

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 Galbini Carmine (debitore) e contro Nastri Pasquale e Nastri Anna Maria 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 Nastri Pasquale e Nastri Anna Maria, 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 "Parrocchia di San Lorenzo Martire di Giffoni Valle Piana" alla quale pervenne in virtù di decreto emesso dalla Curia Arcivescovile 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 **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** e contro **Galbini Carmine** (*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 **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE** e contro **Galbini Carmine** (*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 **F-E MORTAGAGES SRL** (*creditore procedente*) e contro **Galbini Carmine** (*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 **FIN-ECO S.P.A.** e contro **Nastri Pasquale e Nastri Anna Maria** (*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 **FIN-ECO S.P.A.** e contro **Nastri Pasquale e Nastri Anna Maria** (*datori di ipoteca diversi dall'esecutato*), e **Galbini Carmine** (*debitore*) gravante, sulla piena proprietà in capo a Galbini Carmine, 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. Francesco Foglia, 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:**

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

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 trovati 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 pertinenziali, risulta il seguente prezzo base di vendita del sub. 2-5 eseguito:

- *V. deposito* = $20,60 \text{ mq} \times 258 \text{ €/mq} \times 0,90 = 4.783,32 \text{ €} \approx \textbf{5.000,00 €}$
- *V. 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 contemperati 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: $43.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = \textbf{48.000,00 €}$