TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 127/2024

Creditore procedente: YODA SPV S.R.L. (C.F.: 05111630264)

Creditore intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Debitore: [redacted]

Terzo datore di ipoteca: [redacted]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.ma G.E. dott.ssa Giuseppina Valiante,

all'udienza del 16 luglio 2025 la S.V.I. nominava il sottoscritto, ing. Gaetano Orsini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 2567 e con studio in Salerno, alla Via Panoramica n. 33, quale esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe. Con il medesimo provvedimento disponeva che lo scrivente depositasse la relazione di stima entro trenta giorni antecedenti l'udienza di comparizione delle parti fissata per il 25.11.2025, inviandone altresì copia ai creditori e ai debitori, anche se non costituiti.

In data 27.10.2025, la S.V.I. autorizzava la richiesta di proroga per il deposito della relazione di stima avanzata dallo scrivente esperto stimatore.

All'udienza del 25.11.2025, la S.V.I. rinviava la causa "… nello stato all'udienza del 20.01.2026, al fine di consentire al CTU di depositare la relazione di stima nei termini di cui al precedente provvedimento".

Quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e,

tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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;

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 acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e,

ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; (N.B. IL BENE E'

PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

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

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), 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'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli 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 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 Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo 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.
18. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
19. collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

1. Svolgimento delle operazioni peritali.

L'8 settembre 2025 il sottoscritto esperto stimatore, unitamente al custode giudiziario, avv. Ciro SAMMARTINO, ha eseguito un accesso presso il compendio immobiliare oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto, ha accertato che gli immobili pignorati si trovano in normali condizioni d'uso e, pertanto, non richiedono interventi di manutenzione urgente. Allo stato, tutte e le otto unità immobiliari risultano occupate in virtù di contratto locazione, ad eccezione di una concessa gratuitamente al figlio del debitore, sig[redacted]. Durante l'accesso, il custode giudiziario ha acquisito alcuni contratti di locazione e ha richiesto al terzo datore d'ipoteca, [redacted], ulteriore documentazione (*All. 1.1* -

Verbale di primo accesso del 08.09.2025).

Il 9 settembre 2025 il sottoscritto si è recato presso l' AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA del Comune di Capaccio Paestum per visionare ed acquisire la documentazione relativa al compendio immobiliare pignorato (*All. 7 – Documentazione urbanistica*).

Il 22 settembre 2025 il sottoscritto consulente, coadiuvato dal sig. Andrea Orsini, ha realizzato un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle otto unità immobiliari che compongono il fabbricato ubicato in Via Saturno, località Santa Venere del Comune di Capaccio Paestum, riservandosi di eseguire ulteriori verifiche laddove necessarie.

Il 15 ottobre 2025 il sottoscritto ed il custode giudiziario hanno eseguito un nuovo accesso al fabbricato pignorato per ulteriori verifiche tecniche e per acquisire la documentazione precedentemente richiesta.

Il sottoscritto consulente, tramite consultazione telematica dei SERVIZI CATASTALI E SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALERNO, ha acquisito le visure catastali (*Allegato 3 - Visure catastali*), le ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto (*Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie*) nonché gli atti pubblici di provenienza (*Allegati 2.1 e 2.2*).

È stata inoltre acquisita, tramite il portale *ufficiocamerale.it*, la visura ordinaria della società esecutata (*All. 5 – Visure camerali*).

Completata la raccolta documentale e i rilievi necessari, il sottoscritto ha infine consultato la banca dati pubblicate dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) dell'AGENZIA DELLE ENTRATE nonché al confronto con alcuni agenti immobiliari operanti nella zona, per determinare l'attuale valore

di mercato del compendio immobiliare pignorato.

2. Risposte ai quesiti.

La documentazione relativa alla consistenza immobiliare pignorata è completa e, pertanto, il sottoscritto ha proceduto a rispondere ai quesiti successivi al quarto.

1. *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 compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato in località Santa Venere, nel Comune di Capaccio Paestum, con accesso da Via Saturno, traversa di Via del Tuffatore. L'area dista circa 300 mt dalla Strada Provinciale 276 e circa 2 km dal litorale (*All. 9 – Inquadramento territoriale*).

Il compendio in oggetto è composto da otto unità abitative inserite in un unico edificio residenziale, realizzato dopo il 2000 sulla base della Concessione Edilizia n. 15 del 08/02/2002 (*Allegato 7.1*), rilasciata al sig. Michele Sergio Iaquinandi, legale rappresentante della [redacted] Successivamente, in data 28/07/2004, il suddetto titolo abilitativo (C.E. n. 15/2002) è stata volturata [redacted] terzo datore di ipoteca nella presente procedura esecutiva (*All. 7.5 - Voltura prot. n. 27140 del 23.08.2004*).

Il fabbricato - costruito con struttura portante in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e tamponature in laterizio da 30 cm - si sviluppa su quattro

livelli:

- piano interrato, dove sono collocate le otto cantinole pertinenziali delle rispettive unità immobiliari;
- piano terra, con quattro mini-appartamenti aventi accesso dal lato nord-ovest, direttamente dall'area condominiale che si diparte da Via Saturno;
- piano primo, con ulteriori quattro unità abitative servite da scale private poste sul lato sud-est del fabbricato;
- piano sottotetto, corrispondente al secondo livello degli appartamenti posti al piano terra, ai quali è collegato tramite scale interne.

Gli otto immobili pignorati sono identificati come segue:

- unità immobiliare int. 9 – piano terra, prima unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 5 (*Allegati catastali: 3.1 - Visura storica per immobile e 3.12 - Scheda planimetrica*);
- unità immobiliare int. 10 – piano terra, seconda unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 6 (*Allegati catastali: 3.2 - Visura storica per immobile e 3.13 - Scheda planimetrica*);
- unità immobiliare int. 11 – piano terra, terza unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 7 (*Allegati catastali: 3.3 - Visura storica per immobile e 3.14 - Scheda planimetrica*) ;
- unità immobiliare int. 12 – piano terra, quarta unità entrando da Via Saturno – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 8 (*Allegati catastali: 3.4 - Visura storica per immobile e 3.15 - Scheda*

planimetrica);

- unità immobiliare int. 13 – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 9 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 9 (*Allegati catastali: 3.5 - Visura storica per immobile e 3.16 - Scheda planimetrica*);
- unità immobiliare int. 14 – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 10 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 10 (*Allegati catastali: 3.6 - Visura storica per immobile e 3.17 - Scheda planimetrica*);
- unità immobiliare int. 15 – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 11 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 11 (*Allegati catastali: 3.7 - Visura storica per immobile e 3.18 - Scheda planimetrica*);
- unità immobiliare int. 16 – piani primo e sottotetto, sovrastante l'int. 12 – identificata in Catasto Fabbricati al F. 55, p. 1342, sub 12 (*Allegati catastali: 3.8 - Visura storica per immobile e 3.19 - Scheda planimetrica*).

In Catasto, gli immobili soprelencati sono regolarmente intestati al terzo datore di ipoteca, [redacted] (*All. 3 – Visure catastali*).

La particella 1342 del foglio 55, su cui ricade il fabbricato pignorato, confina: a nord-est, con Via Saturno da cui riceve accesso; a nord-ovest, con fabbricato condominiale ricadente su F. 55 - part. 1343; a sud-ovest con parco condominiale ricadente su F. 55 - part. 95; a sud-est, con F. 55 - part. 1340 (*All. 9.10 - Geoportale - Catasto - scala – 1:500*).

L'**unità immobiliare int. 9** è un mini-appartamento posto al piano terra, il primo che si incontra sulla sinistra percorrendo l'area condominiale scoperta posta a nord-ovest, da nord-est (Via Saturno) a sud-ovest (*All. 11.1 - Planimetria stato dei luoghi piano terra*).

L'appartamento è composto da un'ampia cucina-soggiorno, da una camera da

letto, da un bagno con antistante lavanderia, da una cantina posta al piano interrato sottostante e da una terrazza a livello antistante l'abitazione.

