste documentali formulate presso il Comune di Altavilla Silentina, non risultano pratiche edilizie dall'anno di acquisizione del LOTTO UNICO (2012) intestate al sig. ...*OMISSIS*...

La verifica dello stato dei luoghi in occasione dell'accesso eseguito, nonché il rilievo metrico del LOTTO UNICO, evidenzia parziale congruenza e conformità con i titoli sopra riportati ad eccezione delle seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso della cantina a cucina al piano interrato;

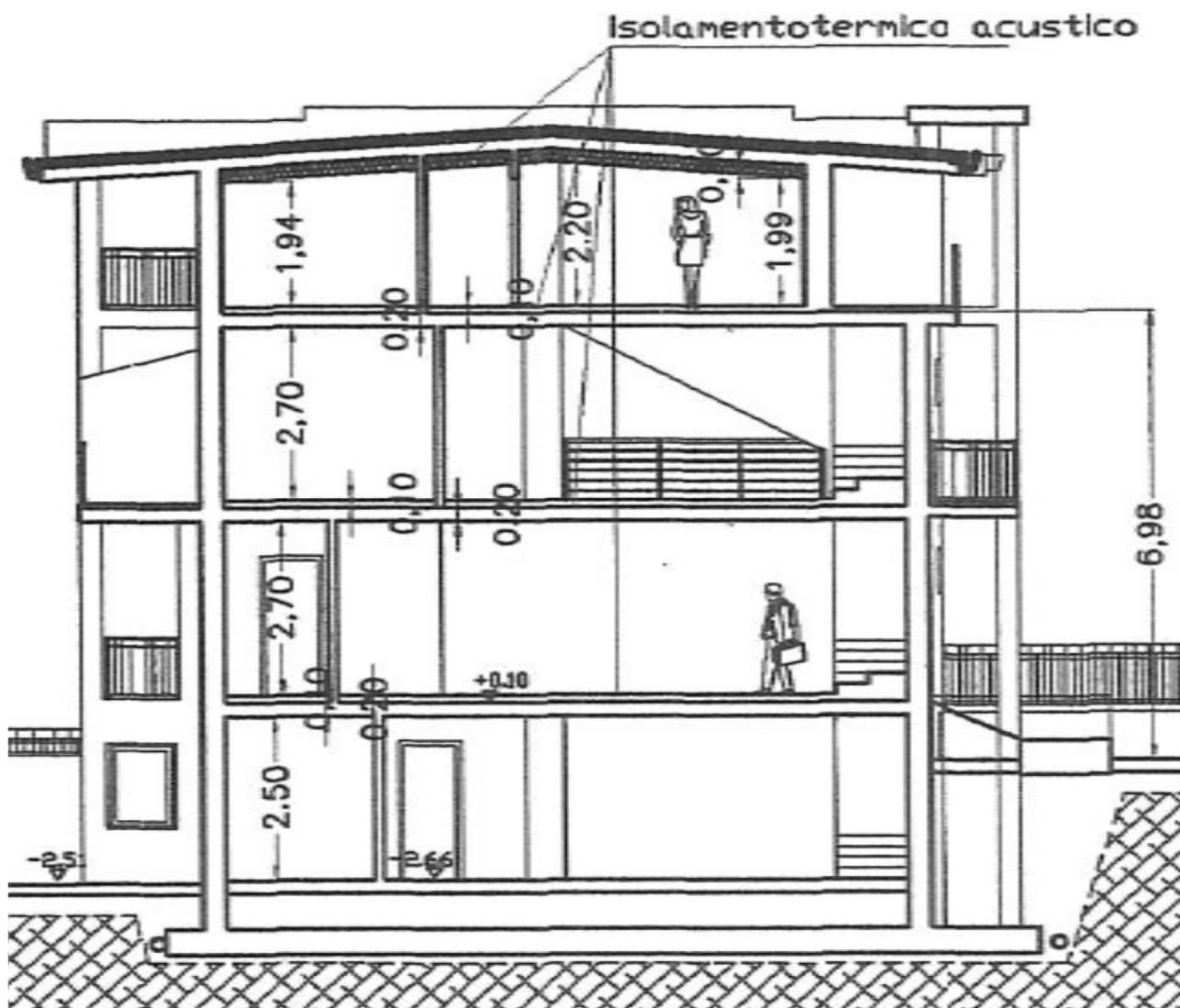
- cambio di destinazione d’uso dello stenditoio in n. 2 camere da letto al piano secondo/sottotetto;
- diverse altezze utili interne al piano secondo/sottotetto al netto dell’isolamento termoacustico riportato nei titoli autorizzativi con conseguenziale aumento di volumetria.

