

TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

3^ SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 234/2024 Ruolo Generale Esecuzioni

Tra

parte creditrice

MAUI SPV S.R.L.

E

parte debitrice



Il C.T.U.

Ing. Ciarletta Michele



INDICE GENERALE

PARTE I: Consulenza

1. Premessa pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni.....pag. 7
3. Documentazione acquisitapag.10
4. Risposte ai quesiti pag.12

PARTE II: Allegati

- 1) Titolo di proprietà;
- 2) Certificato di matrimonio;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) Documentazione ipotecaria;
- 5) Inquadramento territoriale;
- 6) Elaborati grafici;
- 7) Nota del Comune di Olevano sul Tusciano;
- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Attestazione invio della relazione.



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ciarletta Michele nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico di Ufficio per la stima di cui all'oggetto con ordinanza del 02.12.2024 e giuramento del 06.12.2024, riferisce su quanto accertato, elaborato e dedotto in merito alla valutazione dei beni di proprietà della parte debitrice Zottoli Marco in riferimento ai sottoelencati 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 ed inidonea, proceda secondo i quesiti dal punto n. 4 in poi;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli dal punto n. 4 in poi;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato 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 convenzionali patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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 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 crediti 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. 06.06.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985, 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. estraiga 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- Per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto esperto ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli uffici amministrativi, enti competenti e terzi; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti i sopralluoghi presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:
- **06.12.2024:** giuramento di rito e ricezione dell'incarico in forma telematica in ottemperanza al protocollo operativo promulgato dal G.E.;
- **30.12.2024:** acquisizione telematica del fascicolo di causa e di tutta la documentazione in esso presente;
- **30.12.2024:** accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno Ufficio - Territorio, per richiesta ed acquisizione di aggiornate visure e planimetrie catastali degli immobili di interesse.
- **02.01.2025:** verifica della documentazione in atti, onde accertarne la regolarità e conformità;
- **03.01.2025:** primo sopralluogo presso gli immobili pignorati. In data 03 gennaio 2025 alle ore 10,00 al fine di esperire tutte le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili di interesse, il sottoscritto esperto, coadiuvato in tale circostanza dall'ausiliario



tecnico arch. Delli Priscoli Donato, si è recato presso i luoghi di ubicazione degli immobili di interesse siti nel Comune di Olevano sul Tusciano (SA) via Duomo n. 23. Avuto accesso ai luoghi, le attività di sopralluogo sono iniziate con una preventiva ricognizione degli immobili oggetto di interesse, al fine di verificarne le corrispondenze con quanto riportato nella documentazione contenuta negli atti di causa e in quella reperita dal sottoscritto esperto presso gli uffici del Catasto di Salerno. Ciò detto, il sottoscritto esperto, coadiuvato dall'ausiliario tecnico arch. Delli Priscoli Donato, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili costituiti da un locale deposito e w.c. (piano terra), un appartamento per civili abitazione (piano primo), e un piano sottotetto non abitabile. Per completezza, è stato eseguito anche un rilievo di massima dei beni mobili.

10.01.2025: richiesta presentata presso il Comune di Olevano sul Tusciano (SA) per prendere visione ed eventualmente per estrarre copia della documentazione tecnica presente in atti presso l'archivio del Comune inerente richieste e/o autorizzazioni edilizie e/o condoni riguardanti l'immobile di interesse, della relativa dichiarazione di agibilità.

- **31.01.2025:** restituzione del rilievo metrico in formato digitale autocad di tutte le misurazioni eseguite, riportate in allegati alla presente relazione e restituzione del rilievo fotografico digitale.
- **10.02.2025:** indagini presso agenzie immobiliari di zona ed indagini



telematiche (www.agenziadelterritorio.it), reperimento di pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto procedura.