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 38,00 (*All. 11.3 - Planimetria stato dei luoghi int. 9 - sub 5)*:

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
KS	soggiorno.....	mq	18,22	foto nn. 15 e 16
L	camera da letto.....	mq	12,71	foto nn. 19 e 20
B	bagno.....	mq	4,16	foto n. 18
lav	lavanderia.....	mq	1,87	foto n. 17
d	disimpegno.....	mq	1,02	
	Superficie utile totale	*mq*	*37,98*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

t	terrazzo antistante l'ingresso	mq	12,00	foto nn. 13 e 14
C	cantina/deposito.....	mq	17,25	

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 46,00 (*All. 11.3 - Planimetria stato dei luoghi int. 9 - sub 5*):

			sup. lorda
A	Appartamento/immobile principale.....	mq	46,40
C	cantina/deposito.....	mq	21,78
t	terrazzo antistante l'ingresso.....	mq	12,20

L'**unità immobiliare int. 10** è un mini-appartamento posto al piano terra, il secondo che si incontra sulla sinistra percorrendo l'area condominiale scoperta posta a nord-ovest del fabbricato, da nord-est (Via Saturno) a sud-

ovest (*All. 11.1 - Planimetria stato dei luoghi piano terra*).

L'appartamento è composto da un'ampia cucina-soggiorno, da una camera da letto, da un bagno con antistante lavanderia, da una cantina posta al piano interrato sottostante e da una terrazza a livello antistante l'abitazione.

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 38,00 (*All. 11.4 - Planimetria stato dei luoghi int. 10 - sub 6*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
KS	soggiorno……..	mq	18,22	foto nn. 23 e 24
L	camera da letto……..	mq	12,71	foto nn. 25 e 26
B	bagno……..	mq	4,16	foto nn. 27 e 28
lav	lavanderia……	mq	1,87	foto n.29
d	disimpegno……	mq	1,02	foto nn.
	Superficie utile totale	*mq*	*37,98*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

t	terrazzo antistante l'ingresso	mq	11,45	foto nn. 21 e 22
C	cantina/deposito……	mq	20,52	foto n. 30

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 45,00 (*All. 11.4 - Planimetria stato dei luoghi int. 10 - sub 6*):

			sup. lorda
A	Appartamento/immobile principale…...	mq	45,05
C	cantina/deposito……..	mq	24,27
t	terrazzo antistante l'ingresso…….....	mq	12,20

L'altezza netta interna è pari a mt 2,65.

L'**unità immobiliare int. 11** è un mini-appartamento posto al piano terra, il terzo che si incontra sulla sinistra percorrendo l'area condominiale scoperta posta a nord-ovest del fabbricato, da nord-est (Via Saturno) a sud-ovest (*All. 11.1 - Planimetria stato dei luoghi piano terra*).

L'appartamento è composto da un'ampia cucina-soggiorno, da una camera da letto, da un bagno con antistante lavanderia, da una cantina posta al piano interrato sottostante e da una terrazza a livello antistante l'abitazione.

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 38,00 (*All. 11.5 - Planimetria stato dei luoghi int. 11 - sub 7*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
KS	soggiorno…….....	mq	18,22	foto nn. 32, 33 e 34
L	camera da letto…….....	mq	12,71	foto nn. 35 e 36
B	bagno……..……..	mq	4,16	foto nn. 37 e 38
lav	lavanderia……..	mq	1,87	foto n.39
d	disimpegno……..	mq	1,02	
	Superficie utile totale	*mq*	*37,98*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

t	terrazzo antistante l'ingresso	mq	11,45	foto n. 31
C	cantina/deposito……	mq	15,65	

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 45,00 (*All. 11.5 - Planimetria stato dei luoghi int. 11 - sub 7*):

			sup. lorda
A	Appartamento/immobile principale…...	mq	45,05

C	cantina/deposito……..	mq	18,20
t	terrazzo antistante l'ingresso…….....	mq	12,20

L'**unità immobiliare int. 12** è un mini-appartamento posto al piano terra, il quarto ed ultimo che si incontra sulla sinistra percorrendo l'area condominiale scoperta posta a nord-ovest, da nord-est (Via Saturno) a sud-ovest (*All. 11.1 - Planimetria stato dei luoghi piano terra*).

L'appartamento è composto da un'ampia cucina-soggiorno, da una camera da letto, da un bagno con antistante lavanderia, da una cantina posta al piano interrato sottostante e da una terrazza a livello antistante l'abitazione.

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 38,00 (*All. 11.6 - Planimetria stato dei luoghi int. 12 - sub 8*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
KS	soggiorno…….....	mq	18,22	foto nn. 45 e 46
L	camera da letto…….....	mq	12,71	foto nn. 51 e 52
B	bagno……..……..	mq	4,16	foto nn. 48, 49 e 50
lav	lavanderia……..	mq	1,87	foto n.47
d	disimpegno……	mq	1,02	
	Superficie utile totale	*mq*	*37,98*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

t	terrazzo antistante l'ingresso	mq	12,00	foto nn. 43 e 44
C	cantina/deposito……	mq	19,16	

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 46,00 (*All. 11.6 - Planimetria stato dei luoghi int. 12 - sub 8*):

			sup. lorda	
A	Appartamento/immobile principale…..	mq	46,40	
C	cantina/deposito……..	mq	22,44	
t	terrazzo antistante l'ingresso…….....	mq	12,20	

L'**unità immobiliare int. 13** è un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano sottotetto), collegati da una scala interna e prospiciente Via Saturno. Situata in corrispondenza della verticale dell'unità int. 10 sottostante, l'unità abitativa è raggiungibile tramite una scala comune scoperta che si origina dall'area esterna condominiale posta sul lato sud-est del fabbricato (*All. 11.2 - Planimetria stato dei luoghi piano primo*).

Il primo livello è composto da un'ampia cucina-soggiorno con due ampie balconate e da un bagno/lavanderia. Il secondo livello comprende un bagno con vasca e due camere da letto, entrambe servite da un balcone affacciato su Via Saturno. L'abitazione, inoltre, dispone di una cantina posta al piano interrato (*All. 11.7 - Planimetria stato dei luoghi int. 13 - sub 9*).

La superficie utile netta interna totale dell'appartamento duplex è pari a circa mq 72,00 (*All. 11.7 - Planimetria stato dei luoghi int. 13 - sub 9*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
piano primo				
KS	soggiorno…….....	mq	28,85	foto nn. 55 e 56
B	bagno/lavanderia……..	mq	4,95	foto nn. 57 e 58
s	scala interna	mq	4,53	foto nn. 55 e 62
piano sottotetto				
L_1	camera da letto …….....	mq	15,10	foto nn. 63 e 64

L_2	camera da letto……....	mq	12,95	foto nn. 65 e 66
B_2	bagno con vasca……	mq	4,47	foto nn. 67 e 68
d	disimpegno……....	mq	1,54	
	Superficie utile totale	*mq*	*72,39*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

piano primo

b_1	balcone sud-est (ingresso)…….	mq	6,18	foto nn. 53 e 54
b_2	balcone nord-ovest/nord-est….	mq	17,59	foto nn.59 e 60

piano sottotetto

b_3	balcone nord-est……	mq	4,74	foto n. 69

piano interrato

C	cantina/deposito……	mq	19,16	foto n. 70

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 93,00 (*All. 11.7 - Planimetria stato dei luoghi int. 13 - sub 9*):

			sup. lorda
A	Immobile principale al piano primo…...	mq	46,40
S	Immobile accessorio al piano sottotetto.	mq	46,40
B	Balconi al piano primo……	mq	25,04
B	Balconi al piano sottotetto..……	mq	5,05
C	cantina/deposito……....	mq	22,44

L'**unità immobiliare int. 14** è un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano sottotetto), collegati internamente da una scala. Collocata in verticale rispetto all'unità int. 10 sottostante e compresa tra l'unità int. 13 e quella int. 15, l'abitazione riceve accesso attraverso una scala comune

scoperta che si diparte dall'area esterna condominiale posta a sud-est del fabbricato (*All. 11.2 - Planimetria stato dei luoghi piano primo*).

