



TRIBUNALE di SALERNO
Terza Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Enza Faracchio

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 4/2024
(Prossima Udienza 09/07/2024)

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

Avvocato: Omissis

CREDITORE INTERVENUTO:

OMISSIS

Avvocato: Omissis

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE:

OMISSIS

Ing. Serena Picariello
Cell: 340 6661933
Mail: serena.picariello89@gmail.com
PEC: serena.picariello@ordingsa.it

Sommario

1.	<i>Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.</i>	4
3.	<i>Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta</i>	10
4.	<i>Risposte ai quesiti del mandato</i>	11
a.	<i>Quesiti 1 - 2 - 3</i>	11
b.	<i>Quesito 4</i>	12
	I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:	12
1.	<i>Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato</i>	14
c.	<i>Quesito 5</i>	18
d.	<i>Quesito 6</i>	19
e.	<i>Quesito 7</i>	20
f.	<i>Quesito 8</i>	21
g.	<i>Quesito 9</i>	22
h.	<i>Quesito 10</i>	23
i.	<i>Quesito 11</i>	24
j.	<i>Quesito 12</i>	27
k.	<i>Quesito 13</i>	30
l.	<i>Quesito 14</i>	32
l.1	<i>Descrizione procedimenti estimativi adottati</i>	32
l.2	<i>Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione</i>	33
m.	<i>Quesito 15</i>	36
n.	<i>Quesito 16</i>	37

<i>Riepilogo e descrizione finale</i>	<i>37</i>
<i>n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico</i>	<i>37</i>
<i>n.2 Titoli di proprietà.....</i>	<i>39</i>
<i>n.3 Formalità pregiudizievoli.....</i>	<i>40</i>
<i>n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione.....</i>	<i>41</i>
<i>n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<i>42</i>
<i>n.6 Valore base d'asta Lotto Unico</i>	<i>43</i>
<i>o. Quesito 17.....</i>	<i>45</i>
<i>p. Quesito 18.....</i>	<i>46</i>
<i>q. Quesito 19.....</i>	<i>47</i>
<i>4. Congedo C.T.U.</i>	<i>48</i>
<i>5. Appendice</i>	<i>49</i>
<i>Elenco sintetico degli allegati (numero 11 allegati)</i>	<i>49</i>

1. Premessa e riepilogo dei quesiti posti al C.T.U.

La sottoscritta **C.T.U. Ing. Serena Picariello**, nata a Battipaglia (SA) il 18.03.1989, C.I. n°AR9503662, C.F. PCRSRN89C58A717O, P.IVA n°05676840654, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Edile-Architettura secondo l'ordinamento previgente) con n° d'ordine 7042, domiciliata in Pontecagnano-Faiano alla via Irno snc, cell. 340/6661933, e-mail: serena.picariello89@gmail.com; P.E.C.: serena.picariello@ordingsa.it

a seguito

della Nomina di Esperto del **01.02.2024**, nella Esecuzione Immobiliare n. 4/2024 (*cf. All. 1a del Volume Allegati*),

RIFERISCE

in qualità di Esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti**, formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

Quesiti 1-2-3

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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*

Ing. Serena Picariello

relazione indisposta 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:

Quesito 4

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

Quesito 5

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

Quesito 6

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

Quesito 7

“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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”.

Quesito 8

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

Quesito 9

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

Quesito 10

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.

Quesito 11

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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”.

Quesito 12

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

Quesito 13

“riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, 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”.

Quesito 14

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile,

per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".

Quesito 15

"quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato".

Quesito 16

*"corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con **separato file in formato word/testo e 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".***

Quesito 17

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

Quesito 18

“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Quesito 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.”

3. Individuazione Lotto: prospetto sintetico e valore base d'asta

Analizzata la **Documentazione Ipocatastale**, la scrivente C.T.U., dunque,

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare nel procedimento 4/2024, con il nome di:

LOTTO UNICO:

Appartamento e deposito in fabbricato rurale ubicato nel centro storico di Giffoni Valle Piana (SA), e precisamente in via Fabrizio Mancusi n. 6-8. L'immobile distribuito su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo) è costituito da deposito con accesso indipendente al piano terra, vano lavanderia al piano ammezzato e zona giorno con cucina separata, WC e camera da letto al piano primo. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana**, foglio 47, particella 267-282, **subb. 2-5**, cat. A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 139,44.

Valore base d'asta Lotto Unico = 48.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento e il deposito di piano terra, sebbene siano censiti con due particelle e due subalterni, **sono riportati in visura catastale come graffati e congiunti e indicati come appartamento unico**. Per separarli in due beni distinti bisognerebbe, comunque, operare un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso per il deposito a piano terra non collegato internamente con l'appartamento e con accesso indipendente dalla via Mancusi, civ. 8.

Inoltre, il contatore delle utenze è unico per entrambe le porzioni dell'unità immobiliare che quindi presenta caratteristiche tecniche di indivisibilità.

4. Risposte ai quesiti del mandato

a. Quesiti 1 - 2 - 3

1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12”;*

Dall’Analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento completa di **atto di pignoramento immobiliare del 13.12.2023** e con relata di notifica del funzionario UNEP del **19.12.2023**. (all. 2a del Volume allegati), nonché **nota di trascrizione del pignoramento** stesso (sul quale è incardinata la presente E.I. 4/2024) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **08.01.2024** ai numeri **R.G. 966** e **R.P. 813**, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) e contro **Omissis** (debitore), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-282, sub. 2-5, viste, altresì, **l’istanza di vendita** del **21.12.2021** e la **nota di iscrizione al ruolo** contenente gli estremi delle parti, e **l’istanza di vendita** del **31.01.2024** (all.ti 2c e 2d del Volume allegati), si deduce che la documentazione depositata per istruire la procedura è in regola e idonea per il proseguo del mandato.

Si rileva anche la presenza dell’avviso al Creditore titolare di ipoteca del 2019 (all. 2e del Volume allegati): Omissis, che ha proposto intervento nella presente procedura esecutiva (all. 2f del Volume Allegati).

b. Quesito 4

Quesito 4: "identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g. e."

I dati catastali e i confini attuali del Lotto Unico sono i seguenti:

Il **LOTTO UNICO** identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Giffoni Valle Piana, foglio 47, particella 267-282, **subb. 2-5**, cat. A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 139,44, nel suo complesso è delimitato e confina:

- **a nord-ovest**, tramite affacci finestrati, con Via F. Mancusi;
- **a nord-est**, tramite setto murario cieco e vano scale interno al Lotto Unico, con corte interna comune, part. 277, anche ad altre proprietà non esegutate;
- **a sud-ovest**, tramite setto murario perimetrale cieco, con altra proprietà non esegutata, part. 266;
- **a sud-est**, tramite ingresso al piano ammezzato e vano scale interno, con corte interna comune anche ad altre proprietà non esegutate.

I confini del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 4/2024.