3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto esperto ha provveduto a reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione presso la sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Olevano sul Tusciano (SA), l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Olevano sul Tusciano (SA) nonché presso terzi, allo scopo di assumere dati e informazioni utili per risolvere il quesito tecnico-estimativo con la dovuta accuratezza, obbiettività e serenità. La documentazione acquisita e resa agli allegati è sinteticamente riassunta di seguito:

A) Documentazione reperita:

- visura storica per immobile a tutto il 30/12/2024, relativa ai beni oggetto di pignoramento e riportati al foglio n. 14, p.lla n. 767, del Comune di Olevano sul Tusciano (SA);
- stralcio del foglio di mappa catastale relativo ai beni oggetto di pignoramento e riportati al foglio n. 14, p.lla n. 767, del Comune di Olevano sul Tusciano (SA);
- planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento e riportate al foglio n. 14, p.lla n. 767, del Comune di Olevano sul Tusciano (SA);
- ispezione ipotecaria periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 20/03/2025;



- atto di compravendita del 27/03/2000 repertorio n. 36331 a rogito del Notaio Dott. Donato Ciancio, notaio in Battipaglia (SA).

B) Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Annunci immobiliari e/o borsini immobiliari sia su supporto cartaceo che reperiti attraverso indagini internet, relativi a beni di analoga tipologia rispetto a quelli oggetto della presente stima.

C) Agenzie immobiliari

Si riportano di seguito le specifiche identificative delle agenzie immobiliari di zona con cui il sottoscritto ha preso personalmente contatti:

- Agenzia Immobiliare Frimm - Bellizzi;
- Michele Sesso Immobiliare – Battipaglia;
- Affiliato Tecnocasa – Bellizzi;
- Professione Immobiliare – Battipaglia;
- Barra Immobiliare – Bellizzi.

Alla luce delle operazioni descritte nei precedenti paragrafi e della documentazione appena elencata, si ritengono acquisiti tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico. Si procede, pertanto, a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice nel mandato.



4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 - Quesito n. 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.*

La documentazione in atti, di cui si è estratta copia telematica, è stata attentamente esaminata dal sottoscritto al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.

In conclusione la documentazione prevista dall'art. 567 del cod. proc. civ. depositata agli atti ed allegata all'istanza di vendita risulta idonea e completa ed è rappresentata dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

Accertato che non vi sono in corso altre procedure esecutive per i beni in esame, l'esperto prosegue con la identificazione catastale e descrizione.

1) Dati catastali

I beni in oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Olevano sul Tusciano (SA) via Duomo n.23. Essi, nel loro insieme sono costituiti da:

1) locale deposito e un piccolo w.c. al piano terra, un appartamento al piano primo e un piano sottotetto non abitabile, tutti censiti al N.C.E.U.

del Comune di Olevano sul Tusciano al foglio n. 14, particella n. 767, categoria A/4 classe 4, vani 4,5, r.c. 244,03 €, superficie totale 92 m², totale escluse aree scoperte 90 m², via Duomo n. 23, piani T, 1° e sottotetto, intestazione [REDACTED] nato il 24/04/1972 a Battipaglia (SA), diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I cespiti in esame, appaiono sostanzialmente coincidenti, nella loro individuazione e consistenza immobiliare catastale, con quanto riportato ed acclarato sui luoghi esaminati.

L'immobile confina nel suo insieme a nord con terrapieno, a sud ed est con traversa ex via sotto la Chiesa (attualmente via Duomo), ad ovest con altra proprietà.

2) Descrizione degli immobili e dei luoghi

La consistenza immobiliare come su evidenziata, è ubicata in Olevano sul Tusciano (SA) Via Duomo (ex via Sotto la Chiesa) civ. 23 ed è costituita da un locale deposito e w.c. al piano terra, un appartamento al piano primo e un sottotetto non abitabile, tutti collegati con una vano scala interno. All'immobile si accede da via Duomo dove ritroviamo al piano terra un locale deposito e un w.c. che è sottoposto al vano scala; al piano primo un piccolo disimpegno che dà accesso ad ovest ad un piccolo w.c., ad est alla camera da letto, a nord all' ambiente soggiorno/pranzo che è collegato sul lato ovest direttamente alla cucina. Il piano sottotetto, che si accede attraverso la scala interna e dopo aver attraversato un piccolo terrazzo scoperto, ha nel punto più



alto (lato nord) un' altezza di 2,75 mt e nel punto più basso un' altezza di 80 cm ed provvisto di una finestra sul lato ovest.

Sotto l'aspetto delle finiture ritrovate in loco, per le identità ispezionate, si riporta qui di seguito una tabella sintetica descrittiva sulle caratteristiche intrinseche dei beni, evidenziante anche il loro stato di conservazione e manutenzione.