Il primo livello è composto da un'ampia cucina-soggiorno dotata di due ampie balconate e da un bagno/lavanderia. Il livello superiore comprende un bagno con vasca e due camere da letto, entrambe servite da un balcone: uno esposto a sud-est e l'altro a nord-ovest. L'unità, inoltre, dispone di una cantina posta al piano interrato (*All. 11.8 - Planimetria stato dei luoghi int. 14 - sub 10*).

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 72,00 (*All. 11.8 - Planimetria stato dei luoghi int. 14 - sub 10*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
piano primo				
KS	soggiorno……....	mq	28,85	foto nn. 73 e 74
B_1	bagno/lavanderia……..	mq	4,95	foto n. 75
s	scala interna	mq	4,53	foto n. 76
piano sottotetto				
L_1	camera da letto…….....	mq	15,10	foto nn. 79 e 80
L_2	camera da letto…….....	mq	12,95	
B_2	bagno con vasca……	mq	4,47	foto nn.81 e 82
d	disimpegno…….....	mq	1,54	
	Superficie utile totale	*mq*	*72,39*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

piano primo				
b_1	balcone sud-est (ingresso)…….	mq	8,09	foto nn. 71 e 72

b_2	balcone nord-ovest……	mq	11,42	foto nn. 77 e 78

piano sottotetto

b_3	balcone sud-est……	mq	4,74	
b_4	balcone nord-ovest ……	mq	4,74	

piano interrato

C	cantina/deposito……	mq	20,52	foto n. 84

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 90,00 (*All. 11.8 - Planimetria stato dei luoghi int. 14 - sub 10*):

			sup. lorda
A	Immobile principale al piano primo…...	mq	45,05
S	Immobile accessorio al piano sottotetto.	mq	45,05
B	Balconi al piano primo……	mq	21,18
B	Balconi al piano sottotetto……	mq	10,10
C	cantina/deposito……..	mq	17,69

L'**unità immobiliare int. 15** è un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano sottotetto), collegati internamente da una scala. Situata in verticale rispetto all'unità int. 11 sottostante e compresa tra l'unità int. 14 e int. 16, l'abitazione è accessibile tramite una scala comune scoperta che si diparte dall'area esterna condominiale sul lato sud-ovest del fabbricato (*All. 11.2 - Planimetria stato dei luoghi piano primo*).

Il primo livello è composto da un'ampia cucina-soggiorno dotata di due ampie balconate e da un bagno/lavanderia. Il livello superiore comprende un bagno con vasca e due camere da letto, entrambe servite da un balcone: uno esposto a sud-est e l'altro a nord-ovest. L'unità, inoltre, dispone di una

cantina posta al piano interrato (*All. 11.9 - Planimetria stato dei luoghi int. 15 - sub 11*).

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 72,00 (*All. 11.9 - Planimetria stato dei luoghi int. 15 - sub 11*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

			sup. utile	*fotografie*
piano primo				
KS	soggiorno.....	mq	28,85	foto nn. 87 e 88
B	bagno/lavanderia.....	mq	4,95	foto nn. 89 e 90
s	scala interna	mq	4,53	foto n.88
piano sottotetto				
L_1	camera da letto.....	mq	15,10	foto nn. 93 e 94
L_2	camera da letto.....	mq	12,95	foto nn. 95 e 96
B_2	bagno con vasca.....	mq	4,47	foto nn. 97 e 98
d	disimpegno.....	mq	1,54	
	Superficie utile totale	*mq*	*72,39*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

piano primo				
b_1	balcone sud-est.....	mq	9,60	foto n. 85
b_2	balcone nord-ovest.....	mq	11,42	foto n. 86, 91 e 92
piano sottotetto				
b_3	balcone sud-est.....	mq	4,74	foto n. 85
b_4	balcone nord-ovest	mq	4,74	foto n. 86
piano interrato				
C	cantina/deposito.....	mq	20,52	

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 90,00 (*All. 11.9 - Planimetria stato dei luoghi int. 15 - sub 11*):

			sup. lorda
A	Immobile principale al piano primo…..	mq	45,05
S	Immobile accessorio al piano sottotetto.	mq	45,05
B	Balconi al piano primo……	mq	22,75
B	Balconi al piano sottotetto..……	mq	10,10
C	Cantina/deposito……..	mq	24,27

L'**unità immobiliare int. 16** è un appartamento disposto su due livelli (piano primo e piano sottotetto), collegati da una scala interna, è situata in corrispondenza della verticale dell'unità int. 12 sottostante. L'unità abitativa è raggiungibile tramite una scala comune scoperta che si diparte dall'area esterna condominiale posta sul lato sud-ovest del fabbricato (*All. 11.2 - Planimetria stato dei luoghi piano primo*).

Il primo livello è composto da un'ampia cucina-soggiorno con due ampie balconate, uno rivolto a nord-ovest e l'altro a sud-est, e da un bagno/lavanderia. Il secondo livello comprende un bagno con vasca e due camere da letto, entrambe con balcone affacciato a sud-ovest. L'abitazione, inoltre, dispone di una cantina posta al piano interrato (*All. 11.10 - Planimetria stato dei luoghi int. 16 - sub 12*).

La superficie utile netta interna totale del mini-appartamento è pari a circa mq 38,00 (*All. 11.10 - Planimetria stato dei luoghi int. 16 - sub 12*):

SUPERFICI RESIDENZIALI

		sup. utile	*fotografie*

piano primo

KS	soggiorno.....	mq	28,85	foto nn. 101 e 102
B_1	bagno/lavanderia.....	mq	4,95	foto nn. 103 e 104
s	scala interna	mq	4,53	

piano sottotetto

L_1	camera da letto.....	mq	15,10	foto nn. 105 e 106
L_2	camera da letto.....	mq	12,95	foto nn. 107 e 108
B_2	bagno con vasca.....	mq	4,47	foto nn. 103 e 104
d	disimpegno.....	mq	1,54	
	Superficie utile totale	*mq*	*72,39*	

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

piano primo

b_1	balcone sud-est.....	mq	6,18	foto n. 100
b_2	balcone nord-ovest/nord-est....	mq	17,59	foto n. 99

piano sottotetto

b_3	balcone sud-ovest.....	mq	4,74	foto n. 99

piano interrato

C	cantina/deposito.....	mq	19,16	foto nn.

La superficie lorda del solo appartamento, ossia comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a circa mq 93,00 (*All. 11.10 - Planimetria stato dei luoghi int. 16 - sub 12*):

			sup. lorda
A	Immobile principale al piano primo.....	mq	46,40
S	Immobile accessorio al piano sottotetto.	mq	46,40
B	Balconi al piano primo.....	mq	25,04

B Balconi al piano sottotetto..... mq 5,05

C cantina/deposito..... mq 21,78

I quattro mini-appartamenti situati al piano terra hanno un'altezza netta interna di mt 2,65. Gli appartamenti del piano primo presentano un'altezza netta interna di mt 2,70. Nel piano sottotetto l'altezza interna netta varia da un massimo di mt 2,20 al colmo a un minimo di mt 0,80 in prossimità della gronda. Le otto cantinole, ubicate al piano interrato, hanno un'altezza interna netta pari a mt 2,10.

Il sottoscritto consulente evidenzia che la destinazione residenziale realizzata sia al piano terra sia nel piano sottotetto risulta abusiva. Infatti, la C.E. n. 15/2002 autorizzava esclusivamente l'utilizzo del piano terra come garage, con un'altezza pari a mt 2,50 e, del sottotetto come locale ad uso deposito, con un'altezza media pari a mt 1,50. Inoltre, l'altezza media attualmente riscontrata all'interno del sottotetto non rispetta nemmeno i requisiti minimi previsti dalla normativa regionale per il recupero abitativo dei sottotetti.

Le otto unità abitative risultano complessivamente in buono stato di conservazione, presentano finiture di qualità e non richiedono interventi manutentivi significativi. Gli appartamenti sono rifiniti in modo uniforme e dotati della stessa tipologia di impianti tecnologici.

