

# TRIBUNALE di SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 131/2023

**[REDACTED]**  
CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS +1 (C.F. OMISSIS)  
DEBITORE

GIUDICE ESECUZIONE DOTT. SSA  
SARA SERRIETIELLO

ESPERTO C.T.U.  
ARCH. ANNA NAPOLI



## INDICE

1.0 INCARICO

2.0 PREMESSA

Pagina | 2

3.0 RISPOSTA AI QUESITI DA N.1 A N. 3

3.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 11

3.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 12

3.10 RISPOSTA AL QUESITO N. 13

3.11 RISPOSTA AL QUESITO N. 14

3.12 RISPOSTA AL QUESITO N. 15

3.13 RISPOSTA AL QUESITO N. 16

3.14 RISPOSTA AL QUESITO N. 17



## RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

### 1.0 INCARICO

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini n. 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 1118 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, in data 23 del mese di agosto dell'anno duemilaventitre, veniva nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Sara Serretiello, in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 131/2023 R.G.E. Creditore procedente: [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] con studio professionale in Salerno [REDACTED]; Debitore: OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS, in comunione legale con il coniuge OMISSIS, nato a [REDACTED] (SA) il OMISSIS c.f. OMISSIS, residente alla via [REDACTED], dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di Salerno n. 26/2016 ed al medesimo OMISSIS [REDACTED] alla [REDACTED] presso lo studio della dott.ssa Ornella Oropallo, curatore dell'indicato fallimento di [REDACTED] di OMISSIS & C. s.a.s. e di OMISSIS n. 29/2014 del tribunale di Salerno, al fine di stimare il seguente bene immobile:

- 1. Piena Proprietà per 1/1 del Fabbricato in Giffoni Valle Piana (SA) alla Piazza del Popolo piano 1, int. 2, riportato nel N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana piano 1, int. 2, riportato al foglio 41, particella n. 222 sub, di vani 6, categ. A/2.***

Il pignoramento viene eseguito oltre che sul bene principale, anche sugli accessori, pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.

La particella come descritta nel Pignoramento Immobiliare foglio 41, p.lla 222, sub 8 è stata soppressa, come anche specificato in relazione notarile in atti. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili foglio 41, particella 553, sub 8.

Il G.E. autorizzava la sottoscritta a servirsi del mezzo proprio per gli accessi presso i PP.UU. onde visionare e/o acquisire documentazione necessaria ed utile all'espletamento dell'incarico, nonché a servirsi di proprio ausiliario per l'espletamento dei rilievi tecnici. A seguito



dell'incarico ricevuto, si è proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica di stima.

## **2.0 PREMESSA - Operazioni peritali svolte**

Pagina | 4

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali ed Ispezioni Ipotecarie di Salerno richiedendo visure, certificati e mappe catastali, presso gli uffici competenti e presso gli uffici preposti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) per l'acquisizione degli atti necessari, nonché sui luoghi di causa per effettuare rilievo plano altimetrico dello stato dei luoghi.

In particolare, sono state effettuate le seguenti operazioni:

- **il 23/09/2023** – accesso online presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- **il 14/09/2023 e 18/09/2023** presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Salerno per effettuare visure catastali, *estratto di mappa e planimetria immobili*. (*Allegato n. 1*);
- **il 18/09/2023** - accesso presso i luoghi di causa siti in Piazza Del Popolo n. 26 in Giffoni Valle Piana (SA) (*Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo*);
- **il 28/09/2023 e 12/10/2023** **accesso online** Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno per effettuare ispezioni ipotecarie (*Allegato n. 3 – Documenti ipotecari*);
- **il 05/10/2023 e 09/10/2023** - accesso online Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) per richiedere ed ottenere estratto di matrimonio e contestuale certificato di residenza e stato di famiglia del debitore (*Allegati n. 4 – Certificati*);
- **il 05/10/2023** presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno – Ispezione telematica – Titolo Cartaceo – Atto di vendita immobile pignorato (*Allegato n. 5*);
- **il 05/10/2023** accesso online Ufficio Edilizia Privata /Condono /Abusivismo del Comune di Giffoni Valle Piana per verifica di regolarità urbanistica (*Allegati n. 6*);
- **il 18/07/2023 e 22/08/2023** accesso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Giffoni Valle Piana per verifica regolarità urbanistica immobile (*Allegati n. 7 – Verbale di Accertamento tecnico e Allegato n. 9 - Licenza edilizia del 1974 e abitabilità*);
- **il 26/10/2023** - accesso online per accesso quotazioni immobiliari agenzia delle entrate e quotazioni borsini immobiliari (*Allegato n. 10*).



### 3.0 RISPOSTE AI QUESITI NN. Da 1 a 3.

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia manca in atti o 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 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;

Pagina | 5

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. acquisita e consultata tramite accesso online risulta completa ed idonea e consiste in:

- Atto di precetto del 27.01.2023, notificato il 14.02.2022 al debitore sig.ra OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS, da [REDACTED], rappresentato e difesa da avv. [REDACTED] con studio professionale [REDACTED] che ha intimato il pagamento della somma complessiva di € [REDACTED] salvo errori e/o omissioni oltre spese, accessori ed interessi;
- Atto di pignoramento immobiliare del 10/03/2023, a seguito del sopraindicato atto di precetto, dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED], in quanto la parte mutuataria risulta inadempiente all'obbligo del pagamento delle rate mensili scadute sul finanziamento a partire dal 09/06/2022 e che con sentenza n. 29/2014 emessa in data 14/04/2014 dal Tribunale di Salerno veniva dichiarato il Fallimento della società "[REDACTED] OMISSIS & C. s.a.s. nonché del socio accomandatario OMISSIS (c.f. OMISSIS) contro sig.ra OMISSIS ed OMISSIS presso curatore fallimento di cui sopra, dott.ssa Ornella Oropallo con studio [REDACTED] notificato il 10/05/2023, **per sottoporre ad esecuzione forzata la piena proprietà immobiliare per 1/1 del fabbricato sito alla via Piazza Del Popolo, piano 1, int. 2, riportato nel N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana (SA) al foglio 41, particella 222, sub 8, vani 6, categ. A/2.**



- Certificazione notarile, ex art. 567 c.p.c. del Notaio [REDACTED] (PA) in atti e depositata con precisazione che l'unità immobiliare come descritta nell'atto di pignoramento "foglio 41, particella 222, sub 8 è stata soppressa ed ha originato – **Abitazione di tipo civile (A2), distinta in catasto al foglio 41, particella 553, sub 8.**

Pagina | 6

Non è stato depositato il certificato di stato civile del debitore; la scrivente Esperto, pertanto ha richiesto estratto di matrimonio e contestuale certificato di residenza e stato di famiglia del debitore (*Allegato n. 4*). **Dall'estratto per riassunto di Matrimonio del 09/10/2023**, si evince che OMISSIS ed OMISSIS, come sopra generalizzati, hanno contratto matrimonio in comunione dei beni il [REDACTED], **con annotazione che con provvedimento del Tribunale di Salerno [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto.** E' stato richiesto contestuale certificato di residenza e stato di famiglia del 09/10/2023, della sig.ra OMISSIS dal quale si attesta che è residente alla Piazza del Popolo n. 26 e lo stato di famiglia si compone dei sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS ed OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS (*Allegato n. 4 – Estratto per riassunto di Matrimonio e Stato di Famiglia*). Si procede quindi secondo i quesiti dal 4 al 12;

### 3.1 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

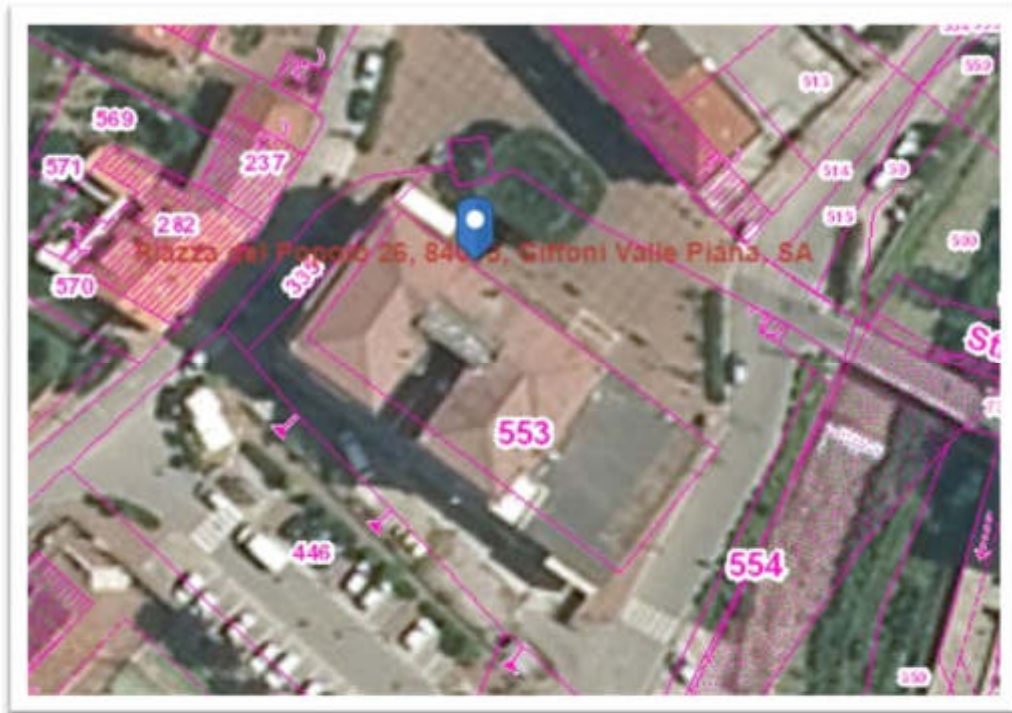
**Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali,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

LOTTO UNICO: Appartamento ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla Piazza Del Popolo n. 26 in un'area urbanizzata e servita dai principali servizi (*foto n. 1*).