- **La planimetria catastale del Lotto Unico** è lievemente difforme allo stato di fatto per l'assenza di un gradino al piano primo, non rappresentato in planimetria catastale e presenza di un pilastro nel piano ammezzato non rappresentato in planimetria catastale. Trattasi comunque di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale.
- Gli identificativi compaiono in mappa Wegis ed esiste elaborato planimetrico inerente l'intera zona di ricaduta del Centro Storico, e sebbene la planimetria datata 1940, riporti il vecchio identificativo particellare della particella 282, ovvero 276, ciò non ha impedito la corretta identificazione del Lotto Unico.
- Sull'ipoteca e sul rinnovo di ipoteca, così come sull'atto di compravendita del 2006 sono indicati i pregressi identificativi catastali, part.lle 267 e 276, divenute part.lle 267 e 282, subb. 2 e 5.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

1. Inquadramento urbanistico-territoriale e descrizione del bene pignorato

Il **Lotto Unico**, oggetto di descrizione nella presente relazione grafico fotografica, si trova nel Comune di **Giffoni Valle Piana**, precisamente in **via Fabrizio Mancusi civico 6-8**.

Il contesto di ricaduta risulta essere quello di *centro storico*, con presenza di agglomerati di comparti edificati molto compatti, intersecati da strade di ridotta carreggiata.

Tale porzione urbana risulta essere agevolmente raggiungibile e ben collegata, ad esempio dalle Strade Provinciali SP 26/b e 26/c, con tratto afferente a “Giffoni Valle Piana-Montecorvino Rovella”.

Le ortofoto satellitari e gli stralci toponomastici di seguito riportati (cfr. figura 1 e successive) consentono di inquadrare completamente il Lotto Unico, oggetto della presente E.I. 4/2024.

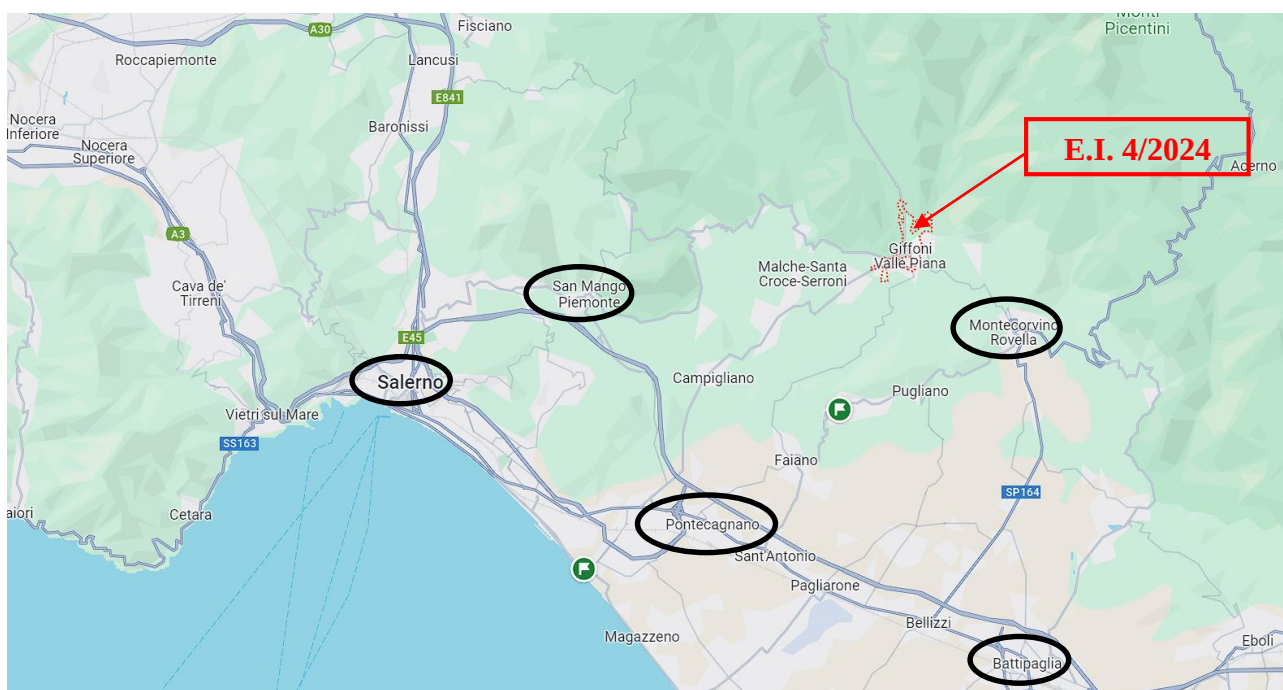


Immagine 1: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala, con individuazione dei principali Comuni limitrofi a quello di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps)

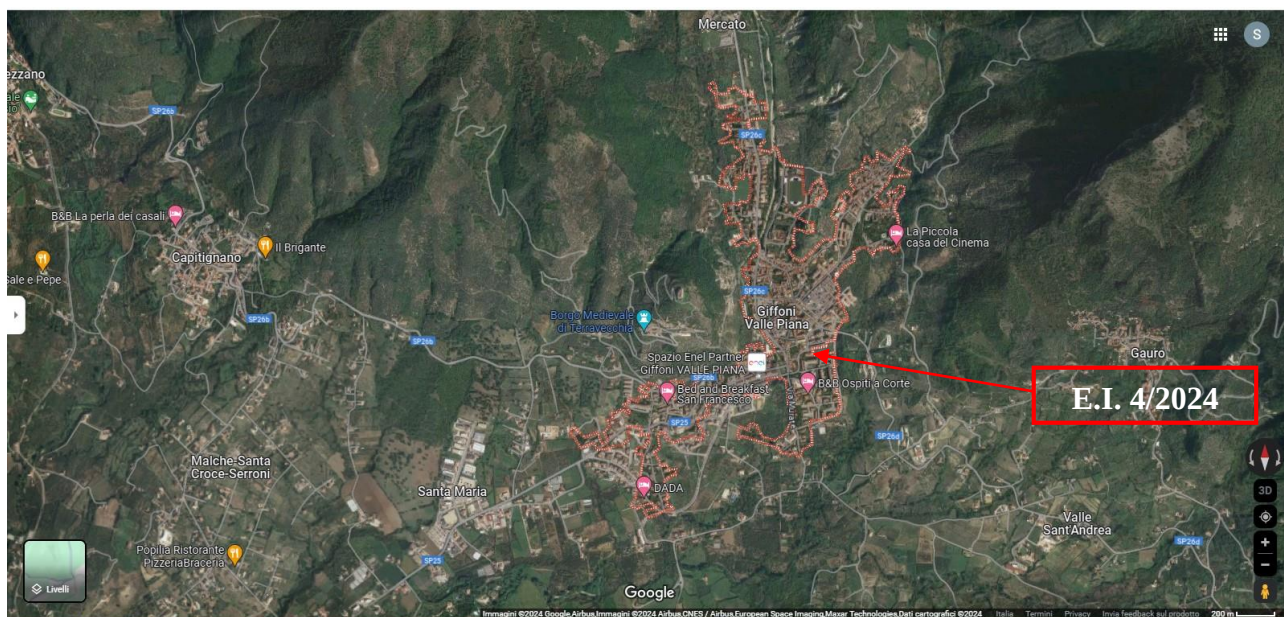


Immagine 2: Ortofoto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani maggiori in prossimità del Comune di Giffoni Valle Piana (fonte: Google Maps).