Ciascuna unità è provvista di:

- impianto elettrico "a norma" con quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico differenziale (salvavita) e tre interruttori automatici magnetotermici dedicati rispettivamente alla linea luce, alla linea prese e alla caldaia (*All. 10 - foto n. 41*);
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas (*All. 10* –

foto nn. 44 e 61) e radiatori in alluminio pressofuso (*All. 10 – foto n. 19*);

- infissi esterni costituiti da serramenti in legno con vetrocamera 4/6/4 (All. 10 – foto nn. 34 e 36), completi di scuri oscuranti (*All. 10 – foto n. 19*) e persiane alla romana, anch'esse in legno (*All. 10 – foto nn. 13 e 14*);
- portoncino d'ingresso di legno a due battenti asimmetrici (*All. 10 – foto n. 31 e 46*) e porte interne (bussole) tamburate in legno di noce tanganika (*All. 10 – foto nn. 26 e 52*);

Le pavimentazione sono realizzate con piastrelle di gres porcellanato (*All. 10 – foto n. 55 e 65*) , mentre le scale interne hanno un rivestimento di travertino (*All. 10 – foto n. 62 e 76*).

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Capaccio Paestum, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 3623 del 03.05.1991 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13.01.1992, gli immobili pignorati ricadono nella Zona omogenea territoriale "B1", residenziale a bassa densità (*All. 7.8 - Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Gli immobili pignorati, inoltre, ricadono in un'area sottoposta a *Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 comma 1 lettere "c" e "d" del D. Lgs 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").*

Gli immobili sottoposti a pignoramento risultano difformi rispetto al titolo edilizio rilasciato per la loro realizzazione. La Concessione Edilizia n. 15/2002 (*Allegato 7.1*), infatti, autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da quattro villette a schiera, ciascuna articolata su tre livelli: un piano terra adibito a garage, un piano primo destinato ad uso abitativo e un piano sottotetto previsto come locale di deposito (*All. 7.4 - C.E. n. 15/2002 –*

Tav. 3 - Progetto architettonico) .

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli del compendio immobiliare pignorato e non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo compendio immobiliare pignorato.

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

Il sig. [redacted] con atto pubblico di compravendita per notaio Maria D'Alessio del 19.04.2004, ha acquistato [redacted] ezzamento di terreno sul quale era in corso di costruzione il compendio immobiliare attualmente oggetto di pignoramento. Tale area risultava censita al Catasto Terreni, F. 55 – part. 1272, poi variata in part. 1342 (*Allegato 2.2*).

In precedenza, con atto pubblico di compravendita del 22.06.2001 per notaio Antonia Angrisani, la medesima [redacted] a sua volta acquistato dal sig. Salati, la porzione di terreno edificabile (*Allegato 2.1*).

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

Il compendio immobiliare pignorato risulta di esclusiva proprietà del [redacted]

In ogni caso, al fine di ripristinare lo stato legittimo sotto l'aspetto edilizio-urbanistico e favorire la vendita giudiziale, occorre formare quattro lotti distinti, "fondendo" le unità immobiliari poste sulla medesima verticale, come segue:

- LOTTO 1 – unità int. 9 (sub 5) più unità int. 13 (sub 9) – Allegato 11.12;
- LOTTO 2 – unità int. 10 (sub 6) più unità int. 14 (sub 10) – Allegato 11.13;
- LOTTO 3 – unità int. 11 (sub 7) più unità int. 15 (sub 11) – Allegato 11.14;
- LOTTO 4 – unità int. 11 (sub 7) più unità int. 15 (sub 11) – Allegato 11.15.

Questa suddivisione consentirebbe di ricondurre il compendio immobiliare pignorato al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 15/2002, che prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da quattro villette a schiera sviluppate su tre livelli: piano terra adibito a garage, piano primo destinato ad abitazione e piano sottotetto previsto per locali accessori.

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

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il compendio immobiliare pignorato risulta attualmente nella piena disponibilità del [redacted], il quale ne gestisce l'utilizzo concedendo in locazione le diverse unità immobiliari che lo compongono a vari conduttori. Fa eccezione l'unità int.13, occupato dal figlio del possessore, [redacted], il quale vi dimora a titolo gratuito, senza alcun contratto, per mera concessione familiare.

Nel dettaglio:

- l'unità int. 9 è occupata da [redacted] (*All. 6.4 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 26.11.2014 (*Allegato 8.1*);
- l'unità int. 10 è occupata da [redacted] (*All. 6.5 – Certificato contestuale*) e [redacted] (*All. 6.6 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 17.04.2025 (*Allegato 8.2*);
- l'unità int. 11 è occupata da [redacted] (*All. 6.7 – Certificato contestuale*) e [redacted] (*All. 6.8 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 26.10.2024 (*Allegato 8.3*);
- l'unità int. 12 è occupata da [redacted] (*All. 6.9 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 16.01.2025 (*Allegato 8.4*);
- l'unità int. 13 è occupata da [redacted], figlio del datore d'ipoteca, [redacted] (*All. 6.10 – Certificato contestuale*);
- l'unità int. 14 è occupata da [redacted] (*All. 6.11 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 10.11.2024 (*Allegato 8.5*);
- l'unità int. 15 è occupata da [redacted] (*All. 6.12 – Certificato contestuale*), giusto contratto di locazione del 12.03.2025 (*Allegato 8.6*);
- l'unità int. 15 è occupata da [redacted] (*All. 6.13 – Certificato*

contestuale), giusto contratto di locazione del 09.11.2018 (*Allegato 8.7*).

5. *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.;*

Il sottoscritto consulente, a seguito di un'indagine di mercato condotta presso diverse agenzie immobiliari locali e della consultazione della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha verificato che i canoni di locazione praticati dal sig. [redacted] risultano coerenti e in linea con quelli mediamente applicati ad immobili con caratteristiche analoghe nella stessa area. L'analisi ha considerato diversi parametri comparativi, tra cui tipologia e metratura degli immobili, ubicazione e stato di manutenzione.

Riepilogando, i canoni di locazione annui risultano i seguenti:

- unità int. 09 – canone di locazione annuo => € 3.600,00 (*Allegato 8.1*);
- unità int. 10 – canone di locazione annuo => € 3.600,00 (*Allegato 8.2*);
- unità int. 11 – canone di locazione annuo => € 3.600,00 (*Allegato 8.3*);
- unità int. 12 – canone di locazione annuo => € 3.600,00 (*Allegato 8.4*);
- unità int. 13 – occupata a titolo gratuito dal figlio del sig. [redacted];
- unità int. 14 – canone di locazione annuo => € 4.800,00 (*Allegato 8.5*);
- unità int. 15 – canone di locazione annuo => € 5.079,72 (*Allegato 8.6*);
- unità int. 16 – canone di locazione annuo => € 4.800,00 (*Allegato 8.7*).

Il reddito lordo annuo derivante dalla locazione degli immobili pignorati è pari ad € 29.079,72.

Qualora fosse locata anche l'unità attualmente utilizzata dal figlio del [redacted], il compendio immobiliare potrebbe generare un reddito lordo annuo pari ad € 33.600,00 (dicasi euro trentatremila-seicento/00).

6. *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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);*

Il debitore principale, nella procedura esecutiva in esame, è rappresentato da una società, la [redacted] iscritta alla C.C.I.A.A. di Salerno (*All. 5.1 - Visura camerale ordinaria*).

Il sig. [redacted], terzo datore di ipoteca, è coniugato dal 10.09.1988 con la sig.ra [redacted]. In data 14.11.1988, mediante dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (*All. 6.2 -* [redacted] *- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio*).

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

Il compendio immobiliare pignorato, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 7.8*), ricade in un'area sottoposta a vincolo di tutela del patrimonio artistico e storico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs 22.01.2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").

L'area risulta inoltre interessata da ulteriori vincoli e prescrizioni, tra cui:

- classificazione sismica S=6 (D.M. 03.06.1981 e Delibera di Giunta Regionale 07.11.2002 n. 5447);
- fasce di rispetto stradale (D. Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.);
- perimetrazione dei centri abitati (Art. 4 del D. Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i.).