#### **CORRISPONDENZA DEI DATI:**

Dagli accertamenti effettuati, si è riscontrato che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare – foglio 41, particella 222, sub 8, non sono corrispondenti a quelli attuali a causa di soppressione catastale che ha originato la seguente identificazione catastale "foglio 41, particella 553, sub 8" (*Allegato 1*). Pertanto si ha:





*Foto 1- Ortofoto catastale – Geoportale Provincia di Salerno*

- DATI CATASTALI dell’Appartamento oggetto di pignoramento immobiliare **prima della soppressione con Variazione Pratica n. SA0326384 in atti dal 18/10/2006:**

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI GIFFONI VALLE PIANA PROVINCIA di SALERNO Foglio 41, particella 222 sub 8</i>
--	---

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	222	8	A/2	3	6 vani	309,87
Indirizzo		Piazza Del Popolo Piano 1 int. 2				

*SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 21/07/2006*

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS
2.	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006

- DATI CATASTALI ATTUALI dell’Appartamento oggetto di pignoramento immobiliare **dopo la soppressione con Variazione Pratica n. SA0326384 in atti dal 18/10/2006:**

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI GIFFONI VALLE PIANA PROVINCIA di SALERNO Foglio 41, particella 222 sub 8</i>
--	---

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
 G.E dott.ssa Sara Serrettiello  
 Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
 Esecuzioni Immobiliari  
 Procedimento N. 131/2023



**Architetto Napoli Anna**  
Studio – viale Sandro Pertini, 28  
84081 – BARONISSI (SA)  
tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	553	8	A/2	3	6 vani	309,87
Indirizzo		Piazza Del Popolo Piano 1 int. 2				
Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie						

*SITUAZIONE DEGLI INTESTATI AL 21/07/2006*

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con OMISSIS
2.	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
Del 18/10/2006 Pratica SA0326384 in atti dal 18/10/2006 Variazione per modifica identificativo – Allineamento Mappe (n. 29610.7/2006)			

Pagina | 8

**CONFINI: Confinante nell'insieme con gabbia scala, Piazza Del Popolo, strada comunale, e beni [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri.**

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE: LOTTO UNICO - “Appartamento”** sito al piano primo, int. 2, in Giffoni Valle Piana in Piazza Del Popolo n. 26, frazione Vassi (*foto 2 e 3*).

Trattasi di un appartamento, parte di un edificio a destinazione per civili abitazioni (*foglio n. 41 particella 553 sub 8 - dati catastali attuali*) con tipologia costruttiva risalente agli anni '70/'80, con intonaco esterno di colore giallo ocra e balconi con ringhiere in ferro. E' sito in contesto urbanizzato e servito dai servizi essenziali (*Allegato n. 13 – Documentazione Fotografica*)



*Foto 2- Piazza del Popolo Giffoni Valle Piana con indicazione fabbricato*

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serretiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023





Foto n. 3 – Appartamento sito al piano 1° - Giffoni Valle Piana (SA)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

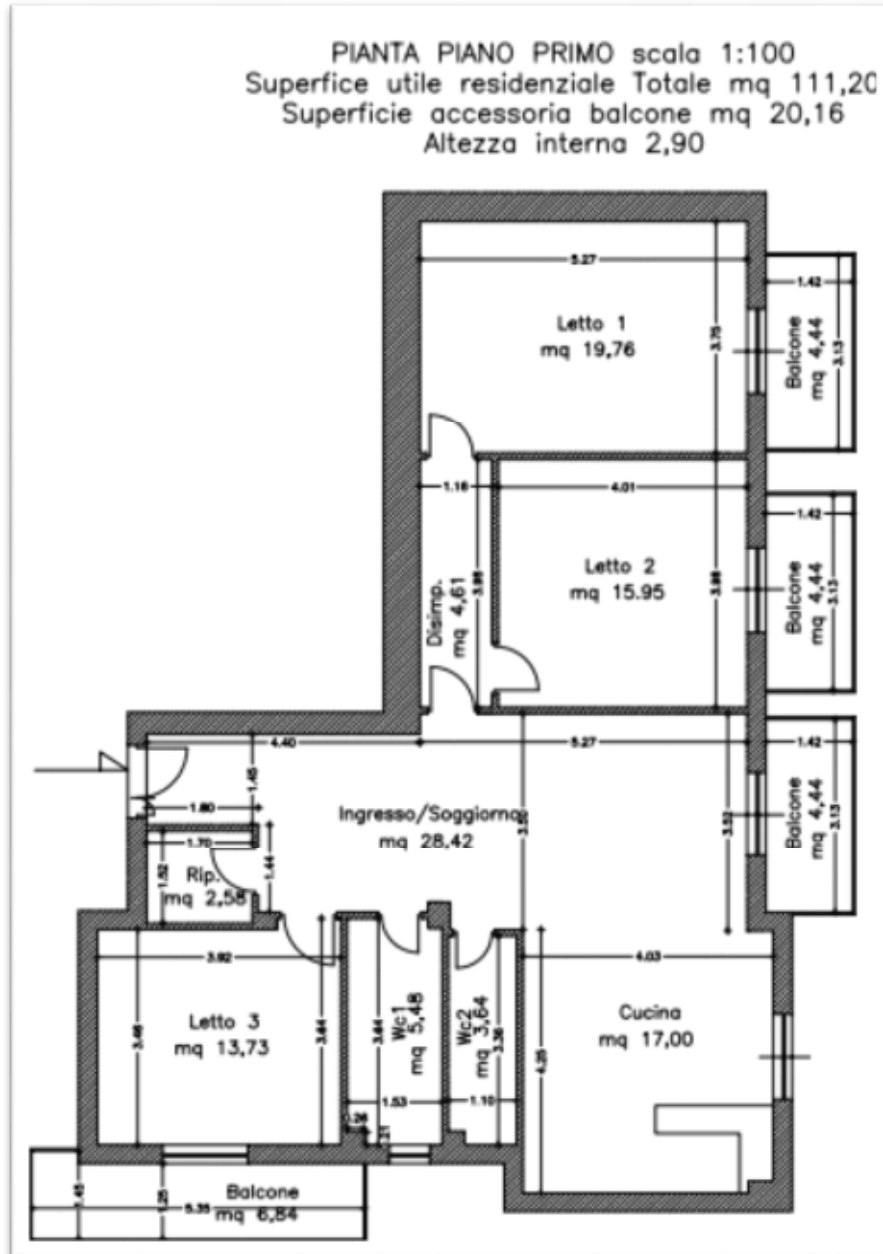
Il fabbricato realizzato negli anni '70/80 e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante in c.a. composto da travi e pilastri e solaio latero cemento
- Intonaco esterno del tipo civile di colore giallo ocra
- Balconi con ringhiera in ferro;
- Infissi in legno con persiane in pvc;
- Senza ascensore;
- Androne edificio pavimentazione in ceramica colore marroncino cm 20 x cm 20.
- **CARATTERISTICHE APPARTAMENTO:** L'appartamento (*Foglio 41, particella 553, sub 8 – dati catastali attuali*) si presenta in buono stato. **La superficie utile interna complessiva è di mq 111,20, mentre quella accessoria totale dei balconi è di mq 20,16 ed altezza interna di ml 2,90**, da cui: Letto n. 1 di mq 19,76 e balcone mq 4,44, Letto n. 2 di mq 15,95 e balcone di mq 4,44, Letto 3 di mq 13,73 e balcone di mq 6,84, wc 1 di mq 5,48, wc2 di mq 3,64, Ripostiglio di mq 2,58, Ingresso/soggiorno di mq 28,42, Cucina di mq 17,00 e balcone di mq 4,44. Fig. 1 (*Allegato n. 8 - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi*);