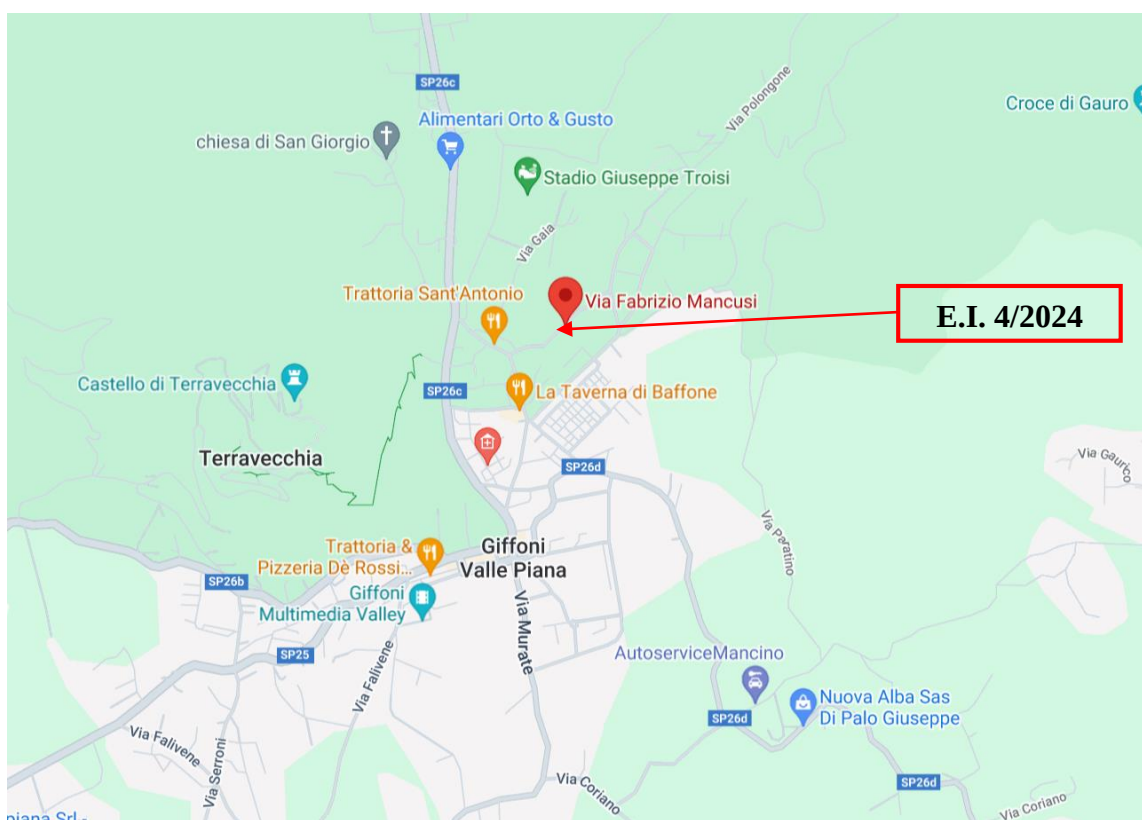


Immagine 3: Stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su larga scala con delimitazione del Comune di Giffoni Valle Piana e con individuazione di via Fabrizio Mancusi, nel centro storico (fonte: Google Maps).

Ing. Serena Picariello



Immagine 4: ortofoto di inquadramento di dettaglio, dove si indica il fabbricato di ricaduta del Lotto Unico, sito in via Fabrizio Mancusi civ. 1 (fonte: Google Maps).

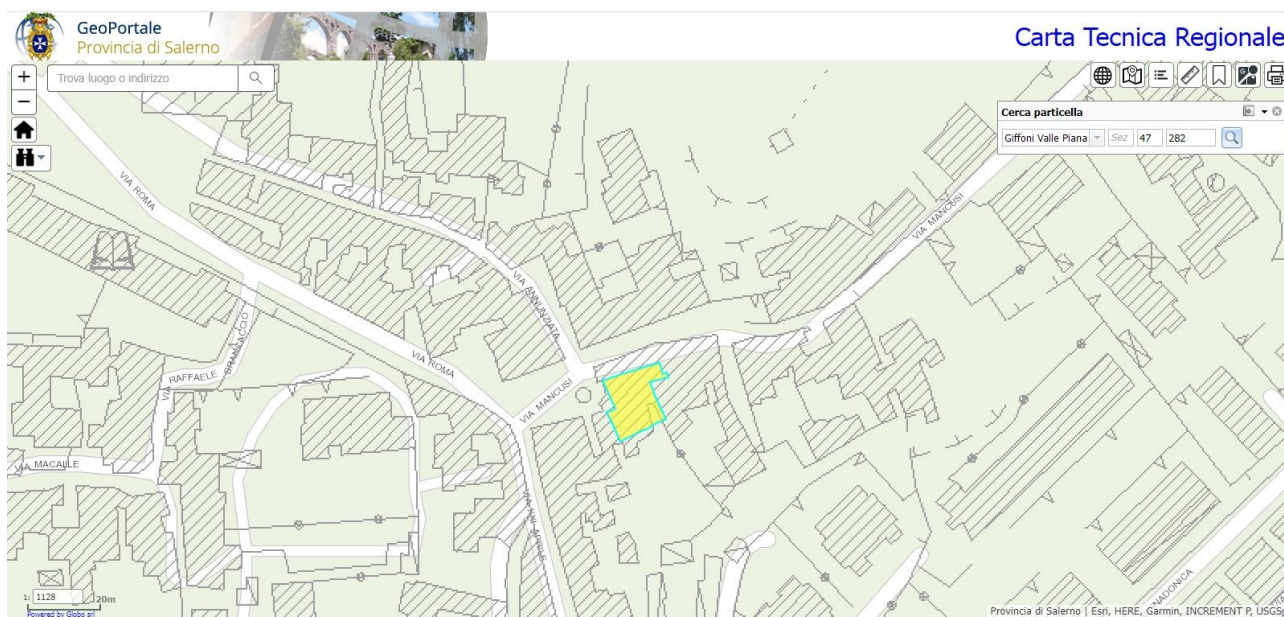
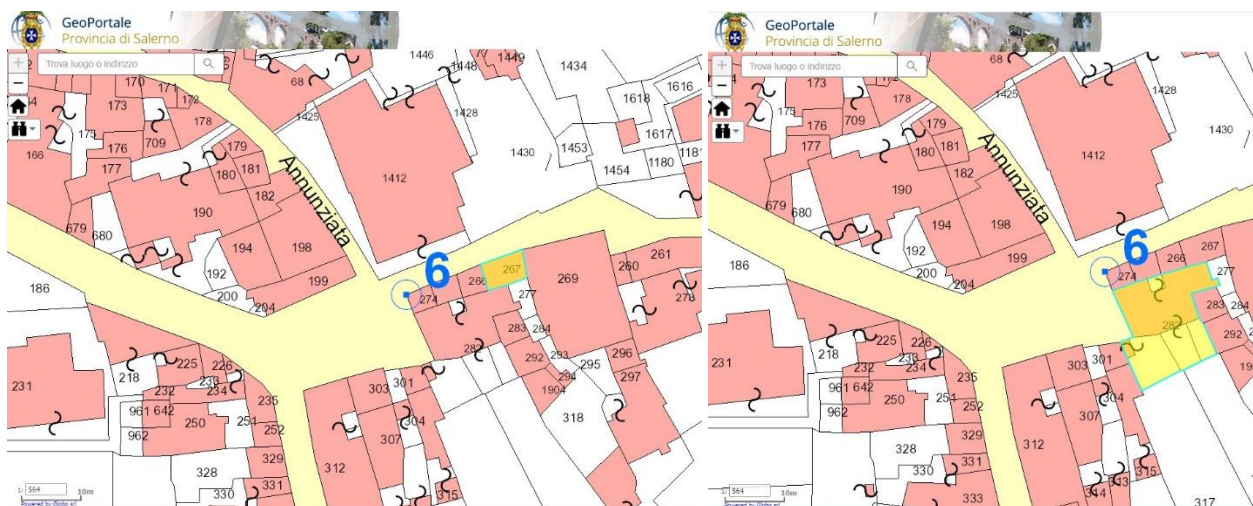