Inoltre, con atto pubblico per notaio Matteo Fasano del 01.03.2007, la

[redacted] & c. ha costituito, a carico della particella 1342 - su cui insiste il compendio immobiliare pignorato - di proprietà del [redacted] una servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile nonché di parcheggio sulla strada, della larghezza massima di quattro metri. Tale servitù ha origine dai cancelli di ingresso della corte del fabbricato riportato nel Catasto Fabbricati al F. 55, part. 1340, sub 19 e prosegue lungo tutto il lato nord del fondo servente, a confine con i beni di proprietà [redacted], fino a raggiungere il confine della proprietà Marano. Sulla gravata part. 1340, sub 19 insiste un serbatoio di gas ed un pozzo interrato che restano a servizio anche della corte di proprietà [redacted] (*All. 4.16 – Nota di trascrizione Reg. nn. 12213-7278 del 07.03.2007*).

8. *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.*

Il sottoscritto consulente, dalle ispezioni ipotecarie eseguite telematicamente presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha potuto accertare che sul bene oggetto della presente esecuzione immobiliare gravano le seguenti formalità:

- trascrizione dell'atto di compravendita per notaio Maria D'Alessio del 19.04.2004 con il quale il sig. [redacted] ha acquistato dalla [redacted] erreno edificabile su cui è stato realizzato il compendio immobiliare successivamente

pignorato (*All. 4.13 – Nota di trascrizione - Reg. nn. 20659/15952 del 12.05.2004*);

- iscrizione ipoteca volontaria del 14.04.2006 per notaio Maria D'Alessio, a favore di BANCA INTESA SPA e contro [redacted], costituita a garanzia del mutuo di € 300.000,00 concesso al sig. [redacted] (*All. 4.15 – Nota di iscrizione - Reg. nn. 22176/6402 del 21.04.2006*);
- iscrizione ipoteca legale del 23.11.2009, a favore di EQUITALIA POLIS SPA e contro [redacted], a garanzia di un debito di € 70.839,09 (*All. 4.17 – Nota di iscrizione - Reg. 52763/6414 del 23.11.2009*)
- iscrizione ipoteca volontaria del 03.01.2012 per notaio Raimondo Malinconico, a favore del BANCO DI NAPOLI SPA e contro [redacted] (terzo datore di ipoteca), costituita a garanzia di mutuo fondiario per un importo di € 290.000,00, concesso a [redacted] re non datore di ipoteca (*All. 4.18 – Nota di iscrizione - Reg. nn. 545-53 del 05.01.2012*);
- iscrizione ipoteca legale del 06.02.2015, a favore EQUITALIA SUD SPA e contro [redacted], a garanzia di un debito di € 71.871,93 (*All. 4.19 – Nota di iscrizione - Reg. nn. 4135/401 del 06.02.2015*);
- iscrizione ipoteca legale del 14.07.2015, a favore EQUITALIA SUD SPA e contro [redacted], a garanzia di un debito di € 108.422,68 (*All. 4.20 – Nota di iscrizione - Reg. nn. 24685-3117 del 14.07.2015*);
- trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 13.05.2024, a favore della YODA SPV S.R.L. e contro [redacted], relativo al contratto di mutuo fondiario originariamente concesso dal BANCO DI NAPOLI SPA alla [redacted], per un importo pari

ad € 290.000,00 (*All. 4.21 – Nota di trascrizione - Reg. nn. 22870/18665 del 27.05.2025*).

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. 29.09.1973, n.601, in quanto le ipoteche volontarie sono state iscritte a garanzia di finanziamenti a medio e lungo termine erogati da un istituto di credito e, pertanto, scontano solo la tassa ipotecaria pari ad € 35,00 cad.

La cancellazione dell'ipoteca legale, come quella giudiziale, è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria pari ad € 35,00, all'imposta di bollo pari ad € 59,00 e all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% del valore del debito.

La cancellazione del pignoramento è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria pari ad € 35,00 e all'imposta di bollo pari ad € 59,00, all'imposta ipotecaria pari ad € 200,00 => € 35,00 + € 59,00 + € 200,00 = € 294,00.

Quindi, riepilogando, il costo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato è pari a:

a) Cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore della BANCA INTESA SPA..... € 35,00

b) Cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore della BANCO DI NAPOLI SPA ..... € 35,00

c) Cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare richiesto dalla YODA SPV S.R.L..... € 294,00

d) Cancellazione dell'ipoteca legale a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A..... € 448,20

e) Cancellazione dell'ipoteca legale a favore di EQUITALIA SUD S.P.A..... € 453,36

f) Cancellazione dell'ipoteca legale a favore di € 636,11 EQUITALIA SUD S.P.A.....

Totale € 1.901,67

9. *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;*

Il sottoscritto consulente, presso i SERVIZI CATASTALI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente la seguente documentazione catastale che allega alla presente (*All. 3 – Documentazione catastale*):

- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 5 (*Allegato 3.1*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 6 (*Allegato 3.2*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 7 (*Allegato 3.3*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 8 (*Allegato 3.4*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 9 (*Allegato 3.5*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 10 (*Allegato 3.6*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 11 (*Allegato 3.7*);
- Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 12 (*Allegato 3.8*);
- Estratto di mappa - F. 55 - Part. 1342 (*Allegato 3.9*);
- Elaborato planimetrico - F. 55 - Part. 1342 (*Allegato 3.10*);
- Elenco subalterni - F. 55 - Part. 1342 (*Allegato 3.11*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 5 (*Allegato 3.12*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 6 (*Allegato 3.13*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 7 (*Allegato 3.14*);

- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 8 (*Allegato 3.15*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 9 (*Allegato 3.16*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 10 (*Allegato 3.17*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 11 (*Allegato 3.18*);
- Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 12 (*Allegato 3.19*).

Inoltre, il sottoscritto consulente, presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente le seguenti ispezioni ipotecarie che allega alla presente (*All. 4 – Ispezioni ipotecarie*):

- Elenco sintetico delle formalità per persona fisica (*Allegato 4.1*);
- Elenco sintetico delle formalità per persona giuridica (*Allegato 4.2*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 5 (*Allegato 4.3*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 6 (*Allegato 4.4*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 7 (*Allegato 4.5*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 8 (*Allegato 4.6*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 9 (*Allegato 4.7*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 10 (*Allegato 4.8*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 11 (*Allegato 4.9*);

- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 - sub 12 (*Allegato 4.10*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1272 (*Allegato 4.11*);
- Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - part. 1342 (*Allegato 4.12*);
- Nota di trascrizione atto di compravendita notaio D'Alessio - Reg. nn. 20659-15952 del 12.05.2004 (*Allegato 4.13*);
- Domanda di annotazione a iscrizione - Restrizione di beni - Reg. nn. 61175-5591 del 13.12.2005 (*Allegato 4.14*);
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria a favore Banca Intesa SpA - Reg. nn. 22176-6402 del 21.04.2006 (*Allegato 4.15*);
- Nota di trascrizione per Costituzione diritti reali a titolo oneroso - Reg. nn. 12213-7278 del 07.03.2007 (*Allegato 4.16*);
- Nota di iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Polis SpA - Reg. 52763-6414 del 23.11.2009 (*Allegato 4.17*);
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria a favore Banco di Napoli SpA - Reg. nn. 545-53 del 05.01.2012 (*Allegato 4.18*);
- Nota di iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Sud SpA - Reg. nn. 4135-401 del 06.02.2015 (*Allegato 4.19*);
- Nota di iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Sud SpA - Reg. nn. 24685-3117 del 14.07.2015 (*Allegato 4.20*);
- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili - Reg. nn. 22870-18665 del 27.05.2025 (Allegato 4.21).

Il sottoscritto consulente non ha rilevato discrasie tra le risultanze delle stesse

all'esito di accurato controllo incrociato.

10. *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'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Capaccio Paestum, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 3623 del 03.05.1991 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13.01.1992, gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella Zona omogenea territoriale "B1 - residenziale a bassa densità" (*All. 7.8 - Certificato di Destinazione Urbanistica*).

Tali beni, inoltre, insistono su un'area sottoposta a *Vincolo di protezione delle bellezze naturali – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 comma 1 lettere "c" e "d" del D.Lgs 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio")*.