Le difformità sopra evidenziate inerenti alla destinazione d’uso, queste ultime in riscontro con la documentazione depositata in atti al Comune di Altavilla Silentina e, specificatamente, quella di cui al P.d.C. per variante in corso d’opera n. 105/11 e alla successiva S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009/2011, non sono sanabili a tutt’oggi secondo il D.P.R. 380/2001 s.m.i., le leggi speciali per le vendite forzate, il regolamento edilizio del Comune di Altavilla Silentina, in quanto si conformano come diversa destinazione di superficie (piano terra e piano secondo/sottotetto) (cfr.: *All. nn. 2a, 2d, 18 e 19*).

	
Stralcio Tav. 2 Piante P.d.C. n. 105/2011: Piano seminterrato LOTTO UNICO identificato con la lett. F con indicazione destinazione d’uso (cfr.: All. n. 18).	Stralcio Tav. 2 Piante P.d.C. n. 105/2011: Piano secondo/sottotetto LOTTO UNICO identificato con la lett. F con indicazione destinazione d’uso (cfr.: All. n. 18).

Per tale motivo, è necessario il ripristino dello stato dei luoghi inerente alle destinazioni d’uso per così come autorizzate dai titoli edilizi rilasciati dall’Amministrazione Comunale il cui costo si stima indicativamente pari ad un importo di circa € 8.000,00 oltre iva per lavori, nonché affidamento ad un tecnico abilitato con onorario di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri per legge se dovuti.

Relativamente alla volumetria aggiuntiva di cui al piano secondo/sottotetto dovuta alle maggiori altezze utili riscontrate in fase d'accesso rispetto ai parametri assentiti dai titoli edilizi legittimi, che si ripete essere state rilevate pari a m. 2,50 al colmo e m. 2,00/2,15 m laterali invece di quelle assentite pari a m. 2,20 al colmo e m. 1,99/1,94 laterali, tutte al netto dell'isolamento termoacustico, quest'ultima risulta "presumibilmente" sanabile in ordine con quanto disposto all'art. 36bis della Legge n. 105/2024 - cosiddetto "Decreto Salva Casa 2024", considerando l'aumento percentuale della volumetria complessiva del LOTTO UNICO con riferimento alla sua superficie utile, mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, il tutto salvo buon esito delle istruttorie dell'Amministrazione Comunale.



Stralcio Sez. B-B' S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009/2011 con indicazione delle all'altezze utili interne dei vari livelli del LOTTO UNICO (cfr.: All. n. 19).

Si precisa in ogni caso che, alla luce di quanto detto, si terrà conto della difformità della cosa venduta considerando gli oneri di sanatoria indicati in perizia, le opere da

realizzare sommariamente indicate in precedenza, nonché gli eventuali vizi occulti operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun vizio.

Quesito 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 agenzia 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 ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".*

Criterio di Stima

Per determinare la valutazione di mercato del bene oggetto della presente procedura si opererà una stima per comparazione dei prezzi di vendita, cosiddetta *stima diretta*; tale procedimento consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di compravendita.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio al metro quadro che è l'unità di consistenza per gli appartamenti di civile abitazione ed i locali commerciali, ricavato da indagini di mercato e ricalcolato attraverso opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In particolare, i coefficienti ritenuti indicativi da tener conto in fase di valutazione considereranno lo stato conservativo esterno, la tipologia e gli spazi condominiali per quanto riguarda il complesso immobiliare in cui è inserito il LOTTO UNICO, la superficie lorda o "taglio dimensionale", le pertinenze, l'esposizione, l'affaccio, l'altezza dei soffitti, la vista, lo stato conservativo interno in merito all'immobile e la presenza di vincoli.

Il più probabile valore di mercato sarà il prodotto tra il valore medio al metro quadrato,

i coefficienti correttivi e la consistenza del bene (in m²) che viene calcolata considerando la superficie commerciale lorda (inclusi tramezzi e muri esterni).