**Architetto Napoli Anna**  
Studio – viale Sandro Pertini, 28  
84081 – BARONISSI (SA)  
tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

**RILIEVO DELLO STATO ATTUALE dell'APPARTAMENTO**  
**PIANTA PIANO PRIMO (Allegato n. 5)**



**Fig. 1**

**PLANIMETRIA CATASTALE**  
(foglio n. 41 particella 553 sub 8 - dati catastali attuali)  
(Allegato n. 1)

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serrettiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023



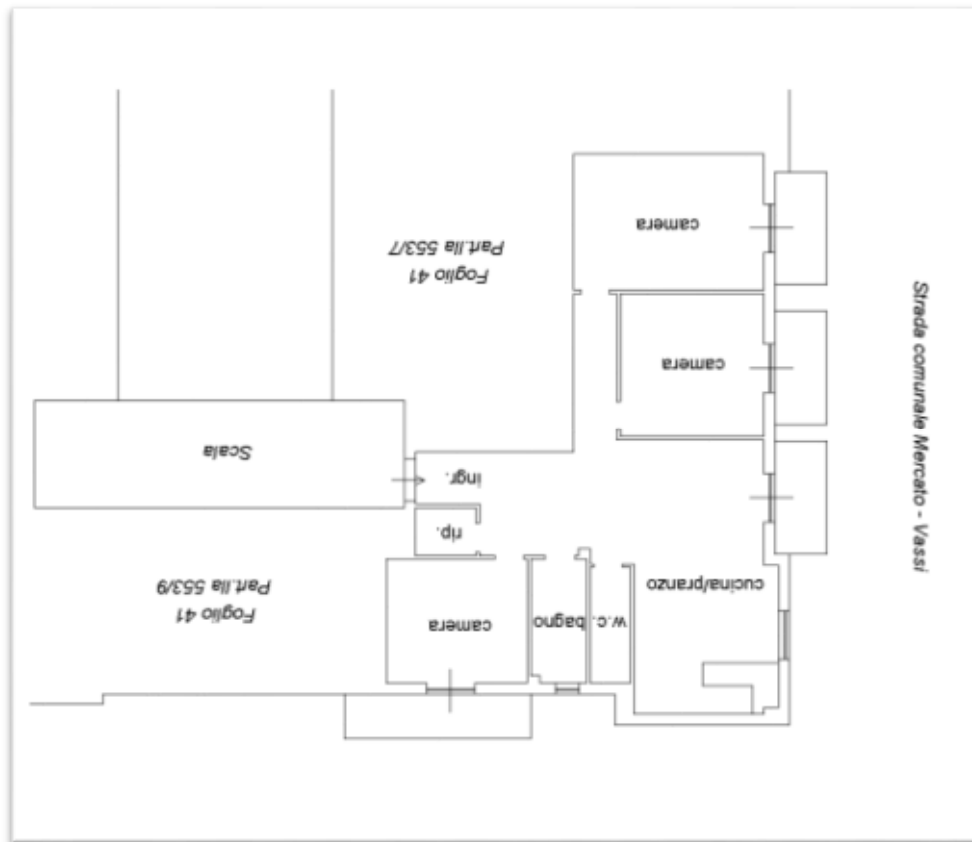


Fig. 2

Si riscontra conformità tra lo stato attuale rilevato con planimetria catastale, mentre, non si rileva conformità con gli elaborati grafici allegati alla “Licenza Edilizia n. 2391 del 12/09/1973”, per una diversa progettazione del piano tipo che presenta n 5 appartamenti al piano invece dei n. 4 di progetto, comportando una modifica interna delle murature degli alloggi al piano. Si rimanda di relazionare nello specifico di seguito sulla regolarità urbanistica dell’immobile al punto richiesto. (Allegato n. 1 – documenti catastali; Allegato n. 8 - Rilievo stato dei luoghi; Allegato n. 9 – Elaborati grafici Concessione Edilizia). Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive e l’impiego dei materiali di finitura sono stati adottati i seguenti criteri costruttivi (Allegato n. 13 – Documentazione fotografica).

- La Tinteggiatura delle pareti è in colori pastello nella zona giorno, mentre le camere letto hanno delle pareti tinteggiate con colori a tinte forti (Azzurro e rosa antico);
- La Pavimentazione è uguale in tutti gli ambienti tranne che nei bagni; è gres porcellanato di colore marroncino disposta in diagonale e di dimensioni cm 43 x cm 43;



- Bagno 1 di servizio con vasca, bidet, vaso e lavandino, attacco lavatrice in ceramica bianca di tipologia standard, le piastrelle pavimento ed il rivestimento sono bianche cm 20 x cm 20;
- Bagno 2, senza finestra con doccia, vaso e bidet, piastrelle pavimento e rivestimento di colore verde acquamarina e colore bianco con greca a circa ml 1,20;
- Rivestimento parete angolo cucina con tozzetti cm 15 x cm 15 di colore marroncino chiaro;
- Infissi esterni in legno con persiane avvolgibili in pvc;
- Porte in legno tamburato di colore noce;
- Impianto elettrico sotto traccia;
- Impianto idrico e sanitario;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma divelta;
- Impianto citofonico;
- La porta di caposcala è del tipo blindata.

Da quanto accertato, lo stato di conservazione dell'appartamento risulta buono.

### CONSISTENZA

Si riporta nel prospetto seguente la **superficie utile** residenziale e non dell'appartamento, considerate *al netto calpestabili*, quindi al netto delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale Mq
Letto 1	19,76	
Letto 2	15,95	
Letto 3	13,73	
Wc 1	5,48	
Wc 2	3,64	
Ripostiglio	2,58	
Ingresso/Soggiorno	28,42	
Cucina	17,00	
Balconi Superficie Totale		20,16
<b>TOTALE Superficie Residenziale</b>	<b>111,20</b>	
<b>TOTALE Superficie non Residenziale</b>		<b>20,16</b>



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA** - Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, attualmente in corso di adozione presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le “Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

- Appartamento abitabile al piano primo della superficie raggugliata si ha:
  1. vani principali ed accessori a servizio diretto (*bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.*) si calcolano al massimo al 100% della superficie;
  2. **balconi, terrazze e similari** (*corridoio di accesso esterno*):
    - fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;
    - Da cui si ottiene:
- ✓ **Appartamento piano primo si attiene la superficie complessiva che è di mq 111,20 x 100% = mq 111,20** (*superficie raggugliata abitazione*)
- 2. **balconi, terrazze e similari** (*corridoio di accesso esterno*):
  - fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie; per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;

nel caso in esame, balconi mq 20,16 di cui  $\text{mq } 20,16 \times 0,25 = \text{mq } 5,04$

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici raggugliate dell’appartamento piano primo:

	<b><u>Superficie (mq)</u></b>	<b><u>K</u></b>	<b><u>Superficie raggugliata (mq)</u></b>
<i>Abitazione</i>	111,20	1,00	111,20
<i>Balconi</i>	20,16	0,25	5,04
<b><i>Tot. Superficie utile raggugliata</i></b>			<b><u>116,20</u></b>



## ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Non sono state rilevate altre procedure esecutive gravanti sui beni medesimi.

### 3.2 RISPOSTA AL 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;**

Pagina | 14

L'immobile (*Foglio 41, particella 222, sub 8*) è pervenuto ai sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 21/07/2006 del notaio Cammarano Pasquale di Salerno rep. N. 78396/32748, trascritto il 26/07/2006 ai nn. 41564/25254, dai sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS.

A OMISSIS, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 27/12/1985 del notaio Giuseppina Capobianco di Salerno, trascritto il 24/01/1986 ai nn. 2595/2234 da potere di OMISSIS nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (*Allegato n. 5 – Atto di compravendita*).

### 3.3 RISPOSTA AL 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;**

Non essendoci casi comproprietari si procederà all'individuazione di un lotto unico.

### 3.4 RISPOSTA AL 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 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 delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;**

L'immobile pignorato, come accertato durante il sopralluogo del 18/09/2023, effettuato dalla scrivente congiuntamente con il custode giudiziario e da certificato di residenza è risultato occupato dal debitore sig.ra OMISSIS insieme ai due figli OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] e OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED], come risulta anche dall'allegato contestuale Certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'ufficio anagrafe e stato civile del comune di Giffoni Valle Piana (*Allegato n. 4*).