Gli immobili pignorati risultano difformi rispetto al titolo abilitativo rilasciato per la loro realizzazione. La Concessione Edilizia n. 15/2002 (*Allegato 7.1*), infatti, autorizzava la costruzione di un fabbricato composto da quattro villette a schiera, ciascuna disposta su tre livelli: piano terra destinato a garage, piano primo ad uso abitativo e piano sottotetto previsto come locale di deposito (*Allegato 7.4*).

Durante l'esecuzione dei lavori, tuttavia, il fabbricato è stato realizzato in modo difforme rispetto al progetto approvato. Invece delle quattro villette a schiera previste, infatti, sono state costruite otto unità abitative: quattro mini-appartamenti al piano terra e quattro appartamenti duplex (piano primo e piano sottotetto collegati da scala interna). Ogni unità, inoltre, dispone di una cantinola al piano interrato, anch'essa non prevista nel progetto assentito (*Allegati 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8. 11.9 e 11.10*) .

Il fabbricato risulta altresì privo del certificato di agibilità.

Il sottoscritto evidenzia che, allo stato, sugli immobili pignorati, non risultano effettuati accertamenti urbanistici da parte delle autorità competenti né,

tantomeno, emanate ingiunzioni di ripristino per le difformità riscontrate.

Considerato che il fabbricato ricade in un'area soggetta a vincolo paesaggistico-culturale e che, soprattutto per tale motivo, non è possibile ottenere la sanatoria degli abusi riscontrati, il ripristino della legittimità urbanistica potrà essere conseguito esclusivamente mediante un intervento di ristrutturazione che rispetti le destinazioni d'uso originariamente previste dalla C.E. n. 15/2002.

L'insanabilità delle difformità rilevate è confermata anche dai seguenti aspetti:

- l'altezza netta interna prevista per i locali posti a piano terra (mt 2,50) non soddisfa i requisiti minimi stabiliti dalla normativa vigente per gli ambienti residenziali;
- l'altezza media del sottotetto, sia quella attualmente rilevata sia quella indicata nel progetto autorizzato (mt 1,50), non rispetta i parametri minimi previsti dalla normativa regionale per il recupero abitativo dei sottotetti.

Pertanto, come già indicato in riposta al quesito "3", per ripristinare lo stato legittimo occorre eseguire un intervento di ristrutturazione finalizzato a ricostituire le quattro villette a schiera previste nel progetto originariamente approvato. A tal fine, occorre procedere all'accorpamento delle unità immobiliari poste sulla medesima verticale, secondo il seguente schema:

- LOTTO 1 – unità int. 09 (sub 5) più unità int. 13 (sub 09) – Allegato 11.12;
- LOTTO 2 – unità int. 10 (sub 6) più unità int. 14 (sub 10) – Allegato 11.13;
- LOTTO 3 – unità int. 11 (sub 7) più unità int. 15 (sub 11) – Allegato 11.14;
- LOTTO 4 – unità int. 12 (sub 8) più unità int. 16 (sub 12) – Allegato 11.15.

L'intervento consentirebbe di riportare l'intero complesso edilizio alla configurazione tipologica e funzionale originaria, costituita da quattro villette a schiera disposte su tre livelli fuori terra – piano terra destinato a garage, piano primo ad uso abitativo, piano sottotetto adibito a locali accessori – oltre al piano interrato per le cantinole, non previsto nel progetto iniziale.

Il progetto di ripristino della legittimità urbanistica redatto dal sottoscritto (*Allegati 11.11, 11.12, 11.13, 11.14 e 11.15*) prevede, per ciascuna delle quattro villette, l'esecuzione dei seguenti lavori: demolizione delle tramezzature, realizzazione di opere murarie (intonaci, ecc.), adeguamento e verifica degli impianti, ripristino delle finiture interne (pitturazioni, controsoffittature, ecc.). Il costo complessivo dei lavori ammonta a € 41.327,15 (*All. 12.1 - Computo metrico*), così suddiviso:

categorie	*importi*
a) demolizioni……	€ 7.551,09
b) opere murarie….	€ 16.104,06
c) impianti……..	€ 7.589,23
d) finiture……	€ 10.082,77
totale	*€ 41.327,15*

L'importo è stato determinato "a misura" sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Campania anno 2025. Considerando, inoltre, anche gli oneri per la sicurezza, l'i.v.a., gli imprevisti, gli oneri amministrativi e le spese tecniche professionali, il costo complessivo dell'intervento ascende ad € 52.624,01 (*All. 12.2 - Quadro economico*).

11. *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 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 quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Premesso che il prezzo di vendita degli immobili è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, in relazione al particolare e contingente momento economico, il sottoscritto consulente ha determinato il prezzo di mercato utilizzando il procedimento fondato sul metodo sintetico-comparativo. Tale metodo si basa sul confronto con i prezzi di vendita di immobili simili o assimilabili, situati nella stessa area e alienati in condizioni ordinarie di mercato.

Il sottoscritto consulente, per acquisire informazioni attendibili sui valori di immobili comparabili a quelli oggetto di pignoramento, ha consultato agenti immobiliari e colleghi operanti sul territorio oltre alla BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, che utilizza come parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda.

Il fabbricato pignorato ricade nella zona omogenea OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE) "E3 - fascia suburbana" del Comune di Capaccio Paestum (*Allegati 13.1 e 13.2*). Per tale zona, la BANCA DATI riporta i seguenti valori commerciali, riferiti a immobili con stato di conservazione normale:

- abitazioni civili: da 1.250,00 €/mq a 1.650,00 €/mq;
- ville e villini: da 1.300,00 €/mq a 1.700,00 €/mq;
- box-auto/garage: da 530,00 €/mq a 740,00 €/mq.

A seguito di un'accurata analisi delle valutazioni commerciali fornite da agenti immobiliari operanti nella zona, il sottoscritto ha verificato che i valori unitari degli immobili assimilabili a quelli pignorati risultano coerenti con quelli riportati nella BANCA DATI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE e, pertanto, per la stima degli immobili pignorati, ha ritenuto opportuno fare riferimento a tali valori ufficiali.

Ai fini della valutazione, ed in linea con l'AGENZIA DELLE ENTRATE, il sottoscritto ha adottato come parametro di comparazione il metro quadrato di superficie lorda, corrispondente alla superficie commerciale.

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile principale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali le superfici cosiddette "di ornamento" (balconi, terrazze, giardini, box-auto, etc) e quelle "di servizio" (cantine, soffitte, box-auto, etc).

Per calcolare le superficie omogeneizzate o ragguagliate si applicano i coefficienti di omogenizzazione o ragguaglio:

- la superficie lorda dell'immobile principale (abitazione) comprende l'area occupata da tramezzi interni, pilastri e murature perimetrali esterne; i muri

di separazione tra unità immobiliari vengono computati per metà;

- la superficie di balconi, terrazzi e similari comunicanti con l'immobile principale va ragguagliata nella misura del 30% fino a mq 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25,00;
- la superficie di garage, cantine, sottotetti, etc. va ragguagliata nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% della superficie, qualora non comunicanti; nel caso specifico, il garage, pur non essendo direttamente collegato all'abitazione, si trova al di sotto di essa e secondo la BANCA DATI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE i box-auto, nella medesima zona, vengono generalmente valutati intorno al 50% della superficie dell'abitazione;
- la superficie scoperta a piano terra, assimilabile ad un giardino, va ragguagliata nella misura del 10% della superficie dell'abitazione;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, con altezza utile inferiore a mt 1,50 non viene normalmente conteggiata, salvo configurazioni architettoniche particolari da valutare caso per caso; nel caso in esame, la parte del sottotetto con altezza inferiore a mt 1,50 risulta funzionale alla restante porzione del locale e, pertanto, la relativa superficie deve essere considerata in misura pari al 25% della superficie complessiva dell'abitazione.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati, ha considerato le quattro villette a schiera oggetto del progetto di ripristino della legittimità urbanistica da lui redatto. Tali villette, risultanti dall'accorpamento delle attuali unità immobiliari collocate sulle rispettive verticali, costituiscono i quattro lotti destinati a una eventuale futura vendita giudiziale (*Allegati 11.11, 11.12, 11.13, 11.14 e 11.15*).