Immagine 5: stralcio Carta Tecnica Regionale, in cui si evidenzia l'inquadratura della toponomastica. In tratteggio giallo, indicazione della zona di ricaduta del Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Immagini 6-7: stralci mappa catastale foglio 47, con evidenziate le part.lle 267 e 282 di ricaduta dei subb. 2-5 pignorati e afferenti al Lotto Unico (fonte: Geoportale della provincia di Salerno).



Fig. 2-3: viste degli accessi rispettivamente all'appartamento piano primo e ammezzato, da corte comune ad altri fabbricati con accesso da via Mancusi al civ. 6 e ingresso al deposito a piano terra con ingresso direttamente da Via Mancusi al civ. 8.

Per ulteriori dettagli illustrativi si rimanda alla relazione grafico-fotografica, redatta in separato file, priva di dati sensibili e destinabile alla pubblicità immobiliare.

c. Quesito 5

Quesito 5: "precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".

Sono stati analizzati dalla scrivente CTU i titoli di proprietà comprendenti: la **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** ai sensi della legge 302/1998, per Notaio Niccolò Tiecco del 18.01.2024, la **nota di trascrizione dell'atto di compravendita** e l'**atto di compravendita stesso** (*all. 3b₁ e 3b₂ del Volume Allegati*) per Notaio Matteo Fasano **rep. 41119/19251** del **25.09.2006**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **04.10.2006** ai numeri **R.G. 52272** e **R.P. 31907**, a favore di Omissis (debitore) e contro Omissis e Omissis della piena proprietà in capo all'esecutato del bene identificato in catasto come: NCEU Giffoni Valle Piana, foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282). **Ai sig.ri Omissis e Omissis, il bene era pervenuto** in virtù di atto a rogito del Notaio Matteo Fasano del 10 marzo 2004, trascritto il 15 detti ai nn.11405/9031 (*all. 3c del volume allegati*), dalla "Omissis" alla quale pervenne in virtù di decreto emesso dalla Omissis in data 1 marzo 1988, trascritto a Salerno il 22 marzo 1988 ai nn. 8044/6390, per cui risulta la continuità e regolarità delle trascrizioni.

Tutte le provenienze e la continuità delle trascrizioni risultano, comunque, ampiamente contenute ed illustrate anche nella relazione notarile per notaio Tiecco agli atti del procedimento e anche in all.ti 3 del Volume Allegati CTU, cui si rimanda per maggiori approfondimenti.

d. Quesito 6

Quesito 6: "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro".

Poiché nella presente E.I. 4/2024 il pignoramento aggredisce **l'interesse del cespite sub. 2-5 in capo all'esecutato sig. Omissis**, unico acquirente nel 2006, con diritto reale di piena proprietà, in regime patrimoniale di separazione legale dei beni con la moglie Omissis, non si pongono questioni divisionali.

Peraltro, già nella configurazione del Lotto la sottoscritta CTU ha evidenziato aspetti di indivisibilità anche tecnica legati all'unicità delle utenze.

e. Quesito 7

Quesito 7: "dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, 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 Lotto Unico oggetto della presente E.I. 4/2024, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **14.03.2024**, risulta locato, al sig. Omissis, che detiene l'immobile con contratto di locazione alla data attuale scaduto e, pertanto, non opponibile alla procedura.

Su ulteriori aspetti inerenti, procedura di sfratto in itinere, da parte dello stesso debitore, e altre questioni inerenti il possesso materiale, relazionerà, secondo sua facoltà, il Custode Giudiziario.

f. Quesito 8

Quesito 8: "determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ."

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona semicentrale del Comune di Giffoni Valle Piana, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. abit. di tipo economico}} = \frac{(2,0 + 2,9) / 2 + 2,33 + 3,0}{3} = 2,59 \text{ €/mq X mese.}$$

$$V_{\text{unit.medio di locaz. magazzini}} = 1,15 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento piano primo e ammezzato: **64,00 m²**
- Consistenza superficiale lorda deposito = **20,60 m²**

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo al LOTTO UNICO pignorato**, come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\begin{aligned} \text{Canone locativo} &= 64,00 \text{ mq} \times 2,59 \text{ €/mq} \times \text{mese} + 20,60 \text{ mq} \times 1,15 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \\ &165,76 \text{ €/mese} + 23,69 = 189,45 \cong 200,00 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

g. Quesito 9

Quesito 9: “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Come risulta dal **Certificato contestuale di stato civile e anagrafico di matrimonio**, Omissis (debitore) nato il 25.04.1966 a Cava De’ Tirreni (SA) risulta aver contratto matrimonio con Omissis il 27.09.2003 a Pontecagnano Faiano. Inoltre, dall’**Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio** dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Pontecagnano Faiano al. N. 53 P. 2 S. A Vol. 1 Uff. 1 anno 2003, risulta che il giorno 27 del mese di settembre dell’anno 2003 hanno contratto matrimonio in Pontecagnano Faiano (SA) Omissis (debitore) nato il 25.04.1966 a Cava De’ Tirreni (SA) e Omissis nata il 03.02.1967 a Pontecagnano Faiano (SA) e tra le annotazioni si riporta che i coniugi hanno scelto la separazione dei beni.

h. Quesito 10

Quesito 10: “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.

Come accertato in data accesso congiunto Custode - C.T.U. del 14.03.2024, nel compreso di case entro cui è ubicato il Lotto Unico non risulta istituito organismo condominiale e, dunque, relativamente al bene oggetto di esecuzione immobiliare E.I. 4/2024, di via Mancusi, 6-8, **Lotto Unico non sussiste condominio, pertanto, non risultano oneri condominiali pendenti**, così come non sussistono formalità, vincoli e oneri di altra natura.

i. Quesito11

Quesito 11: “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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”.

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le formalità pregiudizievoli del pignoramento sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 4/2024, dell’ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e della sua rinnovazione, nonché di una ipoteca giudiziale, come di seguito descritto:

- Ipoteca concessione amministrativa /riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.11.2019 ai numeri **R.G. 45800** e **R.P. 5734**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, gravante, tra gli altri immobili, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lla 267-282, sub. 2-5.
- **All.6d) Annotazione iscrizione, restrizione dei beni**, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22.06.2020 ai numeri **R.G. 17187** e **R.P. 1922**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, ove nella sezione immobili risulta solo un altro bene non afferente al Lotto Unico della presente E.I..
- **All.6e) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 4/2024) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **08.01.2024** ai numeri **R.G. 966** e **R.P. 813**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla piena proprietà

dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-282, sub. 2-5.