### **3.5 RISPOSTA AL 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.**

Per determinare il più probabile valore del canone di locazione dell'immobile, il criterio, che la sottoscritta ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato del Canone, ottenuto per adeguata comparazione dei canoni di locazione per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e il Valore Normale del Canone relativo agli Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato n. 10 – Valori O.M.I. e osservatorio immobiliare di Giffoni Valle Piana*) considerando il contratto di locazione rapportato ad un anno.

#### **- *Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali***

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), sulla scorta dei valori rilevati dal listino delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (*primo semestre 2023*) a cura delle associazioni di categoria e da esperienze personali in materia, risulta che nella zona in cui è ubicato



l'immobile, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 3,00 €/mq e 7,79 €/mq.

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

$$\text{Canone di locazione mensile di Mercato per mq} = (3,00 \text{ €/mq} + 7,79 \text{ €/mq}) / 2 = 5,39 \text{ €/mq}$$

Pagina | 16

***-Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari***

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune, alla tipologia edilizia Ville e Villini ed alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile, per cui:

$$\text{Val OMI min} = 2,30 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val OMI max} = 3,20 \text{ €/mq}$$

$$\text{Da cui: Canone di locazione mensile medio OMI per mq} = (2,30 + 3,20) / 2 = 2,75 \text{ €/mq}$$

***- Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile***

Effettuando la media tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del valore medio OMI, si ottiene:

$$\text{Valore del più probabile canone mensile per mq} = (5,39 \text{ €/mq} + 2,75 \text{ €/mq}) / 2 = 4,07 \text{ €/mq.}$$

***- Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile***

*Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile pignorato*

**Poiché la superficie utile ragguagliata risulta essere pari a 116,20 mq**

$$\text{da cui: } 116,20 \text{ mq} \times 4,07 \text{ €/mq} = 472,93 \text{ Euro}$$

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Si ritiene di assumere i seguenti coefficienti, tenendo conto che lo stato di finiture e di manutenzione dell'immobile è in buono stato:

$$K1: \text{ grado di finitura} = 1,02;$$

$$K2: \text{ stato di manutenzione e conservazione} = 1,02;$$

$$K3: \text{ localizzazione} = 1,02$$

$$K = K1 * K2 * K3 = 1,01 * 0,98 * 1,01 = 1,03 \text{ (coefficiente di adeguamento); da cui:}$$



**VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 472,93 x 1,061 = € 501,77**  
**Con arrotondamento € 500,00**

**Il valore del più probabile canone mensile dell'immobile**  
**è pari a € 500,00 (cinquecentomila/00)**

### 3.6 RISPOSTA AL 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;**

Al fine di accertare il regime patrimoniale del debitore è stato prodotto dall'ufficio Servizio civile e servizi demografici del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] i sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] il OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS e **con annotazione Che con provvedimento del Tribunale di Salerno [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto (Allegato n. 4 –Estratto per riassunto di Matrimonio).**

### 3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 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 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);**

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene ed, in sede di sopralluogo del 18/09/2023 della scrivente esperto CTU congiuntamente con il Custode giudiziario avv. Annita



Carpinelli. Il debitore ha dichiarato che l'amministratore di condominio è il dott. [REDACTED] con studio professionale in via [REDACTED]. Pertanto, è stata richiesta attestazione circa la situazione relativa alle spese condominiali di cui all'immobile pignorato. Con nota del 30 ottobre 2023 il dr. [REDACTED] ha attestato che (*Allegato n. 11 – Attestazione Amministratore di condominio*):

1. € 170,00 come importo annuo di spese fisse di gestione amministrazione ordinaria;
2. Nessuna spesa straordinaria già deliberata;
3. Ad oggi non risultano spese condominiali scadute e non pagate.

### 3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 11

**Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o 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 visure ipotecarie acquisite e da certificazione notarile in atti, risulta che, in riferimento all'immobile oggetto di trascrizione di pignoramento ed in riferimento ai nominativi che ne risultavano intestatari nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, a partire dal 13/11/1990 all'12/10/2023, risultano a carico della consistenza immobiliare suindicata le seguenti formalità pregiudizievoli (*Allegato n. 6 – Ispezione Ipotecaria*):

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 22.06.2023 ai nn. 26447/21211, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18/05/2023, Tribunale di Salerno, rep. n° 3247, a favore della [REDACTED] e contro OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS ed OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS avente per oggetto Beni di OMISSIS per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni Beni di OMISSIS per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni: - Abitazione di tipo civile (A2) in Giffoni Valle Piana foglio 41 particella 222 sub.8

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00
- Totale € 294,00



**Architetto Napoli Anna**  
Studio – viale Sandro Pertini. 28  
84081 – BARONISSI (SA)  
tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

• **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 26.07.2006 ai nn. 41567/11620, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 21.07.2006 ai rogiti del Notaio Cammarano Pasquale da Salerno, rep. n° 78397, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS, per un montante ipotecario di [REDACTED] ed un capitale di [REDACTED]. Durata 30 anni avente per oggetto Beni di OMISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di OMISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: Abitazione di tipo civile (A2) in Giffoni Valle Piana fg 41 p.la 222 sub.8

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00  
Totale € 294,00

• **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 19.03.2009 ai nn. 12554/1530, nascente da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602 del 20.11.2007, rep. n° 1442/100, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED], per un montante ipotecario di [REDACTED] ed un capitale di € [REDACTED] avente per oggetto quota pari a 5.000/10.000 di piena proprietà di Abitazione tipo civile (A2) in Giffoni Valle Piana fg 41 p.la 553 sub.8

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00  
Totale € 294,00

• **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 21.06.2010 ai nn. 25721/4914, nascente da ipoteca per debito di imposta del 11.06.2010, rep. n° 110117/100, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS, per un montante ipotecario di [REDACTED] ed un capitale di [REDACTED] avente per oggetto Beni di OMISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Giffoni Valle Piana foglio 41 particella 553 sub.8.

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00  
Totale € 294,00

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serrettiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023



• **ATTO GIUDIZIARIO**, trascritto il 15.05.2015 ai nn. 16527/13558, nascente da sentenza di fallimento del 16.04.2014, Tribunale di Giffoni Valle Piana, rep. n° 29/2014, a favore dei [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] agina | 20 [REDACTED] e contro il signor OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] e la società [REDACTED] DI OMISSIS E &. S.A.S. con sede in [REDACTED] – c.f. OMISSIS avente per oggetto: Non indica beni immobili

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00  
Totale € 294,00

• **IPOTECA LEGALE**, iscritta il 29.06.2015 ai nn. 22308/2779, nascente da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) del 24.06.2015, rep. n° 2436/10015, a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro OMISSIS nata a [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS c.f. OMISSIS, per un montante ipotecario di € [REDACTED] ed un capitale di [REDACTED] avente per oggetto Beni di OMISSIS per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Giffoni Valle Piana foglio 41 particella 553 sub.8

**Costi per la cancellazione:**

- taxa ipotecaria € 35,00; - Imposta di bollo € 59,00; - Imposta ipotecaria € 200,00  
Totale € 294,00

**Costo Totale cancellazioni: € 1.764,00 (millesettecentosessantaquattro/00)**

QUANTO PRECEDE DERIVA DALLE RISULTANZE IPOTECARIE EFFETTUATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI SALERNO - A FAVORE ED A CARICO DEI SEGUENTI NOMINATIVI PER I SOTTOINDICATI PERIODI:

- OMISSIS dal 01.01.1990 al 23.06.2023
- OMISSIS dal 01.01.1990 al 23.06.2023
- OMISSIS 15-02-1953 dal 01.01.1990 al 23.06.2023
- OMISSIS 22-03-1961 dal 01.01.1990 al 23.06.2023

### 3.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 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;**



Di seguito si fa riferimento rispettivamente alle ricerche catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (*a favore e contro*) effettuate nel ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico ed allegate alla presente (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*)

**Verifica Visura per immobile per soggetto e per immobile:**

<i>DATI DELLA RICHIESTA CATASTO FABBRICATI</i>	<i>COMUNE DI GIFFONI VALLE PIANA PROVINCIA di SALERNO Foglio 41, particella 553, sub 8 ex foglio 41, particella 222, sub 8</i>
--	--

**INTESTATI**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
2	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	553	8	A/2	3	6 vani	309,87
Dati derivati da		VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie				
Indirizzo		Piazza Del Popolo n. s.n.c Interno 2 Piano 1				

**Unità immobiliare dal 13/05/2010**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	553	8	A/2	3	6 vani	309,87
Dati derivati da		VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. SA0237647 in atti dal 13/05/2010 Variazione di Classamento (n. 19267.1/2010)				
Indirizzo		Piazza Del Popolo n. s.n.c Interno 2 Piano 1				