TABELLA N.1

PIANO TERRA		
Elementi di finitura	Caratteristiche intrinseche	Stato conservazione e manutenzione
Pavimenti interni	Piastrelle in gres ceramicato	mediocre
Pareti	Provviste di intonaco liscio del tipo civile.	mediocre
Succieli	Provvisi di intonaco liscio del tipo civile.	mediocre
Infissi esterni	In metallo	mediocre
Impianto elettrico	Con conduttori sottotraccia	normale
Impianto termico	Assente	
Impianto idrico del w.c.	Sotto traccia servente lavabo e vaso	sufficiente

TABELLA N.2

PIANO PRIMO		
Elementi di finitura	Caratteristiche intrinseche	Stato conservazione e manutenzione
Pavimenti interni	In piastrelle di gres ceramicato 40x40 dappertutto ad esclusione dei bagni ove abbiamo piastrelle 20x20 in monocottura a superficie lucida.	normale
Pareti	Provviste di intonaco liscio del tipo civile.	Mediocre
Succieli	Provvisi di intonaco liscio del tipo civile.	Mediocre
Rivestimenti	Presenti per circa mt. 1.60 per un angolo dell'ambiente cucina. Per il w.c. abbiamo piastrelle 10x10 disposte a disegno semplice	Normale
Tinteggiatura	A tempera ai succieli e tipo ducotone alle pareti.	Mediocre
Infissi interni	Legno con telaio maestro e pannellature in compensato tipo mogano	Normale
Infissi esterni	In metallo privi di persiane.	Normale
Impianto elettrico	Con conduttori sottotraccia e placche a vista in materiale plastico.	Normale
Impianto termico	Assente.	Normale
Impianto idrico	Sottotraccia per alimentazione dei servizi del w.c. e della cucina	Normale

TABELLA N.3

PIANO SOTTOTETTO		
Elementi di finitura	Caratteristiche intrinseche	Stato conservazione e manutenzione
Pavimenti interni	Massetto di cemento	Mediocre
Pareti	Prive di intonaco	Mediocre
Infissi esterni	In metallo	Mediocre
Impianto elettrico	Assente	Mediocre
Impianto idrico	Sotto traccia servente lavabo	Sufficiente

4.2.1 - SUPERFICI

Nella determinazione delle varie superfici interne lorde, l'ingombro dei muri interni e perimetrali esterni verrà computato per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre per i muri perimetrali in comunione è stato considerato un ingombro al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm, seguendo lo stesso criterio stabilito dall'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali per la determinazione della superficie catastale e in riferimento all'Allegato C del DPR n. 138 del 23 marzo 1998. In merito alla determinazione della superficie cosiddetta commerciale verrà fatto riferimento alle indicazioni dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e all'applicazione di opportuni coefficienti di rettifica ridotti per l'abitazione, per le specifiche caratteristiche intrinseche della stessa come riportato nel successivo prospetto valutativo. Inoltre, la superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, arrotondata al metro quadro è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio

diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25% per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. ... omissis;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura:

- del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a);
- del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. ... omissis

Di seguito vengono evidenziate le diverse destinazioni attuali dell'immobile con le rispettive superfici nette e lorde. Quest'ultime, sono quelle che, in base anche al parere unanime dei maggiori teorici dell'Estimo, esprimono la somma delle aree calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei



muri di confine. Sugli immobili pignorati non vi sono altre procedure esecutive.

TABELLA - 4
Piano Terra - Calcolo delle superfici

N.	Piano	Destinazione	Dimensioni (m)	Superficie	
				Utile (mq)	Lorda (mq)
1	Terra	Deposito	Vedi tav. grafica	4,80	
2	Terra	Ingresso	Vedi tav. grafica	3,30	
3	Terra	W.C.	Vedi tav. grafica	3,45	
		Superficie Totale		11,55	19,50

TABELLA - 5
Piano Primo - Calcolo delle superfici

N.	Piano	Destinazione	Dimensioni (m)	Superficie	
				Utile (mq)	Lorda (mq)
1	Primo	Disimpegno	Vedi tav. grafica	5,00	
2	Primo	W.C.	Vedi tav. grafica	0,95	
3	Primo	Letto	Vedi tav. grafica	13,70	
4	Primo	Soggiorno	Vedi tav. grafica	11,40	
5	Primo	Cucina	Vedi tav. grafica	5,20	
		Superficie Totale		36,25	58,50