- **All.6f) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.03.2004 ai numeri **R.G. 11408** e **R.P. 1518**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), gravante, sulla piena proprietà, per ½ ciascuno dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).
- **All.6g) Nota di iscrizione ipoteca in rinnovazione** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.03.2024 ai numeri **R.G. 9892** e **R.P. 956**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), e **Omissis (debitore)** gravante, sulla piena proprietà in capo a Omissis, come specificato nella sezione D, dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).

Si indica di seguito anche il quadro generale *costi per le relative cancellazioni* aggiornato al 27/11/2017, secondo le *recenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate*:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta

Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
--	--------	--------	--------	--------

CALCOLO COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente *procedura esecutiva E.I. 4/2024*, sono pari a

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Singolo Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

COSTI DI CANCELLAZIONE TOTALI: 294,00 +0,00 +35,00+35,00= 364,00 €

Importo che la sottoscritta C.T.U. non ritiene, comunque, di detrarre dal valore del Lotto Unico in quanto importo esiguo rispetto al valore dell'intero compendio, rientrando nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente finale.

j. Quesito 12

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

La **documentazione catastale** è riportata in **allegati 5: DATI CATASTALI** (visure per soggetto eseguite sul soggetto debitore, visure storiche catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis, planimetrie), qui ripetuti per comodità di lettura:

DATI CATASTALI (cfr. all.ti 5):

- **All.5a) Visura per soggetto debitore** (Omissis) Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno.
- **All.5b) Mappa catastale Wegis, foglio 47**, (scala 1:1000, formato A3), Comune di Giffoni Valle Piana con indicazione del fabbricato **part. 267 e 282** di ricaduta del Lotto Unico;
- **All.5c) Elaborato planimetrico foglio 47**, del Comune di Giffoni Valle Piana, **dell’intera zona di ricaduta del Lotto Unico**;
- **All.5d) Visura storica per immobile N.C.T. Giffoni Valle Piana, foglio 47, part. 267** (ente urbano: area di sedime parte del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5e) Visura storica per immobile N.C.T. Giffoni Valle Piana, foglio 47, part. 282** (ente urbano: area di sedime parte del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico);
- **All.5f) Visura storica per immobile eseguita su part. 267 sub. 2** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana, foglio 47, **part. 267-282 sub. 2-5**, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 m², totale escluse aree scoperte 59 m², rendita 139,44 €.
- **All.5g) Visura storica per immobile eseguita su part. 282 sub. 5** N.C.E.U. Giffoni Valle Piana, foglio 47, **part. 267-282 sub. 2-5**, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 60 m², totale escluse aree scoperte 59 m², rendita 139,44 €.

- **All.5h) Planimetria catastale N.C.E.U. Giffoni Valle Piana, foglio 47, part. 267-276 (vecchio identificativo catastale della part. 282) sub. 2-5, scala 1:200 del 24.02.1940.**

Sono state, inoltre, effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile. Tale documentazione è riportata in *allegati 6 VISURE IPOTECARIE*, qui riportato per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (cfr. All.ti 6):

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto debitore** (*Omissis*) aggiornato al 27.05.2024;
- **All.6b) Elenco formalità per immobile** Catasto Fabbricato del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 47 part. 267 sub. 2
- **All.6c) Ipoteca concessione amministrativa /riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito** iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.11.2019 ai numeri **R.G. 45800** e **R.P. 5734**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, gravante, tra gli altri immobili, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lla 267-282, sub. 2-5.
- **All.6d) Annotazione iscrizione, restrizione dei beni**, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22.06.2020 ai numeri **R.G. 17187** e **R.P. 1922**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, ove nella sezione immobili risulta solo un altro bene non afferente al Lotto Unico della presente E.I..
- **All.6e) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 4/2024) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **08.01.2024** ai numeri **R.G. 966** e **R.P. 813**, a favore di **OMISSIS (creditore procedente)** e contro **Omissis (debitore)**, gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-282, sub. 2-5.
- **All.6f) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.03.2004 ai numeri **R.G. 11408** e **R.P. 1518**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis (datori di ipoteca diversi**

dall'esecutato), gravante, sulla piena proprietà, per ½ ciascuno dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).

- **All.6g) Nota di iscrizione ipoteca in rinnovazione** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.03.2024 ai numeri **R.G. 9892** e **R.P. 956**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), e **Omissis** (*debitore*) gravante, sulla piena proprietà in capo a Omissis, come specificato nella sezione D, dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).

All'esito di un accurato controllo incrociato non risulta alcuna discrasia nei dati ipocatastali, che possa inficiare la presente E.I. 4/2024.

Si rileva semplicemente che gli estremi catastali hanno subito delle variazioni per cui l'ipoteca 2004 non compare sugli attuali subalterni della part. 267 e 282 subb. 2 e 5, ma compare sulle part.lle graffate 267 e 276.

Si rileva, inoltre, che la restrizione del 2020 sull'ipoteca del 2019 iscritta dall'Omissis, successiva all'ipoteca alla base del titolo esecutivo, libera dal vincolo ipotecario solo l'immobile in Cava De' Tirreni, ma non il Lotto Unico in Giffoni Valle Piana, indicato come immobile n. 2 nell'iscrizione ipotecaria (*cfr. all. 6c e 6d del Volume Allegati*).

k. Quesito 13

Quesito 13: "riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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".

Il compreso di case sito nel centro storico del Comune di Giffoni Valle Piana, entro cui ricadono anche il sub. 5 e sub. 2 delle part.lle 267 e 282, afferenti al Lotto Unico, risale ad epoca vetusta, sicuramente anteriore al 1 settembre 1967, e pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. In ogni modo la sottoscritta CTU ha inoltrato **istanza di accesso agli atti in data 21.05.2024**, ottenendo riscontro verbale e scritto circa l'inesistenza di titoli edilizi con riferimento ai dati catastali degli immobili e ai soggetti proprietari e ex proprietari (all. 7a del Volume allegati).

Anche nell'atto Notarile di Compravendita del 25.09.2006 per Notaio Matteo Fasano rep. n. 41119 racc. 19251 a favore di Galbino Carmine (all. 3b₂ del volume allegati) viene riportato quanto segue: *quanto oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967; che non ha subito modifiche successive richiedenti provvedimenti o atti amministrativi per la*

loro regolarità; che quanto sopra trasferito è esattamente corrispondente a quanto trovasi documentato in catasto.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana e Agenzia del Territorio - Catasto), unitamente a operazioni di riallineamento della rappresentazione catastale allo stato effettivo dei luoghi, a fini estimativi, la sottoscritta CTU ravvede minusvalenze legate al mediocre stato di conservazione del cespite tradotte in aliquote percentuali omnicomprenditive anche degli aspetti edilizio catastali come illustrato al successivo *quesito 14 di stima*.