**Unità immobiliare dal 25/06/2009**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	553	8	A/2	3	6 vani	309,87
Dati derivati da		DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/06/2009 Pratica n. SA0301398 in atti dal 25/06/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20680.1/2009)				
Indirizzo		Piazza Del Popolo n. s.n.c Interno 2 Piano 1				

**Unità immobiliare dal 18/10/2006**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro
41	553	8	A/2	3	6 vani	309,87
Dati derivati da		VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/10/2006 Pratica n. SA0326384 in atti dal 18/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 29610.7/2006)				
Indirizzo		Piazza Del Popolo n. s.n.c Interno 2 Piano 1				



**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 21/07/2006**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
2	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2006 Pubblico ufficiale CAMMARANO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 78396 - TRASCRIZIONE N.25254/2006 Voltura n. 23984.1/2006 - Pratica n. SA0254918 in atti dal 28/07/2006	

**Situazione dell'Unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro	
41	222	8	A/2	3	6 vani	€ 309,87	L. 600.000
Dati derivati da		VARIAZIONE del 01/01/1992					

**Situazione Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	R.C. euro	
41	222	8	A/2	3	6 vani	€ 0,53	L. 1.020
Indirizzo		Piazza Del Popoli Interno 2 Piano					
Derivati da		Impianto meccanografico del 30/06/1987					

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 21/07/2006**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
2	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 21/07/2006 Pubblico ufficiale CAMMARANO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 78396 - TRASCRIZIONE N.25254/2006 Voltura n. 23984.1/2006 - Pratica n. SA0254918 in atti dal 28/07/2006	

**Situazione degli intestati dal 21/07/2006**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
2	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS fino al 18/10/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/07/2006 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 78396 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 25254.1/2006 Reparto PI di SALERNO in atti dal 27/07/2006	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMISSIS	OMISSIS	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/07/2006
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	



**Elenco sintetico delle formalità a favore e contro, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile con dati catastali soppressi (foglio 41, particella 222, sub 8)**

- 1. TRASCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 25254 Registro Generale 41564 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 78396/32748 del 21/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
- 2. ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 11620 Registro Generale 41567 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 78397 del 21/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
- 3. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 21211 Registro Generale 26447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3247 del 18/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Pagina | 23

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico a favore e contro, in cui è presente l'immobile dati catastali attuali (foglio 41, particella 553, sub 8)**

- 1. **ISCRIZIONE del 19/03/2009** - Registro Particolare 1530 Registro Generale 12554 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1442/100 del 20/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
- 2. **ISCRIZIONE del 21/06/2010** - Registro Particolare 4914 Registro Generale 25721 Pubblico ufficiale [REDACTED] 110117/100 del 11/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA Nota disponibile in formato elettronico
- 3. **ISCRIZIONE del 29/06/2015** - Registro Particolare 2779 Registro Generale 22308 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2436/10015 del 24/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

All'esito di accurato controllo incrociato delle visure catastali e di quelle ipotecarie effettuate dalla scrivente sia per immobile che per soggetto, non sono emerse discrasie tra le risultanze delle stesse. (*Allegato n. 3 – documentazione ipotecaria*)

### **3.10 RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

**Riferisca 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. 06.06.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n° 47, e succ. mod., in caso di insufficienza di tali notizie, tali 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 e quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;**

Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serretiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023



Per quanto riguarda **la regolarità urbanistico/Edilizia del bene** dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana è stato accertato che l'edificio di cui all'**immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione prot. n. 2391 rilasciata in data 12/09/1973** al sig. OMISSIS per costruzione di un fabbricato per complesso produttivo ed usi civili in adiacenza piazza del Popolo nella frazione Vassi.

Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti **per identificativi catastali, fino all'attualità, non sono state rinvenute successive varianti alla licenza di costruzione e/o Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.**

**L'immobile è stato dichiarato abitabile dal sindaco di Giffoni Valle Piana il 08/07/1981** (*Allegato n. 10 – Verbale di Accertamento presso Ufficio Tecnico e Allegato n. 9 – Abitabilità e Licenza di Costruzione*).

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato con planimetria catastale, si riscontra conformità mentre, non si rileva conformità con gli elaborati grafici allegati alla "*Licenza Edilizia n. 2391 del 12/09/1973*", **in quanto è stata accertata la non conformità tra la pianta attuale dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico - Pianta Piano 1° - allegato alla suddetta Licenza Edilizia del 12/09/1973 in quanto, come si evince anche dalla Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 12/02/1979 (Fig. 5 e Fig. 6) "sono state variate le disposizioni dei tramezzi per gli appartamenti del piano 1° e del piano 2° tale da formare nella stessa superficie di progetto cinque appartamenti al posto dei quattro autorizzati per ogni piano"** (*Allegato n. 9 – Pianta progetto autorizzato*).

**Anche se non sono state ritrovate varianti alla concessione edilizia, dalla ricerca storica catastale è stata rinvenuta planimetria catastale datata 22/12/1978 Fig. 6, dove sostanzialmente si riscontra che ad eccezione di qualche tramezzo interno, l'appartamento presenta perimetralmente e per le aperture (Balconi e finestre) la stessa conformazione attuale, e ciò fa presumere che le variazioni di tramezzature degli appartamenti sono state variate in fase di costruzione. La planimetria catastale del 1978 presenta la stessa conformazione attuale tranne che per la demolizione di una parete che amplia la zona soggiorno/salone/cucina Fig. 7 e che è stata sanata con altra pianta catastale dell'appartamento del 2009, epoca in cui potrebbero risalire i lavori ristrutturazione interna**

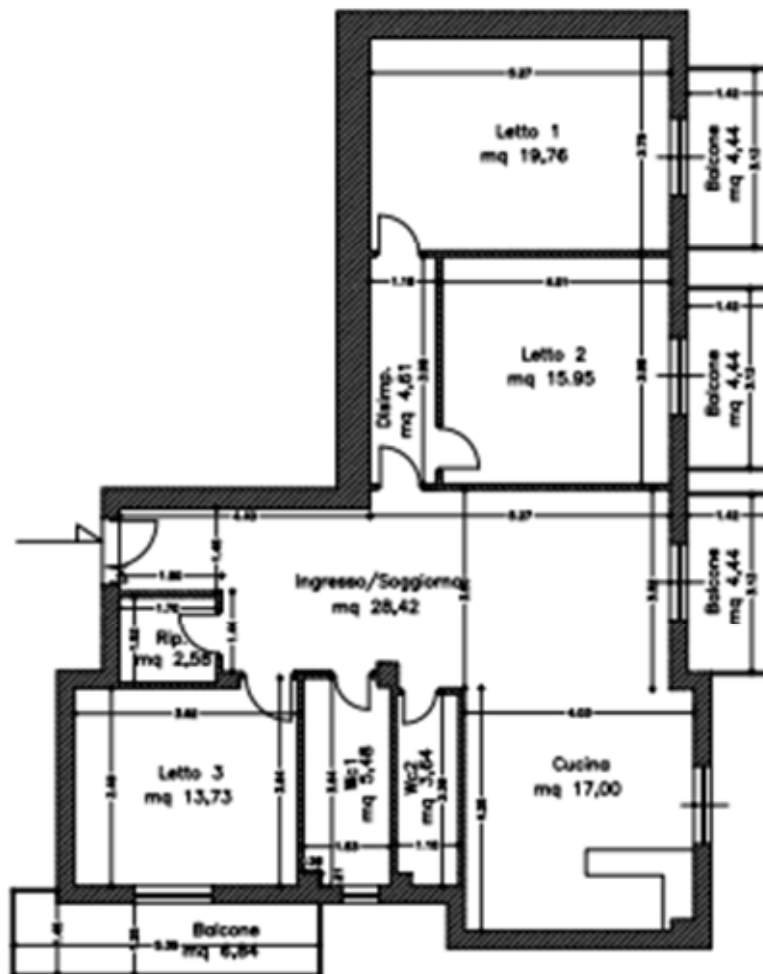


dell’immobile dei pavimenti e del rifacimento dei bagni (*Allegato n. 1*). **In conclusione, per quanto è stato possibile accertare presso l’archivio comunale non è stata ritrovata variante alla licenza edilizia (come sopra riferito, realizzazione di n. 5 appartamenti per piano invece di n. 4 come da progetto) e sembra che le variazioni ai piani siano state realizzate senza aumento di volume e superfici, identificabili in “intervento di manutenzione straordinaria” ai sensi dell’art. 3 comma 1, lettera b effettuati in assenza di titolo edilizio.**

### PIANTA ATTUALE DELLO STATO DEI LUOGHI

Fig. 3

PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100  
Superficie utile residenziale Totale mq 111,20  
Superficie accessoria balcone mq 20,16  
Altezza interna 2,90



**Architetto Napoli Anna**  
Studio – viale Sandro Pertini, 28  
84081 – BARONISSI (SA)  
tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