TABELLA - 6
Piano Sottotetto - Calcolo delle superfici

N.	Piano	Destinazione	Dimensioni (m)	Superficie	
				Utile (mq)	Lorda (mq)
1	Sottotetto	Soffitta - h>1,50mt	Vedi tav. grafica	30,25	33,30
2	Sottotetto	Soffitta - h<1,50mt	Vedi tav. grafica	9,10	11,00
Superficie Totale				39,35	44,30

4	Sottotetto	Terrazzo	Vedi tav. grafica	9,35	9,35
Aree esterne - Sup. tot.					9,35

TABELLA - 7
- Calcolo delle superfici commerciali -

N.	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie ragguagliata (mq)
1	Vani principali e vani accessori (Piani T e 1°)	78,00	1,00	78,00
2	Soffitta (Piano sottot.)	33,30	0,20 con h>1,50m	6,66
		11,00	0,07 con h<1,50 m	0,77
3	Terrazzo (Piano sottot.)	9.35	0,25	2,34
Sup. Commerciale tot.				87,77

4.3 - Quesito n. 5 - *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

A [REDACTED] l'immobile foglio n. 14 particella n. 767 per l'intera proprietà è così pervenuto:

- in parte per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile pignorato per atto di compravendita del 27/03/2000 n.rep. 36331 notaio Ciancio Donato trascritto il 07/04/2000 nn. 10264/4149 da parte di Del Mastro Sabatina ;

- ed in parte a [REDACTED] e Del Mastro Sabatina per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile pignorato è pervenuta per atto di compravendita del 15/06/1995 n. rep. 6407 notaio Fasano Matteo trascritto il 10/07/1995 nn. 18779/14867.

Non risultano acquisti mortis causa non trascritti.



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

Non sussiste un regime di comproprietà sui beni in esame essendo unico proprietario il sig. [REDACTED]. In tutti i casi sarebbe utile considerare, visto il rapporto interfunzionale sussistente tra i cespiti in questione, l'insieme dei beni come una unica massa economica vendibile inscindibilmente al fine di ottenere un valore venale più spiccato rispetto ad una vendita parzializzata degli stessi.

4.5 – Quesito n. 7 – *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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.*

I beni come innanzi evidenziati non risultano essere occupati da nessuna persona. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è nessuna affrancazione da tali pesi.

Il diritto sui beni da parte del debitore è un diritto di proprietà.



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

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'immobile, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione. La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato. Nello specifico, il più probabile canone di locazione è stato ottenuto come valore medio di quelli determinati mediante la stima sintetica per valutazioni delle agenzie immobiliari di zona e la stima sintetica per valori unitari con i dati dell'O.M.I., ritenute sufficienti per la stima del giusto valore del canone di locazione. Infatti, le indagini dirette alla base del primo procedimento condotte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, consentono di svincolarsi dal parere unico dell'esperto e portare in conto molteplici fattori che potrebbero sfuggire ad un'analisi estimativa eccessivamente standardizzata. Viceversa, con il secondo procedimento, è possibile slegarsi dai pareri del mercato locale e controllare, attraverso una tendenza più generale e frutto di una più estesa indagine risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del risultato ottenuto con il primo metodo,



collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal bene da stimare.

4.6.1 – Stima sintetica del canone di locazione: “Valutazioni Delle Agenzie immobiliari di zona”.

Agli operatori immobiliari interpellati è stata sottoposta a visione la seguente documentazione identificativa degli immobili di interesse:

- planimetria toponomastica della zona con individuazione delle unità immobiliari oggetto di stima;
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto degli immobili di interesse, con indicazione della suddivisione interna e delle superfici utili, nette e lorde;
- rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- planimetria e dati catastali degli immobili di interesse.

Come possibile verificare dall'esame delle indagini condotte e riportate in seguito, poiché i valori attribuiti dalle agenzie al bene oggetto di stima non si discostano tra loro in modo significativo, come valore finale è stato considerato quello medio da essi derivante. Le valutazioni effettuate presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona sono da intendersi al netto delle provvigioni a loro spettanti e, dunque, più vicine alla libera contrattazione di mercato; a ciascuno degli operatori immobiliari interpellati è stata richiesta la tecnica di valutazione adoperata. I risultati della valutazione forniti sono riportati in forma sintetica e schematica nella successiva tabella.