1. Quesito 14

Quesito 14:

“determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise”.

1.1 Descrizione procedimenti estimativi adottati

Entrando nel merito della **stima del Lotto Unico**, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi che innanzitutto vede non fruibile il deposito a piano terra come appartamento e che risulta separato e accessibile indipendentemente da via Mancusi civ. 8, e che rivela necessità di risolvere talune problematiche di ripristino danni da infiltrazioni ancora in itinere, dal tetto di copertura, considerata, altresì, l’opportunità di riallineamento delle rappresentazioni catastali allo stato effettivo della distribuzione interna dei luoghi, valutate le consistenze superficiali di seguito riportate, è stato adottato, nella fattispecie, un **unico procedimento di stima**, di seguito descritto:

- **procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale**, dal quale si ottiene, per mediazione dei *valori medi OMI e dei valori medi Borsino, valori medi del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP*, **il valore unitario del Lotto Unico, che moltiplicato per le consistenze superficiali fornisce per il tramite di opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed anche detrattivi il valore di mercato con riferimento alla tipologia di cespiti (abitazione di tipo economico e magazzini e depositi).**

Sono state, dunque, seguite dalla sottoscritta C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine. Seguono, dunque, per chiarezza e completezza i dettagli quantitativi del procedimento sopra illustrato e ciò indipendentemente dalla tabella generata in automatico nella perizia sintetica dal sito <http://www.procedure.it/>.

l.2 Procedimento monoparametrico su base indiretta OMI/Borsino e per il tramite dei coefficienti di omogeneizzazione

La valutazione del cespite Lotto Unico è stata, dunque, effettuata su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*cf. All.9 Vol. Allegati*):

- il *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet;
- il *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;
- *l'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente *a magazzini ed abitazioni di tipo economico e in stabili di seconda fascia per la zona semicentrale di Giffoni Valle Piana, comprendente l'ambito circostante via Mancusi*, opportunamente mediati, forniscono, il seguente valore base unitario:

$$V_{\text{unitario, abitazioni in stabili di II fascia e di tipo economico}} = \frac{[(610,00+910,00)/2 + 718,00+1.000,00]}{3} = 826,00 \text{ €/mq}$$

Ing. Serena Picariello

$V_{\text{unitario, magazzini e depositi}} = 258,00 \text{ €/mq}$

- **Valore base d'asta Lotto Unico sub. 2-5**

Tenendo, quindi, conto delle consistenze superficiali anche delle pertinenze del subb. 2 e 5, appartamento e deposito a piano terra, di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento piano primo e ammezzato: **64,00 m²**
- Consistenza superficiale balcone = **5,00 m²**
- Consistenza superficiale lorda deposito = **20,60 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione anche pertinentziali, risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 2-5 eseguito:

- $V. \text{ deposito} = 20,60 \text{ mq} \times 258 \text{ €/mq} \times 0,90 = 4.783,32 \text{ €} \approx \textbf{5.000,00 €}$
- $V. \text{ abitazione} = (64,00 \text{ mq} \times 826,00 \text{ €/mq} + 5,00 \text{ mq} \times 826,00 \times 0,15) \times 0,80 = (52.864,00 \text{ €} + 619,50) \times 0,80 = 42.786,80 \text{ €} \approx \textbf{43.000,00 €}$

Nella stima sono stati temperati e detratti percentualmente taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti, differenziati per porzione ad alloggio e porzione a deposito:

- *Presenza di umidità e infiltrazioni d'acqua e vetustà dell'immobile;*
- *Pratica DOCFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale;*
- *Presenza di rifiuti nel deposito e di foratura nella controsoffittatura dello stesso.*

Il tutto compreso in un fattore minusvalente del 20% per la porzione ad alloggio e del 10% per la porzione a deposito, che portano ad ottenere il **seguito valore base d'asta Lotto Unico**:

Valore base d'asta Lotto Unico: $43.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = \textbf{48.000,00 €}$

m. Quesito 15

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

All’esito dell’accesso congiunto Custode-C.T.U. del 14.03.2024, **l’abitazione inerente il Lotto Unico** presenta al suo interno beni mobili di proprietà dell’affittuario, il quale potrebbero essere interessato al loro recupero e, pertanto, la sottoscritta CTU non ravvede ulteriori motivi di detrazione, legati alle operazioni di sgombero e trasloco.

I materiali di risulta, presenti nel deposito, sono stati già temperati nella formazione del prezzo base di vendita al precedente quesito 14 di stima.

n. Quesito 16

*Quesito 16: “corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale** (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato”.*

Riepilogo e descrizione finale

n.1 Descrizione sommaria, dati catastali e confini del Lotto Unico

A conclusione della presente relazione, si riporta sinteticamente la configurazione e le caratteristiche salienti del Lotto Unico oggetto della presente E.I. 4/2024:

LOTTO UNICO:

Appartamento e deposito in fabbricato rurale ubicato nel centro storico di Giffoni Valle Piana (SA), e precisamente in via Fabrizio Mancusi n. 6-8. L'immobile distribuito su tre piani fuori terra (piano terra, piano ammezzato e piano primo) è costituito da deposito con accesso indipendente al piano terra, vano lavanderia al piano ammezzato e zona giorno con cucina separata, WC e camera da letto al piano primo. Il fabbricato di ricaduta non è dotato di ascensore.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. Giffoni Valle Piana**, foglio 47, particella 267-282, **subb. 2-5**, cat. A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 59, rendita catastale € 139,44.

Valore base d'asta Lotto Unico = 48.000,00 €

NOTE su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ La sottoscritta CTU ha configurato un Lotto Unico in quanto l'appartamento e il deposito di piano terra, sebbene siano censiti con due particelle e due subalterni, **sono riportati in visura catastale come graffiati e congiunti e indicati come appartamento unico**. Per separarli in due beni distinti bisognerebbe, comunque, operare un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso per il deposito a piano terra non collegato internamente con l'appartamento e con accesso indipendente dalla via Mancusi, civ. 8.

Inoltre, il contatore delle utenze è unico per entrambe le porzioni dell'unità immobiliare che quindi presenta caratteristiche tecniche di indivisibilità.

Il Lotto Unico è delimitato e confina:

a nord-ovest, tramite affacci finestrati, con Via F. Mancusi;

- **a nord-est**, tramite setto murario cieco e vano scale interno al Lotto Unico, con corte interna comune, part. 277, anche ad altre proprietà non esegutate;
- **a sud-ovest**, tramite setto murario perimetrale cieco, con altra proprietà non esegutata, part. 266;
- **a sud-est**, tramite ingresso al piano ammezzato e vano scale interno, con corte interna comune anche ad altre proprietà non esegutate.

I confini del **Lotto Unico** risultano, nel loro complesso, chiaramente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a setti murari, ingresso e affacci finestrati chiaramente indicati nelle planimetrie catastali e di rilievo.