Per la presente relazione si utilizzerà anche la superficie commerciale utile netta come si argomenterà in seguito.

Come già detto, il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'appartamento in oggetto.

Per il caso in esame, ritenendo opportuno di dover utilizzare più fonti possibili, si procederà ad individuare inizialmente il più probabile valore di mercato sulla scorta dei valori medi unitari di ciascuna fonte, di seguito riportati, per poi operare una media tra gli stessi.

Tale necessità emerge dal fatto che le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare sono riferite alla superficie commerciale lorda, mentre quella di Valori Metroquadrato è riferita alla superficie commerciale netta.

Atteso quanto sopra si assumeranno i valori medi unitari di mercato desunti dalle ultime quotazioni disponibili, per la tipologia "Abitazioni civili - Residenziale", pubblicate dal:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del Territorio (sito web: www.agenziaterritorio.it) che per la città di Altavilla Silentina (SA), zona E2 "Suburbana/Borgo Carillia – Contr. Scanno – Via C. Pisacane – Della Libertà – A. De Gasperi...", 1° semestre anno 2024 (ultimo dato aggiornato) e riferiti alla superficie commerciale lorda, riporta valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (720,00 \text{ €/m}^2 \text{ [min]} + 960,00 \text{ €/m}^2 \text{ [max]}) / 2 = \text{€ } \mathbf{840,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Valore di locazione: } (2,10 \text{ €/m}^2 \text{ x mese [min]} + 2,80 \text{ €/m}^2 \text{ x mese [max]}) / 2 = \text{€ } \mathbf{2,45 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}}$$

- **Borsino Immobiliare** (sito web: borsinoimmobiliare.it) con interrogazione effettuata nel mese di dicembre 2024, che per la zona periferica "Borgo Carillia Contr. Scanno - Via C. Pisacane - Della Libertà - A. de Gasperi - G. Mazzini - Del Risorgimento - Cavour - P.zza Alfania - Via Italia" del Comune di Altavilla Silentina, riferiti alla superficie commerciale lorda, assume valori pari a:

$$\text{Valore di mercato: } (756,00 \text{ €/m}^2 \text{ [min]} + 1.070,00 \text{ €/m}^2 \text{ [max]}) / 2 = \text{€ } \mathbf{913,00 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{Valore di locazione: } (2,10 \text{ €/m}^2 \text{ x mese [min]} + 2,80 \text{ €/m}^2 \text{ x mese [max]}) / 2 = \text{€ } \mathbf{2,67 \text{ €/m}^2 \text{ x mese}}$$

- **Valori Metroquadrato** (sito web: www.valorimetroquadrato.it) con interrogazione effettuata nel mese di dicembre 2024 per la zona "Suburbana – Fraz. Cerrelli - Borgo

Carillia” del Comune di Altavilla Silentina, riferiti alla superficie commerciale utile netta, con valori pari a:

– Valore di mercato (medio): € **1.000,00 €/m²**

– Valore di locazione (medio): € **1,90 €/m² x mese**

Stima del più probabile valore di mercato e del valore locativo dell’unità immobiliare sita alla via Alburnia 1/D – 1/L in Altavilla Silentina (SA) (F. 17 p.lla 1630 sub 5).

Nell’applicare il metodo comparativo, il prodotto dei coefficienti correttivi per l’immobile sito alla via Alburnia 1/D – 1/L (F. 17 p.lla 1630 sub 5) è pari a 1,166 e viene dedotto dalla correlazione dei seguenti parametri:

– Stato conservativo esterno (recente realizzazione)	0,98
– Tipologia stabile (non intensivo)	1,00
– Spazi condominiali (senza spazi rilevanti comuni)	1,05
– Superficie lorda (da 150,00 m ² a 250,00 m ²)	1,00
– Box/garage, area pertinenziale esterna, deposito, cantina etc	1,05
– Affaccio/prospetti (su due lati)	0,95
– Esposizione (molto assoluta)	1,05
– Altezza soffitti (da 270 cm a 300 cm)	1,00
– Vista (prevalentemente libera)	1,02
– Stato conservativo interno (discreto)	1,03
– Presenza di vincoli urbanistici/paesaggistici/ambientali	1,03