Fig. 4 -Pianta di Progetto del 1973 di cui alla Licenza Edilizia

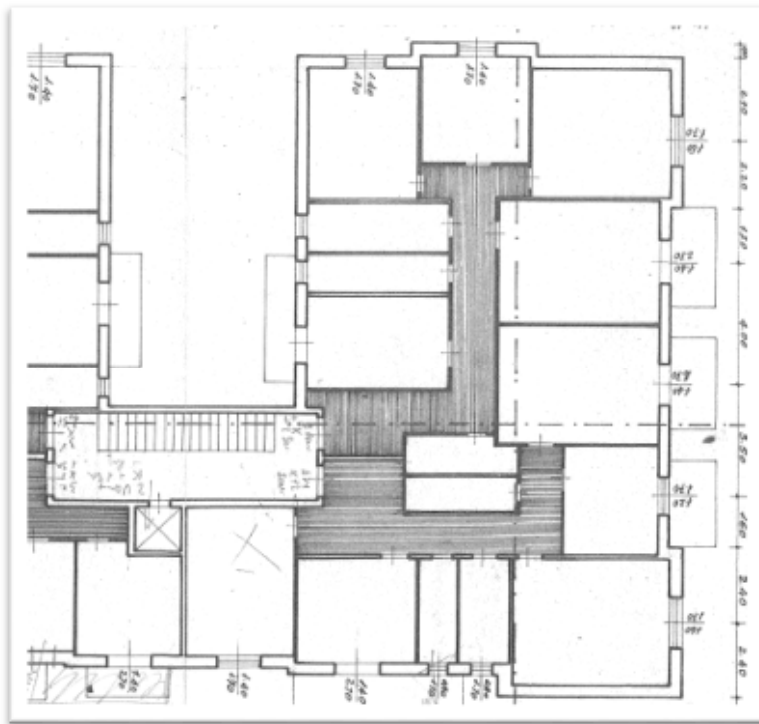
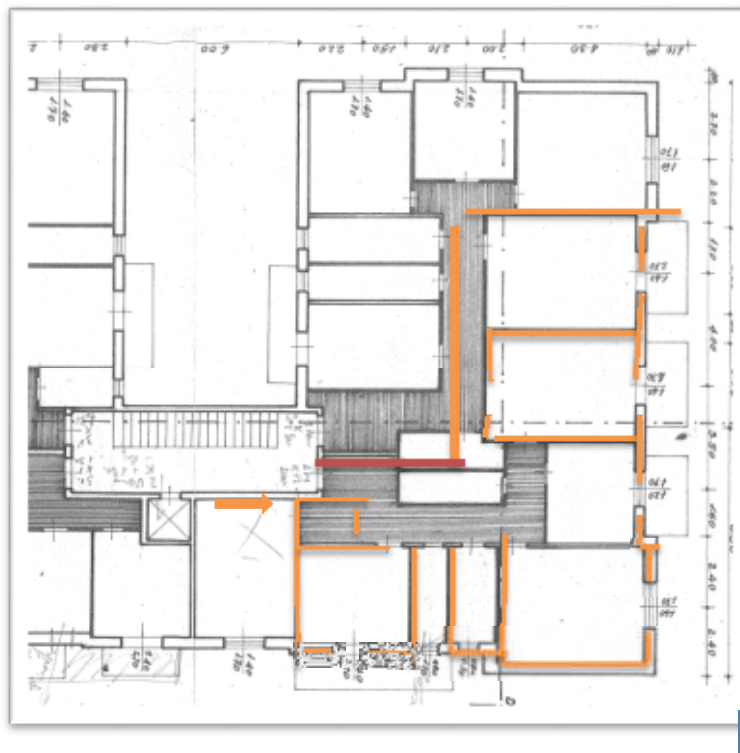


Fig. 5 -Pianta di Progetto del 1973 con in giallo le modifiche realizzate in assenza di variante e fig. 5

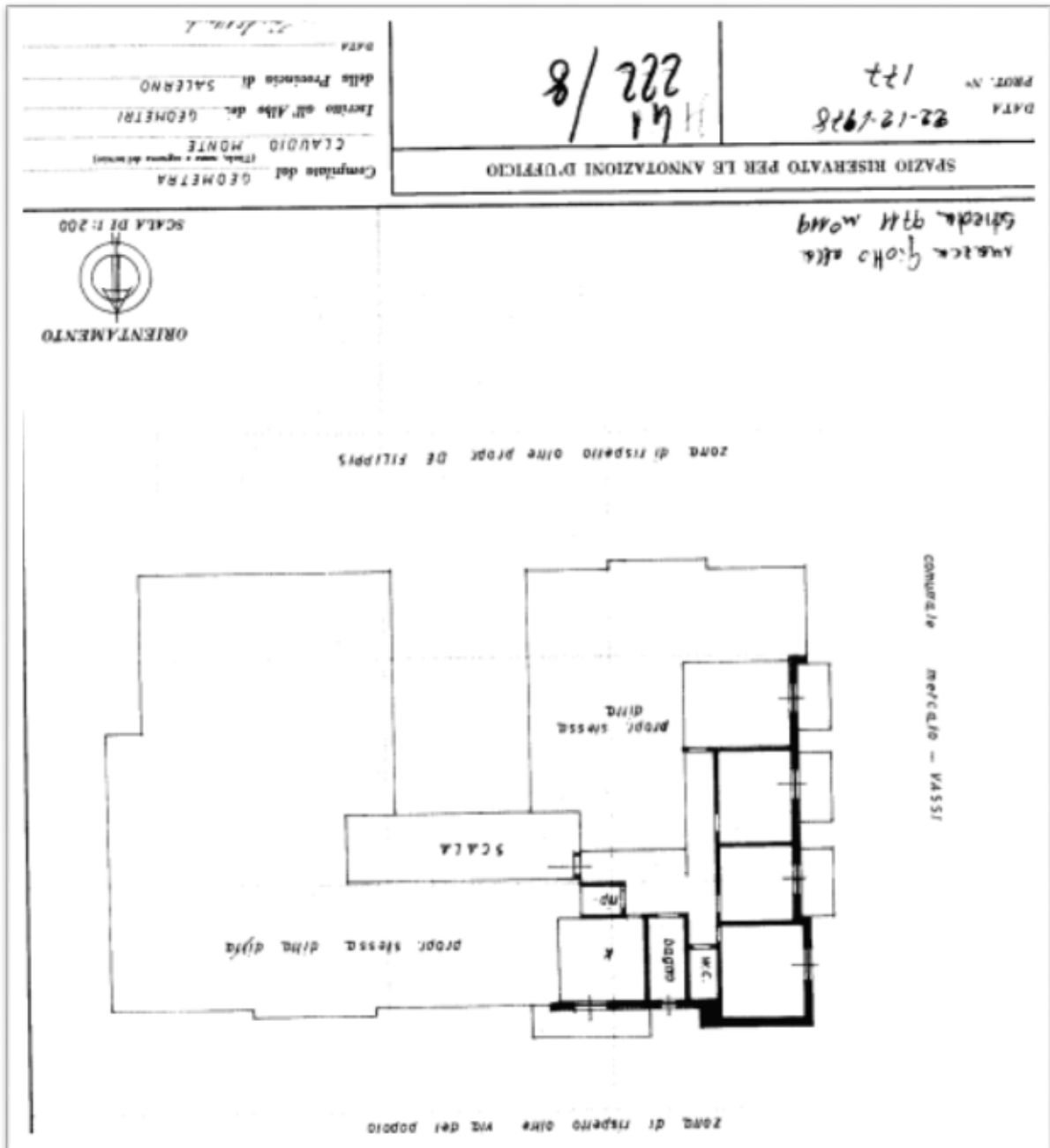


Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serrettiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023



**Architetto Napoli Anna**  
 Studio – viale Sandro Pertini, 28  
 84081 – BARONISSI (SA)  
 tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
 e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

*Planimetria Catastale del 22/12/1978 da cui si evince che l'appartamento  
 sostanzialmente è conforme allo stato attuale tranne che per la demolizione di una parete  
 interna tra due ambienti - Fig. 6 – (Allegato n. 1)*