TABELLA - 8

NOMINATIVO AGENZIA		CANONE MENSILE	STIMA
1.	Agenzia Immobiliare Frimm Bellizzi	300,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
2.	Michele Sesso Immobiliare Battipaglia	280,00 €/mese)	A corpo (stima beni analoghi)
3.	Affiliato Tecnocasa Bellizzi	300,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
4.	Professione Immobiliare Battipaglia	300,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
5.	Barra Immobiliare Bellizzi	320,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
Media aritmetica		300,00 €/mese abitazione	

I giudizi forniti dalle agenzie fanno riferimento al numero di vani dell'immobile e alla superficie lorda in rapporto all'attuale stato in cui si trova l'immobile di interesse, nonché dell'attuale stato di attività del mercato immobiliare della zona di ubicazione (domanda e offerta) e dei molteplici fattori che su quest'ultimo influiscono.



4.6.2 – Stima sintetica del canone di locazione: “Valori unitari con i dati dell’O.M.I.”.

Al fine di ottenere un giudizio del canone di locazione il più realistico possibile, è stata eseguita un’ulteriore stima sintetica per valori unitari a partire dai dati dell’Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari. Dalla consultazione dei dati dell’Osservatorio risulta che il valore del canone di locazione espresso in €/mq x mese per un’unità immobiliare con destinazione residenziale (abitazioni tipo civile) in Provincia di Salerno, ubicata nel Comune di Olevano sul Tusciano in zona centrale, quale risulta essere quella ove ricade l’appartamento di interesse, in stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 1,90 €/mq x mese ed un valore massimo di 2,70 €/mq x mese, con riferimento alla superficie lorda (L) dell’immobile. Tali valori, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita, nonché offerte pubblicitarie, sono stati determinati sulla base di numerose contrattazioni avvenute, di orientamento per le vendite ed acquisti futuri, che riferendosi ad una scala vasta di valori, si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale. I valori unitari rilevati dall’osservatorio dei beni immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati, una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall’Ufficio di Agenzia del Territorio che, 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. In riferimento alla tipologia dei beni, si ritiene congruo applicare i valori unitari medi tra quelli forniti dall'O.M.I. e pari a 2,50 €/mq x mese, con riferimento alla superficie lorda dell'abitazione. Per quanto brevemente descritto, il valore del canone di locazione dell'appartamento:

1) Valore Canone di Locazione Appartamento

$$VCL_A = 2,50 \text{ €/mqxmese} \times 88,77 \text{ m}^2 = 221,92 \text{ €/mese}$$

4.6.3 - Piu' probabile canone di locazione degli immobili

Riepilogando i risultati ottenuti con le due metodologie adottate si ha:

- Valore del canone di locazione risultante dalle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona: 300,00 €/mese;
- Valore del canone di locazione per valori unitari desunti dai dati dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: 221,92 €/mese

Eseguendo la media aritmetica dei valori appena indicati risulta:

1) Valore Canone di Locazione Appartamento

$$VCL_A = (300,00 \text{ €/mese} + 221,92 \text{ €/mese}) / 2 = 260,96 \text{ €/mese}$$

In cifre tonde **260,00 €/mese**



4.7 - Quesito n. 9 – *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Olevano sul Tusciano (SA) risulta che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra Marmo Teresa il giorno 14/10/2000 nel Comune di Olevano sul Tusciano (SA) in regime di separazione dei beni

4.8 - Quesito n. 10 – *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 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).*

Per quanto a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite non esistono, al momento delle operazioni, formalità o vincoli, gravanti sui beni in esame, ne tantomeno risultano oneri a carattere condominiali o vincoli specifici che possano restare a carico dell'acquirente. Non vi sono cause in corso ne domande giudiziali in corso per i beni in esame.



4.9 - Quesito n. 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.*

Non vi sono, per i beni in esame, vincoli del genere su riportati. Per dover di completezza espositiva, ed anche allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali variazioni successivamente intervenute, sono state effettuate ulteriori visure ed ulteriori acquisizioni ed estrazioni di documenti in modo da aggiornare ogni accertamento alla data di stesura della presente relazione di c.t.u. Il periodo esaminato, a nome dell'esecutato è ricompreso fra il 13/11/1990 ed il 20/03/2025.