Come riportato nel progetto di ripristino, le superfici commerciali delle singole villette a schiera sono le seguenti:

LOTTO 1 – unità int. 09 (sub 5) più unità int. 13 (sub 09) – Allegato 11.12.

		sup. lorda	*coeff. ragg.*	*sup. ragg.*
	piano interrato			
a)	cantinola con h = mt 2,10.	mq 46,40	0,25	mq 11,60
	piano terra			
b)	garage……....	mq 46,40	0,50	mq 23,20
c)	terrazzino……	mq 12,20	0,10	mq 1,22
	piano primo			
d)	abitazione…….	mq 46,40	1,00	mq 46,40
e)	balconi……..	mq 24,50	0,30	mq 7,35
	piano sottotetto			
f)	deposito con h < mt 1,50..	mq 25,18	0,25	mq 6,30
g)	deposito con h > mt 1,50..	mq 21,22	0,50	mq 10,61
h)	balconi……..	mq 5,05	0,30	mq 1,52
		totale superficie commerciale LOTTO 1		*mq 108,19*

LOTTO 2 – unità int. 10 (sub 6) più unità int. 14 (sub 10) – Allegato 11.13.

		sup. lorda	*coeff. ragg.*	*sup. ragg.*

piano interrato

a)	cantinola……..	mq 45,05	0,25	mq 11,26

piano terra

b)	garage……...	mq 45,05	0,50	mq 22,53
c)	terrazzino……	mq 12,20	0,10	mq 1,22

piano primo

d)	abitazione…….	mq 45,05	1,00	mq 45,05
e)	balconi……..	mq 21,18	0,30	mq 6,35

piano sottotetto

f)	deposito con h < mt 1,50...	mq 24,44	0,25	mq 6,11
g)	deposito con h > mt 1,50...	mq 20,61	0,50	mq 10,31
h)	balconi……..	mq 10,10	0,30	mq 3,03

totale superficie commerciale LOTTO 2 *mq 105,86*

LOTTO 3 – unità int. 11 (sub 7) più unità int. 15 (sub 11) – Allegato 11.14.

		sup. lorda	*coeff. ragg.*	*sup. ragg.*

piano interrato

a)	cantinola……..	mq 45,05	0,25	mq 11,26

piano terra

b)	garage……...	mq 45,05	0,50	mq 22,53
c)	terrazzino……	mq 12,20	0,10	mq 1,22

piano primo

d)	abitazione…….	mq 45,05	1,00	mq 45,05
e)	balconi……..	mq 21,18	0,30	mq 6,35

piano sottotetto

f)	deposito con h < mt 1,50...	mq 24,44	0,25	mq 6,11

g)	deposito con h > mt 1,50...	mq 20,61	0,50	mq 10,31
h)	balconi……..	mq 10,10	0,30	mq 3,03
		totale superficie commerciale LOTTO 3		*mq 105,86*

LOTTO 4 – unità int. 12 (sub 8) più unità int. 16 (sub 12) – Allegato 11.15.

		sup. lorda	*coeff. ragg.*	*sup. ragg.*
	piano interrato			
a)	cantinola……..	mq 46,40	0,25	mq 11,60
	piano terra			
b)	garage……...	mq 46,40	0,50	mq 23,20
c)	terrazzino……	mq 12,20	0,10	mq 1,22
	piano primo			
d)	abitazione……..	mq 46,40	1,00	mq 46,40
e)	balconi……..	mq 24,50	0,30	mq 7,35
	piano sottotetto			
f)	deposito con h < mt 1,50...	mq 25,18	0,25	mq 6,30
g)	deposito con h > mt 1,50...	mq 21,22	0,50	mq 10,61
h)	balconi……..	mq 5,05	0,30	mq 1,52
		totale superficie commerciale LOTTO 4		*mq 108,19*

Riepilogando, le superfici commerciali delle quattro villette a schiera, corrispondenti ai rispettivi lotti oggetto di una potenziale vendita giudiziaria, arrotondate al metro quadro, risultano le seguenti:

1. LOTTO 1 => 108,00 mq;
2. LOTTO 2 => 105,00 mq;
3. LOTTO 3 => 105,00 mq;
4. LOTTO 4 => 108,00 mq.

Definite le superfici commerciali delle quattro villette a schiera, il sottoscritto consulente ha provveduto a individuare un valore di mercato unitario, riferito alla superficie lorda, da applicare alle consistenze immobiliari così determinate.

Tenuto conto delle potenziali caratteristiche intrinseche (qualità delle finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna, dimensioni, dotazione di impianti, esposizione, panoramicità, etc) ed estrinseche (ubicazione rispetto al centro della cittadina e alle spiagge, accessibilità, qualità e quantità di strutture e servizi in zona, salubrità dell'aria, rumorosità, etc), delle quattro villette a schiera che occorre realizzare per ripristinare lo stato di legittimità del fabbricato, e considerato in particolare che:

- allo stato attuale gli immobili pignorati, pur in presenza di abusi edilizi, non sono stati oggetto di ingiunzioni di ripristino, circostanza che consente la continuità della loro attuale utilizzazione e quindi della relativa redditività;
- gli otto immobili pignorati, in base agli attuali contratti di locazione, possono generare una rendita lorda annua pari a € 33.600,00, includendo anche l'unità attualmente occupata gratuitamente dal figlio del sig. [redacted], qualora anch'essa fosse immessa sul mercato;
- qualora, in futuro, venissero eseguiti i lavori necessari al ripristino della legittimità edilizia e urbanistica, le quattro villette a schiera risultanti dalla regolarizzazione del complesso immobiliare si collocherebbero in condizioni ottimali sotto il profilo dello stato di conservazione, con caratteristiche strutturali e impiantistiche adeguate agli standard attuali del mercato;

il sottoscritto consulente, sulla base di tali considerazioni e dei valori di mercato pubblicati nella BANCA DATI dell'AGENZIA DELLE ENTRATE per il primo semestre 2025 relativi ad immobili ubicati nella medesima zona, ha ritenuto congruo adottare un valore di mercato pari ad € 1.650,00/mq di superficie lorda alle quattro villette a schiera, che costituirebbero i lotti oggetto di una eventuale futura vendita giudiziale.

Pertanto, applicando il valore di mercato unitario sopra indicato alle superfici commerciali delle quattro villette a schiera si ottengono i seguenti importi:

1. LOTTO 1 => 108,00 mq x 1.650,00 €/mq = € 178.513,50
2. LOTTO 2 => 105,00 mq x 1.650,00 €/mq = € 174.663,23
3. LOTTO 3 => 105,00 mq x 1.650,00 €/mq = € 174.663,23
4. LOTTO 4 => 108,00 mq x 1.650,00 €/mq = € 178.513,50

Da tali importi devono essere detratti i costi necessari al ripristino della regolarità edilizia, pari a € 52.624,01 per ciascuna villetta:

1. LOTTO 1 => € 178.513,50 - € 52.624,01 = € 125.889,49
2. LOTTO 2 => € 174.663,23 - € 52.624,01 = € 122.039,22
3. LOTTO 3 => € 174.663,23 - € 52.624,01 = € 122.039,22
4. LOTTO 4 => € 178.513,50 - € 52.624,01 = € 125.889,49

Arrotondando per difetto, i valori di mercato più probabili dei quattro lotti, ciascuno costituito da due immobili pignorati, risultano essere i seguenti:

1. **LOTTO 1 (unità int. 9 più unità int. 13) => € 125.000,00**
   (dicasi euro centoventicinquemila/00)
2. **LOTTO 2 (unità int. 10 più unità int. 14) => € 120.000,00**
   (dicasi euro centoventimila/00)
3. **LOTTO 3 (unità int. 11 più unità int. 15) => € 120.000,00**

(dicasi euro centoventimila/00)

4. **LOTTO 4 (unità int. 12 più unità int. 16) => € 125.000,00**

(dicasi euro centoventicinquemila/00)

Facendo riferimento all'atto di pignoramento e ai dati catastali:

1. LOTTO 1 => F. 55, part. 1342, subb 5 e 9;
2. LOTTO 2 => F. 55, part. 1342, subb 6 e 10;
3. LOTTO 3 => F. 55, part. 1342, subb 7 e 11;
4. LOTTO 4 => F. 55, part. 1342, subb 8 e 12.