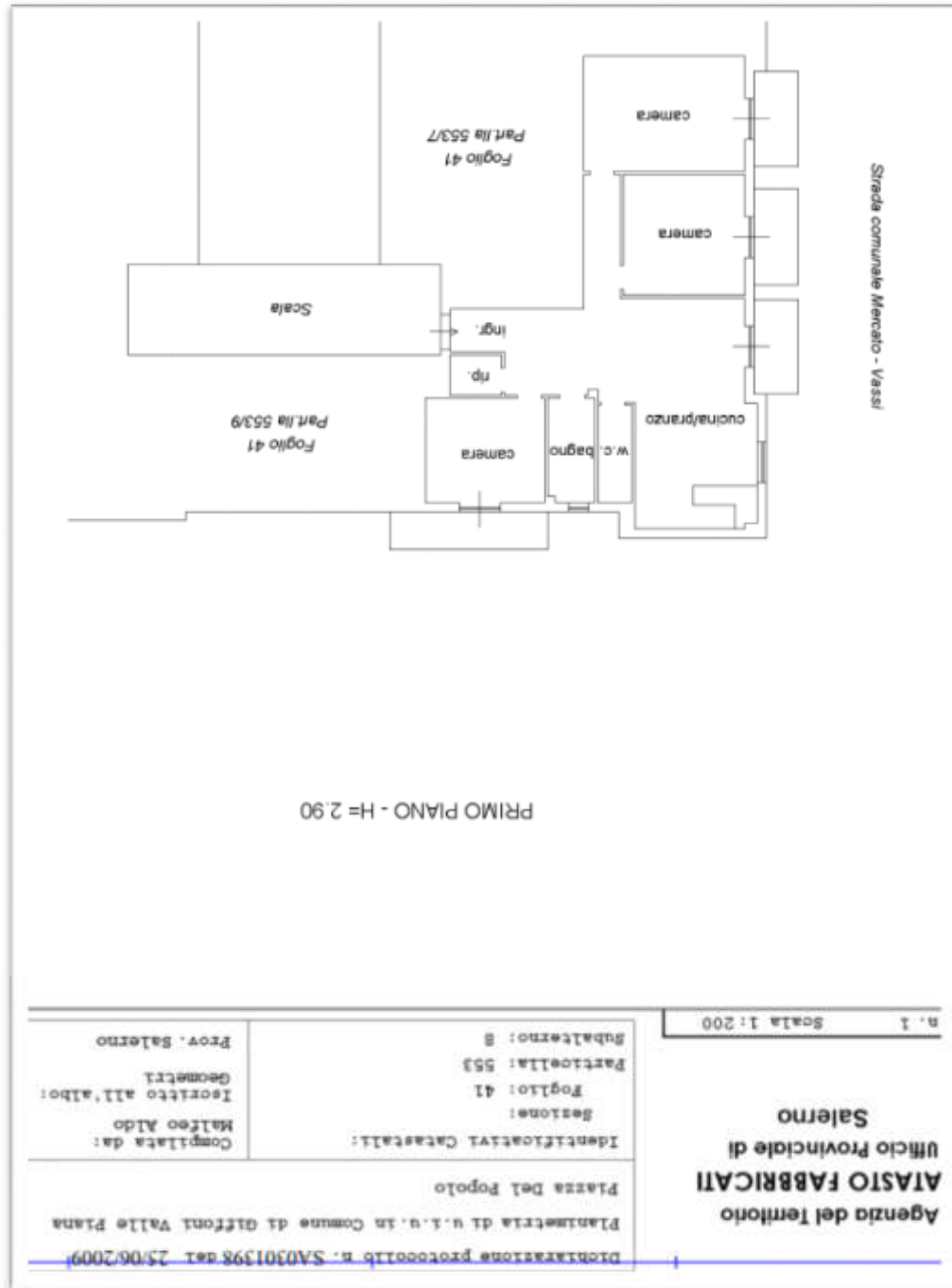


Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
 G.E dott.ssa Sara Serretiello  
 Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
 Esecuzioni Immobiliari  
 Procedimento N. 131/2023



**Planimetria Catastale del 25/06/2009**

Fig. 7 (Allegato n. 1)



Dalle ricerche effettuate presso il comune di Giffoni valle Piana è stato accertato che è l'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare secondo il PRG di Giffoni Valle Piana è ricompresa quale zona omogenea residenziale, ovvero **A2 - Agglomerati**



**urbanistico-edilizi di interesse storico-artistico ed ambientale** nonché nel Piano di Recupero (PdR). Per l'area in esame, vige il PdR (*ri-approvato in data 3.11.1987 con la delibera di Consiglio Comunale n. 211*).

Si segnala altresì l'emendamento dell'art. 21 delle NTA del PRG (*introdotto dalla sezione provinciale di Salerno del CTR in data 22.7.2001*):

- a. *la zonizzazione alla variante al P.R.G recepisce quella della variante al P. R. e, in ogni caso, prevale su essa;*
- b. *le aree libere da fabbricati, individuate come A2 nelle tavole del progetto di variante al P.R.G., proprio le loro peculiari caratteristiche, sono da considerare inedificabili.*
- c. *“In ogni caso l'attività edilizia è subordinata al rispetto della volumetria e dell'impianto esistente” (Allegato n. 12 – Legislazione urbanistica).*

Si riporta di seguito l'estratto del PRG che individua l'edificio e le aree oggetto d'esame.

**Fig. 8 - Estratto della TAV. 42 del PRG**



Per quanto riguarda invece il DPR 380/2001. Testo Unico Edilizia. Art. 3 – Definizione degli interventi edilizi, comma 1, lettera b, dove si evince che *“Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliare nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso”* (Allegato n. 12 – Legislazione urbanistica).

Si ritiene, per quanto è stato possibile accertare, che per le difformità riscontrate, realizzate in tempo remoto, *“non sia stata modificata la volumetria complessiva dell’edificio e si sia mantenuta l’originaria destinazione d’uso”* **che salvo altro**, ai sensi del PRG vigente ed ai sensi dell’art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., le difformità sono sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall’art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*).

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: relazione tecnica asseverata che asseveri la *“doppia conformità”* delle opere, elaborati grafici dettagliati, conteggi planivolumetrici (qualora necessari), documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, dichiarazione circa l’epoca di realizzazione delle opere abusive.

**Si stima, pertanto, per le spese tecniche e sanzione, un importo forfettario pari a di € 3.000,00 (Euro tremila/00).**

**TOTALE SPESE PER REGOLARITA’ URBANISTICA € 3.000,00 (Euro tremila/00)**

### 3.11 RISPOSTA AL QUESITO N. 14

**Determini il valore venale 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 vincoli ed 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 una quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.**

### ***PROCEDIMENTO DI STIMA***

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata “*stima sintetica o metodo della comparazione diretta*”, ed è basata sulla individuazione di un “*mercato elementare omogeneo*” entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più **Probabile Valore di Mercato**, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il **Valore Normale degli Immobili Residenziali** prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato N. 10 - Quotazioni immobiliari*).

#### **a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali**

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) nonché sulla scorta dei valori rilevati dai listini delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia a cura delle associazioni di categoria (*Allegato N. 10*), risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quello in esame varia tra 421,00 €/mq e 2.238,00 €/mq. Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori si ottiene:

$$(421,00 \text{ €/mq} + 2.238,00 \text{ €/mq})/2 = \mathbf{1.329,00 \text{ €/mq}}$$

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile **di 116,20 mq** fornisce il prezzo di quest'ultimo.

**Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:**  
**1.329,00 €/mq x 116,20 mq = 154.429,80 Euro.**



b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile (*Allegato N. 10*):

Pagina | 32

**Val OMI min = 740,00 €/mq**

**Val OMI max = 1.100,00 €/mq** da cui

**Valore Medio Unitario OMI =  $(740,00 + 1.100,00) / 2 = 920,00$  €/mq**

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile raggugiata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

**Valore di mercato OMI =  $920,00 \text{ €/mq} \times 116,20 \text{ mq} = 106.904,00 \text{ Euro}$**

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

**Valore Medio Di Mercato =  $154.429,80 \text{ Euro} + 106.904,00 \text{ Euro} / 2 = \text{€ } 130.666,90$**

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento. Si ritiene di assumere il coefficiente 1,02 per la localizzazione in zona servita dai principali servizi e 1,02 per grado di finitura, manutenzione dell'immobile in buono stato:

K1: grado di finitura = 1,02;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,02;

K3: localizzazione = 1,02

$K = K1 * K2 * K3 = 1,02 * 1,02 * 1,02 = 1,06$  (*coefficiente di adeguamento*); da cui:

**VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 130.666,90 x 1,06 = € 138.506,91**

**II PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

**è pari a € 138.506,91 (Euro centotrentottomilacinquenseimila/91)**

**Decrementi:**

Tenuto conto, della situazione di irregolarità urbanistica del bene è stato stabilito per la regolarizzazione un importo di € 3.000,00 si ha:



€ 138.506,91 – 3.000,00 = € 135.506,91 con arrotondamento € 135.500,00

**IL VALORE DI STIMA DEI BENI CON DECREMENTO**

**è pari a € 135.500,00** (Euro centotrentacinquemilacinquecento/00)

Pagina | 33

**3.12 RISPOSTA AL QUESITO N. 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.**

Dall'esame e dal confronto fra i prezzi applicati da ditte di trasporti e traslochi che operano nel territorio del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) calcolata la media fra i valori rilevati, si ritiene che le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili presenti nell'immobile pignorato ammontano *a circa 1.500,00 euro* (millecinquecento/00).