Le formalità gravanti sull'immobile che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

1. Trascrizione del 10/07/1995 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 18779 - Pubblico ufficiale Fasano Matteo Repertorio 6407 del 15/06/1995 - Atto tra vivi – compravendita.
2. Trascrizione del 07/04/2000 - Registro Particolare 8149 Registro Generale 10264 Pubblico ufficiale Ciancio Donato Repertorio 36331 del 27/03/2000 - Atto tra vivi – compravendita.
3. Iscrizione del 26/04/2004 - Registro Particolare 2438 Registro Generale 17880 - Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale repertorio 72299 del 19/04/2004 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.



4. Trascrizione del 18/10/2010 - Registro Particolare 29289 Registro Generale 41868 - Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno repertorio 4414 del 28/07/2010 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

5. Iscrizione del 25/03/2024 - Registro Particolare 1316 Registro Generale 13346 - Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 72299 del 19/04/2004 - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

6. Trascrizione del 27/09/2024 - Registro Particolare 33098 Registro Generale 40411 - Pubblico ufficiale Corte d'Appello di Salerno repertorio 5731 del 18/07/2024 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente ad € 394,00 (di cui € 300,00 per imposta ipotecaria in misura dell'0,5% ipotizzando un prezzo di aggiudicazione dell' immobile pari a 60.000,00€; € 35,00 per tasse ipotecarie; € 59,00 per imposta di bollo).



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

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto Esperto, come già accennato nei precedenti paragrafi, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare. Dalla consultazione delle visure catastali ed ipotecarie che si allegano alla presente, dopo un approfondito controllo incrociato dei dati, non risultano discrasie.



4.11 – Quesito n. 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. 28.02.85 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;*

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili, di accertarne la destinazione urbanistica e verificare l'esistenza del relativo certificato di agibilità, il sottoscritto esperto ha presentato istanza presso il competente ufficio tecnico del Comune di Olevano sul Tusciano, con lo scopo di reperire la documentazione tecnica in atti relativa all'immobile di interesse. A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ctu ha potuto verificare che l'immobile oggetto di pignoramento ha un'epoca di costruzione che risale a prima del 01/09/1967. Inoltre dalla ricerca effettuata tra i registri dell'U.T.C. del comune di Olevano sul Tusciano e presso l'archivio comunale non sono state rinvenute nessun tipo di

pratiche edilizie intestate ai vari proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni.

In merito alla dichiarazione di agibilità, dalle ricerche eseguite presso il Comune di Olevano sul Tusciano non è stata reperita la dichiarazione di agibilità dell'immobile oggetto di interesse.

Accertamento della conformità catastale degli immobili

Dal confronto della planimetria dell'immobile presente negli atti del N.C.E.U. dal 30/01/1985 con la planimetria prodotta dal sottoscritto esperto a seguito dell'attività di rilievo metrico dettagliato e di restituzione grafica con l'utilizzo di programma cad, nel sopralluogo esperito in data 03/01/2025, si è potuto constatare che l'immobile presenta alcune difformità consistenti in:

- Piano primo: realizzazione di un piccolo w.c.; apertura vano finestra (prospetto sud-est); chiusura vano porta che collegava il soggiorno con la camera da letto; demolizione della parete che divideva la cucina dal soggiorno; chiusura vano finestra (parete cucina lato sud)

Verifica della sanabilità

In riferimento a quanto innanzi, l'esperto, da notizie informative acquisite in merito ha appurato che le opere difformi sono sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380 e s.m.i., e i costi per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, oblazioni, tributi comunali, denuncia variazioni catastali, nonché costi per competenze tecniche, si attestano a circa 2.000,00 euro.



4.12 - Quesito n.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 insolite, 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.*

Al fine di arrivare ad una valutazione globale degli immobili, ci ricollegiamo in primis a quelle che sono le schede delle caratteristiche intrinseche riportate in precedenza dove, da una analisi delle stesse, possiamo ritenere che i beni esaminati ricadono in una casistica qualitativa che si attesta su un grado di relativa sufficienza. Oltre ciò, al fine di un inquadramento generale sono stati considerati poi i fattori esteriori dei beni oggetto di indagine e pertanto sono stati considerati i lati posizionali assunti rispetto al vicino centro urbanistico e come peculiarità essenziali sono state considerate i seguenti elementi che si racchiudono ed evidenziano nelle seguenti caratteristiche definibili come caratteristiche estrinseche e che si possono essenzialmente racchiudere in:

- **Centralità** - I beni oggetto di esame sono ubicati in Comune di Olevano sul Tusciano - Via Duomo che è situata nel centro storico di Olevano sul Tusciano. Il sito comunque, ove sono collocati i beni, nel suo insieme è



rappresentato da un centro edificato ed è fornito dei servizi essenziali per una normale e soddisfacente conduzione di vita.