Risultano le seguenti **NOTE CATASTALI E INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA**:

- I dati catastali Del Lotto Unico, sono riportati correttamente nella trascrizione del pignoramento.
- Sui beni oggetto di procedura esecutiva non insiste nessun altro pignoramento e nessun'altra procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 4/2024.
- **La planimetria catastale del Lotto Unico** è lievemente difforme allo stato di fatto per l'assenza di un gradino al piano primo, non rappresentato in planimetria catastale e presenza di un pilastro nel piano ammezzato non rappresentato in planimetria catastale. Trattasi comunque di lievi difformità non ostative alla prosecuzione dell'iter procedurale.
- Gli identificativi compaiono in mappa Wegis ed esiste elaborato planimetrico inerente l'intera zona di ricaduta del Centro Storico, e sebbene la planimetria datata 1940, riporti il vecchio identificativo particellare della particella 282, ovvero 276, ciò non ha impedito la corretta identificazione del Lotto Unico.
- Sull'ipoteca e sul rinnovo di ipoteca, così come sull'atto di compravendita del 2006 sono indicati i pregressi identificativi catastali, part.lle 267 e 276, divenute part.lle 267 e 282, subb. 2 e 5.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione diretta degli all. 5 del Volume Allegati.

n.2 Titoli di proprietà

Sono stati analizzati dalla scrivente CTU i titoli di proprietà comprendenti: la **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** ai sensi della legge 302/1998, per Notaio Niccolò Tiecco del 18.01.2024, la **nota di trascrizione dell'atto di compravendita** e l'**atto di compravendita stesso** (*all. 3b₁ e 3b₂ del Volume Allegati*) per Notaio Matteo Fasano **rep. 41119/19251** del **25.09.2006**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **04.10.2006** ai numeri **R.G. 52272** e **R.P. 31907**, a favore di Omissis (debitore) e contro Omissis e Omissis della piena proprietà in capo all'esecutato del bene identificato in catasto come: NCEU Giffoni Valle Piana, foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282). **Ai sig.ri Omissis e Omissis, il bene era pervenuto** in virtù di atto a rogito del Notaio Matteo Fasano del 10 marzo 2004, trascritto il 15 detti ai

nn.11405/9031 (*all. 3c del volume allegati*), dalla "Omissis" alla quale pervenne in virtù di decreto emesso dalla Omissis in data 1 marzo 1988, trascritto a Salerno il 22 marzo 1988 ai nn. 8044/6390, per cui risulta la continuità e regolarità delle trascrizioni.

Tutte le provenienze e la continuità delle trascrizioni risultano, comunque, ampiamente contenute ed illustrate anche nella relazione notarile per notaio Tiecco agli atti del procedimento e anche in all.ti 3 del Volume Allegati CTU, cui si rimanda per maggiori approfondimenti.

n.3 Formalità pregiudizievoli

Dalle indagini eseguite dalla sottoscritta C.T.U., si evince che risultano interessare il compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli del pignoramento** sul quale è incardinata la presente procedura esecutiva E.I. 4/2024, **dell'ipoteca volontaria alla base del titolo esecutivo e della sua rinnovazione, nonché di una ipoteca giudiziale**, come di seguito descritto:

- **Ipoteca concessione amministrativa /riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito** iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20.11.2019 ai numeri **R.G. 45800** e **R.P. 5734**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, gravante, tra gli altri immobili, sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio47, part.Ila 267-282, sub. 2-5.
- **All.6d) Annotazione iscrizione, restrizione dei beni**, presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22.06.2020 ai numeri **R.G. 17187** e **R.P. 1922**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis (debitore)**, ove nella sezione immobili risulta solo un altro bene non afferente al Lotto Unico della presente E.I..
- **All.6e) Nota di trascrizione del pignoramento** (sul quale è incardinata la presente E.I. 4/2024) trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data **08.01.2024** ai numeri **R.G. 966** e **R.P. 813**, a favore di **OMISSIS**

(*creditore procedente*) e contro **Omissis** (*debitore*), gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-282, sub. 2-5.

- **All.6f) Nota di iscrizione ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15.03.2004 ai numeri **R.G. 11408** e **R.P. 1518**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), gravante, sulla piena proprietà, per ½ ciascuno dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).
- **All.6g) Nota di iscrizione ipoteca in rinnovazione** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 04.03.2024 ai numeri **R.G. 9892** e **R.P. 956**, a favore di **OMISSIS** e contro **Omissis e Omissis** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), e **Omissis** (*debitore*) gravante, sulla piena proprietà in capo a **Omissis**, come specificato nella sezione D, dell'unità immobiliare sita in Giffoni Valle Piana (SA) individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 47, part.lle 267-276 (ex particella, divenuta poi 282).

n.4 Stato di possesso e stima canone di locazione

Il **Lotto Unico oggetto della presente E.I. 4/2024**, secondo quanto riscontrato nel corso dell'Accesso congiunto Custode C.T.U. del **14.03.2024**, risulta locato, al sig. **Omissis**, che detiene l'immobile con contratto di locazione alla data attuale scaduto e, pertanto, non opponibile alla procedura.

Su ulteriori aspetti inerenti, procedura di sfratto in itinere, da parte dello stesso debitore, e altre questioni inerenti il possesso materiale, relazionerà, secondo sua facoltà, il Custode Giudiziario.

Ai fini della stima dei più probabili canone di locazione del lotto Unico consultando sia i dati del Borsino Immobiliare che del Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP che quelli dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (all.ti 9), con riferimento alla zona

semicentrale del Comune di Giffoni Valle Piana, ed eseguendone una media equiponderale relativamente ai valori medi, risulta il seguente VALORE UNITARIO di LOCAZIONE del Lotto Unico:

VALORI UNITARI MEDI di LOCAZIONE LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unit.medio di locaz. abit. di tipo economico}} = \frac{(2,0 + 2,9) / 2 + 2,33 + 3,0}{3} = 2,59 \text{ €/mq X mese.}$$

$$V_{\text{unit.medio di locaz. magazzini}} = 1,15 \text{ €/mq X mese.}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento piano primo e ammezzato: **64,00 m²**
- Consistenza superficiale lorda deposito = **20,60 m²**

si ottiene il **più probabile CANONE MENSILE di LOCAZIONE relativo al LOTTO UNICO pignorato**, come di seguito riportato:

- **Canone locativo mensile Lotto Unico:**

$$\begin{aligned} \text{Canone locativo} &= 64,00 \text{ mq} \times 2,59 \text{ €/mq} \times \text{mese} + 20,60 \text{ mq} \times 1,15 \text{ €/mq} \times \text{mese} = \\ &165,76 \text{ €/mese} + 23,69 = 189,45 \approx 200,00 \text{ €/mese} \end{aligned}$$

n.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

Il compreso di case sito nel centro storico del Comune di Giffoni Valle Piana, entro cui ricadono anche il sub. 5 e sub. 2 delle part.lle 267 e 282, afferenti al Lotto Unico, risale ad epoca vetusta, sicuramente anteriore al 1 settembre 1967, e pertanto, non suscettibile di alcun titolo edilizio ab origine. In ogni modo la sottoscritta CTU ha inoltrato **istanza di accesso agli atti in data 21.05.2024**, ottenendo riscontro verbale e scritto circa l'inesistenza di titoli edilizi con riferimento ai dati catastali degli immobili e ai soggetti proprietari e ex proprietari (*all. 7a del Volume allegati*).