**3.13 RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

**Corredi la relazione - da presentare anche 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 in cui sinteticamente per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il 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 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 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;**

**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**siti alla Piazza del Popolo n. 26, Frazione Vasso, in Giffoni Valle Piana (SA)**

***LOTTO UNICO: Appartamento: Piena Proprietà per 1/1 del Fabbricato in Giffoni Valle Piana (SA) alla Piazza del Popolo, piano 1, int. 2, riportato nel N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana piano 1, int. 2, riportato al foglio 41, particella 553, sub 8 (ex foglio 41, particella n. 222 sub 8), di vani 6, categ. A/2.***

**CONFINI:** Confinante nell'insieme con gabbia scala, Piazza Del Popolo, strada comunale, e beni XXXXXXXXXX o suoi aventi causa, salvo altri.



**PROPRIETA' E PROVENIENZA:**

L'immobile (*Foglio 41, particella 222, sub 8*) di proprietà dei sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] [REDACTED] il OMISSIS, c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, è pervenuto giusto atto di compravendita del 21/07/2006 del notaio Cammarano Pasquale di Salerno rep. N. 78396/32748, trascritto il 26/07/2006 ai nn. 41564/25254, dai sig.ri OMISSIS nato a [REDACTED] c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a [REDACTED] il OMISSIS c.f. OMISSIS.  
(*Allegato n. 5 – Atto di compravendita*).

Pagina | 34

**CORRISPONDENZA DEI DATI:** Dagli accertamenti effettuati si è riscontrata la non effettiva corrispondenza dei dati catastali, a quelli del pignoramento in quanto la particella catastale n. 222 indicata nel pignoramento è stata soppressa ed è stata originata la particella catastale n. 553. Pertanto, i dati catastali attuali sono Foglio 41 particella 553 sub 8 (*ex Foglio 41, particella 222, sub 8*).

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

Trattasi di un appartamento, facente parte di un edificio a destinazione di civile abitazione con una tipologia costruttiva risalente agli anni '70/'80, con intonaco esterno di colore giallo ocra e balconi con ringhiere in ferro. E' sito in contesto urbanizzato e servito dai servizi essenziali.

**CARATTERISTICHE APPARTAMENTO:** (*Foglio 41, particella 553, sub 8 – dati catastali attuali*) si presenta in buono stato. **La superficie utile interna complessiva è di mq 111,20, mentre quella accessoria totale dei balconi è di mq 20,16 ed altezza interna di ml 2,90**, da cui: Letto n. 1 di mq 19,76 e balcone mq 4,44, Letto n. 2 di mq 15,95 e balcone di mq 4,44, Letto 3 di mq 13,73 e balcone di mq 6,84, wc 1 di mq 5,48, wc2 di mq 3,64, Ripostiglio di mq 2,58, Ingresso/soggiorno di mq 28,42, Cucina di mq 17,00 e balcone di mq 4,44. Fig. 1 (*Allegato n. 8 - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi*);

**REGIME PATRIMONIALE DEBITORI:**

Dall'estratto per riassunto di Matrimonio del 09/10/2023, si evince che O MISSIS ed OMISSIS come sopra generalizzati, hanno contratto matrimonio in comunione dei beni il [REDACTED], con annotazione che con provvedimento del Tribunale di Salerno n. [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto (*Allegato n. 4 – Estratto per riassunto di matrimonio*).

**FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE:**

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene. Da attestazione prodotta dall'amministratore di condominio si evince che per l'immobile pignorato si hanno i seguenti costi (*Allegato n. 11 – Attestazione Amministratore di condominio*): - € 170,00 come importo annuo di spese fisse di gestione amministrazione ordinaria; - Nessuna spesa straordinaria già deliberata; - Ad oggi non risultano spese condominiali scadute e non pagate.

**STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

L'immobile pignorato, come accertato anche da certificato di residenza è occupato dal debitore sig.ra OMISSIS insieme ai due figli (*Allegato n. 4*).

**REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA:**



E' stato accertato che l'edificio di cui all'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di **Licenza di Costruzione prot. n. 2391 rilasciata in data 12/09/1973.**

Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti **per identificativi catastali, fino all'attualità, non sono state rinvenute successive varianti alla licenza di costruzione e/o Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.**

E' stata accertata la **non conformità tra la pianta attuale dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico - Pianta Piano 1° - allegato alla suddetta Licenza Edilizia del 12/09/1973 in quanto, come si evince anche dalla Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale del 12/02/1979 (Fig. 5 e Fig. 6) "sono state variate le disposizioni dei tramezzi per gli appartamenti del piano 1° e del piano 2° tale da formare nella stessa superficie di progetto cinque appartamenti al posto dei quattro autorizzati per ogni piano" (Allegato n. 9 – Pianta progetto autorizzato e Allegato n. 12 – Legislazione vigente).**

**L'immobile è stato dichiarato abitabile dal sindaco di Giffoni Valle Piana il 08/07/1981.** Poiché si ritiene che le difformità riscontrate, per quanto è stato possibile accertare e salvo altro, siano state realizzate senza aumento di volumetria, con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*).

**Si stima, pertanto, per le spese tecniche e sanzione, un importo forfettario pari a di € 3.000,00 (Euro tremila/00).**

**TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA € 3.000,00 (Euro tremila/00)**

#### **ISCRIZIONI E TRASCIZIONI IPOTECARIE:**

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile con dati catastali soppressi (foglio 41, particella 222, sub 8)**

1. TRASCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 25254 Registro Generale 41564 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 78396/32748 del 21/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 26/07/2006 - Registro Particolare 11620 Registro Generale 41567 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Repertorio 78397 del 21/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 22/06/2023 - Registro Particolare 21211 Registro Generale 26447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 3247 del 18/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile (foglio 41, particella 222, sub 8)**

1. ISCRIZIONE del 19/03/2009 - Registro Particolare 1530 Registro Generale 12554 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1442/100 del 20/11/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
2. ISCRIZIONE del 21/06/2010 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 25721 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110117/100 del 11/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO DI IMPOSTA;
3. ISCRIZIONE del 29/06/2015 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 22308 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2436/10015 del 24/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

**Costo Totale cancellazioni: € 1.764,00 (millesettecentosessantaquattro/00)**



**II PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

**è pari a € 138.506,91** (Euro centotrentottomilacinquecentoseimila/91)

**Decrementi:**

Costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile si stima un importo di € 3.000,00 si ha: Pagina | 36  
**€ 138.506,91 – 3.000,00 = € 135.506,91 con arrotondamento € 135.500,00**

**II VALORE DI STIMA DEI BENI CON DECREMENTO**

**è pari a € 135.500,00** (Euro centotrentacinquemilacinquecento/00)

**3.14 RISPOSTA AL 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.**

***VEDI ALLEGATO N. 13***

***- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 37 pagine e n. 16 allegati di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

**Elenco allegati:**

Allegato N.1: Documentazione catastale

Allegato N.2: Verbale di Accesso al sito;

Allegato N.3: Ispezione Ipotecaria per immobile e per soggetto;

Allegato N.4: Estratto di matrimonio, residenza e stato di famiglia del debitore;

Allegato N.5; Titolo di Proprietà;

Allegato N.6: Richiesta Documenti Verifica Regolarità Urbanistica – Protocollo;

Allegato N.7: Verbale di Accertamento Tecnico;

Allegato N.8: Rilievo dello Stato dei Luoghi – Pianta piano primo

Allegato N.9: Licenza Edilizia del 12/09/1973 prot. n. 2391 ed elaborati grafici, Abitabilità;



**Architetto Napoli Anna**  
Studio – viale Sandro Pertini, 28  
84081 – BARONISSI (SA)  
tel. e fax 089 – 951686 cell. 334 3788121  
e-mail: anna.napoli2@tin.it pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

Allegato N.10: Quotazioni Immobiliari;  
Allegato N.11: Attestazione Amministratore di Condominio;  
Allegato N.12: Note sulla legislazione urbanistica vigente;  
Allegato N. 13: Documentazione Fotografica;  
Allegato N. 14: Riepilogo e Riepilogo PRIVACY  
Allegato n. 15; Relazione tecnica di Stima PRIVACY  
Allegato N. 16: Trasmissione alle Parti;  
Salerno 06/12/2023

Pagina | 37



Esperto C.T.U arch. Anna Napoli  
G.E dott.ssa Sara Serretiello  
Tribunale di Salerno – Terza Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
Procedimento N. 131/2023