da cui: $0,98 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,05 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,03 = \mathbf{1,166}$

e, pertanto, i più probabili valori di mercato medi unitari sopra riportati, moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (1,166) definito e la superficie commerciale dell’immobile, determina il più probabile valore di mercato pari a:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$840,00 \text{ €/m}^2 \times 219,00 \text{ m}^2 \times 1,166 = \text{€ } 214.497,36$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$913,00 \text{ €/m}^2 \times 219,00 \text{ m}^2 \times 1,166 = \text{€ } 233.138,20$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 175,00 \text{ m}^2 \times 1,166 = \text{€ } 204.050,00$$

per cui il più probabile valore di mercato che verrà assunto nella presente perizia sarà pari alla media aritmetica del più probabile valore di mercato desunto dalle singole fonti utilizzate, così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di mercato (€)
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	214.497,36
Borsino Immobiliare	233.138,20
Quotazioni Metroquadrato	204.050,00
Media	217.228,52

La media così ottenuta è ritenuta congruente nella pratica estimale **in quanto desunta da valori che** si discostano tra loro in un range del 10÷15%.

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità

Si terrà conto, infine, della difformità della cosa venduta, della stima preventiva degli oneri di sanatoria, delle eventuali spese di cui al successivo quesito n.15 (rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti), nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura dell'8,00% sul più probabile valore di mercato prima determinato del LOTTO UNICO per un importo di stima finale pari a:

(il più probabile valore di mercato) x (abbattimento %) = valore di stima

$$\text{€ } 217.228,52 \times 0,92 = \text{€ } 199.850,24$$

ed in c. t. € 200.000,00 (euro duecentomila/00).

Il C.T.U. determina, dunque, quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA: € 200.000,00

(diconsi euro duecentomila /00).

Per quanto riguarda il più probabile canone di locazione mensile del LOTTO UNICO, richiesto al precedente quesito n. 8, quest'ultimo viene determinato, analogamente come operato in precedenza per la determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso i più probabili valori di locazione medi unitari sopra riportati moltiplicati per il prodotto dei coefficienti correttivi (1,166) definito e la superficie commerciale dell'immobile, ottenendo i seguenti risultati:

Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - superficie commerciale lorda:

$$2,45 \text{ € x mese/m}^2 \text{ x } 219,00 \text{ m}^2 \text{ x } 1,166 = \text{€ } 625,62$$

Fonte Borsino Immobiliare - superficie commerciale lorda:

$$2,67 \text{ € x mese/m}^2 \text{ x } 219,00 \text{ m}^2 \text{ x } 1,166 = \text{€ } 681,80$$

Fonte Quotazioni Metroquadrato - superficie commerciale utile netta:

$$1,90 \text{ € x mese/m}^2 \text{ x } 175,00 \text{ m}^2 \text{ x } 1,166 = \text{€ } 387,70$$

In tal caso, il valore di locazione mensile desunto dalla fonte Quotazione Metroquadrato viene escluso dalla media perché non congruente con gli altri, in quanto al di fuori del range del 10÷15%, per cui il più probabile valore di locazione mensile risulta essere pari in c.t. a **654,00 € (diconsi euro seicentocinquantaquattro/00)** così come di seguito riportato:

Fonte	Valore di locazione mensile (€)
Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	625,62
Borsino Immobiliare	681,80
Media	653.71
in cifra tonda	654,00

Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”.

All'esito del sopralluogo del 21/10/2024 risultano presenti nell'immobile pignorato beni mobili (arredi) di proprietà e nella disponibilità dell'occupante per cui le eventuali spese della loro rimozione saranno a loro carico (*cfr.: All. n. 1*).

Tuttavia, per completezza di risposta al presente quesito, si quantificano i costi in circa € 1.500,00/2.000,00 per la rimozione, il trasporto ed eventuale dismissione degli arredi rinvenuti nel LOTTO UNICO in funzione della distanza.

Quesito 16: *“Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ‘.Pdf’ per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. 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”.*

Una copia della relazione sarà depositata in forma “OMISSIS” per tutte le generalità inerenti ai soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale (*cfr.: All. n. 23*).

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il quadro riepilogativo finale riportato altresì in allegato alla presente relazione (*cfr.: All. n. 24*).