Anche nell'atto Notarile di Compravendita del 25.09.2006 per Notaio Matteo Fasano rep. n. 41119 racc. 19251 a favore di Galbino Carmine (*all. 3b₂ del volume allegati*) viene riportato quanto segue: *quanto oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al primo settembre*

1967; che non ha subito modifiche successive richiedenti provvedimenti o atti amministrativi per la loro regolarità; che quanto sopra trasferito è esattamente corrispondente a quanto trovasi documentato in catasto.

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (Comune di Giffoni Valle Piana e Agenzia del Territorio – Catasto), unitamente a operazioni di riallineamento della rappresentazione catastale allo stato effettivo dei luoghi, a fini estimativi, la sottoscritta CTU ravvede minusvalenze legate al mediocre stato di conservazione del cespite tradotte in aliquote percentuali omnicomprensive anche degli aspetti edilizio catastali.

n.6 Valore base d'asta Lotto Unico

I dati forniti dalle tre fonti indirette (OMI, Borsino Immobiliare e Listino immobiliare quotazioni Metro Quadro/FIAIP, cfr. all.ti 9) relativamente *a magazzini ed abitazioni di tipo economico e in stabili di seconda fascia per la zona semicentrale di Giffoni Valle Piana, comprendente l'ambito circostante via Mancusi*, opportunamente mediati, forniscono, il seguente **valore base unitario**:

$$V_{\text{unitario, abitazioni in stabili di II fascia e di tipo economico}} = \frac{[(610,00+910,00)/2 + 718,00+1.000,00]}{3} = 826,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario, magazzini e depositi}} = 258,00 \text{ €/mq}$$

• Valore base d'asta Lotto Unico sub. 2-5

Tenendo, quindi, conto delle **consistenze superficiali** anche delle pertinenze del subb. 2 e 5, appartamento e deposito a piano terra, di seguito riepilogate:

- Consistenza superficiale lorda appartamento piano primo e ammezzato: **64,00 m²**
- Consistenza superficiale balcone = **5,00 m²**
- Consistenza superficiale lorda deposito = **20,60 m²**

e praticando le più opportune aliquote di omogenizzazione anche pertinentziali, risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 2-5 eseguito:

- **V. deposito** = 20,60 mq x 258 €/mq x 0,90 = 4.783,32 € ≈ **5.000,00 €**
- **V. abitazione** = (64,00 mq x 826,00 €/mq + 5,00 mq x 826,00 x 0,15) x 0,80 = (52.864,00 € + 619,50) x 0,80 = 42.786,80 € ≈ **43.000,00 €**

Nella stima sono stati conteperati e detratti percentualmente taluni oneri legati ai seguenti aspetti minusvalenti, differenziati per porzione ad alloggio e porzione a deposito:

- *Presenza di umidità e infiltrazioni d'acqua e vetustà dell'immobile;*
- *Pratica DOCFA per il riaggiornamento planimetrico-catastale;*
- *Presenza di rifiuti nel deposito e di foratura nella controsoffittatura dello stesso.*

Il tutto compreso in un fattore minusvalente del 20% per la porzione ad alloggio e del 10% per la porzione a deposito, che portano ad ottenere il **segunte valore base d'asta Lotto Unico:**

Valore base d'asta Lotto Unico: 43.000,00 € - 5.000,00 € = **48.000,00 €**

o. Quesito 17

Quesito 17: “estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni”.

Il rilievo metrico e fotografico il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato dalla sottoscritta CTU in data 14.03.2024, dalle 10:00 alle 11:30 alla presenza del Custode Giudiziario avv. Anna Andreozzi e del sig. Omissis che ha consentito materialmente l'accesso (cfr. *Verbale di Sopralluogo in All. 8a del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:**
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (cfr. *allegato 9c del Volume allegati*).

Il rilievo fotografico del Lotto è stato realizzato **fotocamera Reflex Canon EOS 4000D** da 18,7 megapixel, con le seguenti specifiche tecniche:

- lunghezza focale: 18-55mm;
- Formato Sensore: APS-C / DX / Super 35;
- Mirino ottico con messa a fuoco automatica a 9 punti;
- formati immagine acquisiti: JPEG e RAW.

Il lotto è stato completamente inquadrato sia esternamente con:

- **l'identificazione del contesto urbano e delle accessibilità da via Mancusi;**
- **l'individuazione del fabbricato di ricaduta;**

che internamente con:

- **l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;**
- **il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.**

Detto rilievo è stato tradotto in relazione grafico-fotografica ai fini della pubblicità immobiliare redatti in separato file.

p. Quesito 18

Quesito 18: "contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali C.T.U. nella presente E.I. 4/2024, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Enza Faracchio.

q. Quesito 19

Quesito 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.”

Nell’ambito della presente E.I. 4/2024 è stato nominato il custode giudiziario avv. Anna Andreozzi. La sottoscritta C.T.U. si terrà a completa disposizione della Custodia Giudiziale stessa.

Con riferimento agli aspetti di tenuta statica allo stato non si rilevano cedimenti strutturali, ma se non si interviene per risolvere le problematiche di infiltrazioni d’acqua nel medio-lungo periodo e con l’avvento del prossimo inverno e delle prossime stagioni piovose, si potrebbero riscontrare cedimenti strutturali del solaio di copertura, pertanto qualora le operazioni di vendita si prolungassero notevolmente il professionista Delegato potrà riservarsi l’opzione di richiedere al Creditore Procedente puntellatura provvisoria del solaio in corrispondenza delle porzioni degradate.

4. Congedo C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, e ciò anche in ***data udienza 09.07.2024*** già fissata dall'Ill.mo G.E. per le modalità di vendita e a cui presenzierà anche la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 03.06.2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Serena Picariello*

5. Appendice

Elenco sintetico degli allegati (numero 11 allegati)

- *Allegati 1* - Decreto di nomina, verbale di accettazione e giuramento telematico, raccomandazioni generali C.T.U. (da allegato 1a₁ a allegato 1c);
- *Allegati 2* - Copie Atti Procedimento E.I. 4/2024 (da allegato 2a a allegato 2f);
- *Allegati 3* - Certificazione notarile, trascrizione inerente la compravendita del bene pignorato (da allegato 3a a allegato 3c);
- *Allegati 4* - Certificato contestuale anagrafico di matrimonio e di stato civile ed estratto di matrimonio (da allegato 4a a allegato 4b);
- *Allegati 5* - Dati Catastali Lotto Unico (da allegato 5a a allegato 5f);
- *Allegati 6* - Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite eseguito in E.I. 4/2024 (da allegato 6a allegato 6g);
- *Allegati 7* - Titoli Edilizi Lotto Unico (allegato 7a);
- *Allegati 8* - Verbale Accesso C.T.U. del 14.03.2024 (allegato 8a);
- *Allegati 9* - Valori immobiliari (da allegato 9a a allegato 9f)
- *Allegati 10* - Inquadramento territoriale e rilievo metrico bene eseguito (da allegato 10a a allegato 10c);
- *Allegato 11* - Contratto di locazione

ALTRI ALLEGATI:

- Presenti risposte ai 19 Quesiti del mandato C.T.U.;
- Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;
- Relazione grafico-fotografica Lotto Unico
- Istanza di liquidazione con ricevute complessive per spese tecniche e peritali.