Il sottoscritto evidenzia che la differenza di valore tra le due villette situate all'estremità e quelle collocate nella parte centrale non deriva dalla differenza consistenza della superficie utile, che risulta pressoché identica per tutte e quattro le unità. Tale differenza è invece dovuta alla differente superficie lorda, influenzata dall'incidenza delle murature esterne e di quelle divisorie tra le stesse nonché alla scelta del sottoscritto che, nell'arrotondamento finale, ha ritenuto opportuno attribuire un valore leggermente maggiore alle villette di estremità in quanto beneficiano di tre lati liberi e, quindi, di tre esposizioni.

12. *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;*

Le eventuali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili ammontano - presumibilmente - a circa € 3.500,00 (dicasi euro tremilacinquecento/00). Non sono stati rinvenuti materiali di risulta.

3. Allegati

1 Verbali di sopralluogo.

1.1 Verbale di primo accesso del 08.09.2025;

1.2 Verbale ritiro atti urbanistici del 09.09.2025.

2 Atti pubblici di provenienza.

2.1 Atto pubblico di compravendita per notaio Angrisani del 22.06.2001;

2.2 Atto pubblico di compravendita per notaio D'Alessio del 19.04.2004.

3 Visure catastali.

3.1 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 5;

3.2 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 6;

3.3 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 7;

3.4 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 8;

3.5 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 9;

3.6 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 10;

3.7 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 11;

3.8 Visura storica per immobile - F. 55 - Part. 1342 - Sub 12;

3.9 Estratto di mappa - F. 55 - Part. 1342;

3.10 Elaborato planimetrico - F. 55 - Part. 1342;

3.11 Elenco subalterni - F. 55 - Part. 1342;

3.12 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 5;

3.13 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 6;

3.14 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 7;

3.15 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 8;

3.16 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 9;

3.17 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 10;

3.18 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 12;

3.19 Scheda planimetrica catastale - F. 55 - part. 1342 - sub 12.

4 Ispezioni ipotecarie.

4.1 Elenco sintetico delle formalità per persona fisica – [redacted];

4.2 Elenco sintetico delle formalità per p.g. – [redacted]

4.3 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342 - sub 5;

4.4 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342 - sub 6;

4.5 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342 - sub 7;

4.6 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342 - sub 8;

4.7 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342 - sub 9;

4.8 Elenco sintetico delle formalità per immob. F. 55 - Part. 1342 - sub 10;

4.9 Elenco sintetico delle formalità per immob. F. 55 - Part. 1342 - sub 11;

4.10 Elenco sintetico delle formalità per immob. F. 55 - Part. 1342 - sub 12;

4.11 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1272;

4.12 Elenco sintetico delle formalità per immobile F. 55 - Part. 1342;

4.13 Trascrizione atto di compravendita notaio D'Alessio –
Reg. nn. 20659-15952 del 12.05.2004

4.14 Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni
Reg. nn. 61175/5591 del 13.12.2005

4.15 Iscrizione ipoteca volontaria a favore di Banca Intesa SpA
Reg. nn. 22176/6402 del 21.04.2006

4.16 Costituzione diritti reali a titolo oneroso
Reg. nn. 12213/7278 del 07.03.2007

4.17 Iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Polis SpA
Reg. 52763/6414 del 23.11.2009

4.18 Iscrizione ipoteca volontaria a favore Banco di Napoli SpA
Reg. nn. 545-53 del 05.01.2012

4.19 Iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Sud SpA

Reg. nn. 4135/401 del 06.02.2015

4.20 Iscrizione ipoteca legale a favore Equitalia Sud SpA

Reg. nn. 24685/3117 del 14.07.2015

4.21 Trascrizione Verbale di Pignoramento immobiliare

Reg. nn. 22870/18665 del 27.05.2025

5 Visura camerale.

5.1 Visura camerale ordinaria Mauro Costruzioni Edili s.r.l.;

6 Documentazione demografica.

6.1 [redacted] - Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita;

6.2 [redacted] - Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio;

6.3 [redacted] - Certificato contestuale;

6.4 [redacted] locatario int. 9 - Certificato contestuale;

6.5 [redacted] locatario int. 10 - Certificato contestuale;

6.6 [redacted] locatario int. 10 - Certificato contestuale;

6.7 [redacted] locatario int. 11 - Certificato contestuale;

6.8 [redacted] locatario int. 11 - Certificato contestuale;

6.9 [redacted] locatario int. 12 - Certificato contestuale;

6.10 [redacted] locatario int. 13 - Certificato contestuale;

6.11 [redacted] locatario int. 14 - Certificato contestuale;

6.12 [redacted] locatario int. 15 - Certificato contestuale;

6.13 [redacted] locatario int. 16 - Certificato contestuale.

7 Documentazione urbanistica.

7.1 Concessione Edilizia n. 15-2002 del 08.02.2002;

7.2 C.E. n. 15-2002 - Tav. 1 - Relazione tecnica;

7.3 C.E. n. 15-2002 - Tav. 2 – Planimetrie;

7.4 C.E. n. 15-2002 - Tav. 3 - Progetto architettonico;

7.5 Voltura prot. n. 27140 del 23.08.2004;

7.6 Decreto C.E.C.I. del 27.09.2001;

7.7 Parere Soprintendenza SABAP di Salerno e Avellino del 05.11.2001;

7.8 Certificato di Destinazione Urbanistica.

8 Contratti di locazione.

8.1 Contratto locazione int. 09 - [redacted] – registrazione;

8.2 Contratto locazione int. 10 - [redacted];

8.3 Contratto locazione int. 11 - [redacted];

8.4 Contratto locazione int. 12 - [redacted];

8.5 Contratto locazione int. 14 - [redacted];

8.6 Contratto locazione int. 15 - [redacted];

8.7 Contratto locazione int. 16 - [redacted].

9 Inquadramento territoriale

9.1 Geoportale - Ortofoto - scala 1:10.000;

9.2 Geoportale - Ortofoto - scala 1:5.000;

9.3 Geoportale - Ortofoto - scala 1:2.000;

9.4 Geoportale - Ortofoto - scala 1:1.000;

9.5 Geoportale - Strade - scala 1:10.000;

9.6 Geoportale - Strade - scala 1:5.000;

9.7 Geoportale - Strade - scala 1:2.000;

9.8 Geoportale - Catasto - scala 1:2.000;

9.9 Geoportale - Catasto - scala 1:1.000;

9.10 Geoportale - Catasto - scala 1:500.

10 Documentazione fotografica

11 Elaborati grafici

11.1 Planimetria stato dei luoghi piano terra;

11.2 Planimetria stato dei luoghi piano primo;

11.3 Planimetria stato dei luoghi int. 9 (sub 5);

11.4 Planimetria stato dei luoghi int. 10 (sub 6);

11.5 Planimetria stato dei luoghi int. 11 (sub 7);

11.6 Planimetria stato dei luoghi int. 12 (sub 8);

11.7 Planimetria stato dei luoghi int. 13 (sub 9);

11.8 Planimetria stato dei luoghi int. 14 (sub 10);

11.9 Planimetria stato dei luoghi int. 15 (sub 11);

11.10 Planimetria stato dei luoghi int. 16 (sub 12);

11.11 Planimetria progetto di recupero piano terra;

11.12 Planimetria progetto di ripristino - LOTTO 1 (int. 9 + int. 13);

11.13 Planimetria progetto di ripristino - LOTTO 2 (int. 10 + int. 14);

11.14 Planimetria progetto di ripristino - LOTTO 3 (int. 11 + int. 15);

11.15 Planimetria progetto di ripristino - LOTTO 4 (int. 12 + int. 16).

12 Contabilità

12.1 Computo metrico per il ripristino della legittimità urbanistica;

12.2 Quadro economico per il ripristino della legittimità urbanistica.

13 Quotazioni immobiliari.

13.1 Ag. Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – I sem. 2025;

13.2 Geopoi Capaccio Paestum - Zona omogenea E3 - I sem. 2025.

4. Deposito della relazione

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto consulente ringrazia la

S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Salerno, 10 dicembre 2025

l'esperto stimatore

ing. Gaetano Orsini