Quesito 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”.*

Si allega alla presente relazione la documentazione fotografica in formato PDF, con relativa planimetria dei coni ottici, utilizzando n. 31 foto del completo rilievo fotografico

effettuato in occasione dell'accesso del 21/10 u.s. eseguito durante l'espletamento delle operazioni peritali (*cf. All. n. 1*).

Si allegano, altresì, le ricevute PEC di avvenuta trasmissione alle parti del presente elaborato, compreso di allegati, in ordine a quanto disposto in occasione del conferimento dell'incarico peritale (*cf. All. n. 25*).

4. Congedo C.T.U.

Lo scrivente, come da incarico conferito, provvede alla consegna della presente relazione, integrata con i verbali delle operazioni peritali e n. 25 allegati come da elenco di seguito riportato, entro il termine stabilito del 12/01/2025 anche ai creditori ed al debitore invitandoli a presentare eventuali note entro i successivi 15 giorni.

L'Esperto C.T.U. ritiene di aver ottemperato al mandato peritale assegnato e, restando in attesa di ogni ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ringrazia l'Ill.mo G.E., dott.ssa Francesca Sicilia, per la fiducia accordata.

Con osservanza.

Salerno, 08 gennaio 2025

L'Esperto C.T.U.
ing. Alessandro Gambardella

ELENCO ALLEGATI

Verbali operazioni peritali.

- Allegato n.1:** Documentazione fotografica con planimetrie con ottici;
- Allegato n.2:** Planimetria stato dei luoghi F. 17 p.lla 1630 sub 5;
- a) Planimetria stato dei luoghi piano seminterrato;
 - b) Planimetria stato dei luoghi piano terra;
 - c) Planimetria stato dei luoghi piano primo;
 - d) Planimetria stato dei luoghi piano secondo (sottotetto);
- Allegato n.3:** Visura catastale storica per immobile F. 17 p.lla 1630 sub 5;
- Allegato n.4:** Visura catastale per soggetto;
- Allegato n.5:** Planimetria catastale F. 17 p.lla 1630 sub 5 e WEGIS;
- Allegato n.6:** Accatastamento su Tipo Mappale F. 17 p.lla 1630;
- Allegato n.7:** Ispezione ipotecaria per immobile F. 17 p.lla 1630 sub 5;
- Allegato n.8:** Ispezione ipotecaria per soggetto;
- Allegato n.9:** Atto Notaio ...*OMISSIS*... del 1° marzo 2012;
- Allegato n.10:** Atto Notaio ...*OMISSIS*... del 3 marzo 2010;
- Allegato n.11:** Atto Notaio ...*OMISSIS*... del 16 febbraio 2011;
- Allegato n.12:** Atto Notaio ...*OMISSIS*... del 21 novembre 2006;
- Allegato n.13:** Certificato di Stato di Famiglia;
- Allegato n.14:** Richiesta e riscontro Ufficio Anagrafe del Comune di Capaccio Paestum;
- Allegato n.15:** Certificato di Destinazione Urbanistica n. 78 del 14/11/2024;
- Allegato n.16:** Richiesta documentazione UTC Comune di Altavilla Silentina;
- Allegato n.17:** Comune di Altavilla Silentina – Permesso di Costruire n. 45/2010;
- Allegato n.18:** Comune di Altavilla Silentina – Permesso di Costruire (variante) n. 105/20110;
- Allegato n.19:** Comune di Altavilla Silentina – S.C.I.A. n. 94/11 prot. n. 11009 del 12/12/2011;
- Allegato n.20:** Comune di Altavilla Silentina – Certificato di Agibilità n. 33 del 29/12/2011;
- Allegato n.21:** Denuncia opere strutturali pratica n. reg. 102259 prot. n. 0507194/2010;
- Allegato n.22:** Collaudo opere strutturali pratica n. reg. 102259 prot. n. 0844896/2011;
- Allegato n.23:** Relazione n. 109/2024 R.G.E.I. con “*OMISSIS*”;
- Allegato n.24:** Riepilogo Sintetico n. 109/2024 R.G.E.I.;
- Allegato n.25:** Ricevute PEC consegna alle parti della Relazione n. 109/2024 R.G.E.I..

Salerno, 08 gennaio 2025

L'Esperto C.T.U.
ing. Alessandro Gambardella