- **Posizione panoramica** - Il sito di allocazione dei beni, nel suo complesso, non gode di una panoramicità diretta su spazi di particolare pregio paesaggistico o architettonico ma è attorniato da altri fabbricati.

- **Trasporti, servizi e collegamenti** - Il centro, ospitante i beni in esame, gode di sufficienti collegamenti con i centri urbani più vicini (Battipaglia, Pontecagnano, Eboli, ed altro) ed è fornito di una mediocre gamma di servizi pubblici e privati.

- **Tipologia delle abitazioni** - La tipologia edilizia ricorrente, ove sono ubicati i beni, è in genere costituita da fabbricati isolati o continui di uno o due piani di remota fattura che costituiscono buona parte del centro abitato.

- **Caratteristiche economiche del sito** - L'economia locale è basata essenzialmente su servizi del terziario nonché nella produzione e commercializzazione di prodotti finiti realizzati nei siti vicini o facilmente raggiungibili.

Rilevate l'insieme delle caratteristiche peculiari caratterizzanti i beni in esame si è passati all'acquisizione ed esame di una casistica di parametri di mercato utili alla determinazione del più probabile valore medio ordinario di mercato degli stessi.

4.12.1 - Elementi metodologici estimativi

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione di consulenza, appare opportuno richiamare alcuni



aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo si tratta di individuare l'aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, aspetto economico che, per il caso di specie, ben si configura nel contesto del valore di mercato inteso, cioè, come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E' altresì importante sottolineare che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti il metodo di stima è unico e comparativo mentre i procedimenti di stima si sogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due predetti procedimenti permane in ogni caso l'elemento fondamentale correlato all'attività comparativa, attività che implica appunto la unitarietà del metodo stesso. E' ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell'ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi richiede comunque un'indagine di mercato comparando i beni oggetto di stima con beni simili per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, ribadiamo, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell'ordinarietà. Purtroppo detta indagine, quasi sempre, si rivela estremamente complessa e soprattutto fortemente condizionata da elementi normativi o economici che mal si configurano con la specifica



dinamica del libero gioco della domanda e dell'offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi che includono significative problematiche di natura giuridica nonché di politica economica, vogliamo qui sottolineare che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo in quanto, ancorchè scevro da difficoltà operative, di fatto meno si presta ai condizionamenti di tutti quegli elementi, difficilmente definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad un'accurata analisi, una forte valenza ed incidenza economico-estimativa sul risultato finale di stima.

4.12.2 - Valutazione

Lo scrivente ha operato approfondite ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona, presso agenzie immobiliari, studi commerciali, imprese edili, etc., oltre che sui più recenti ed accreditati siti web di informazione del settore (Casa qui, Tecnocasa, Borsino Immobiliare, etc.). Da tali informazioni ha dedotto che i prezzi attualmente correnti in zona per immobili simili aventi caratteristiche, più che altro estrinseche, analoghe all'immobile oggetto di stima (appartamento), si possono sinteticamente stimare tra i 800,00 e i 1.200,00 euro. Con i dati raccolti si è definita una serie di valori economici, da cui è emerso che il prezzo parametrico medio (desunto da più medie aritmetiche) che si è presentato con maggiore frequenza è stato il valore pari a 1.000,00 euro/mq che quindi può usarsi come costo base di riferimento per il calcolo del più probabile valore di mercato



dell'appartamento. A tali costi vanno naturalmente apportate, per tenere conto in tale contesto delle effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate in situ, le dovute riduzioni oggettive per approdare al valore parametrico occorrente alla determinazione finale del più probabile valore di mercato del bene in esame. I coefficienti basilari, che si terranno comunque in considerazione e che, in massima parte, sono alla base di ogni criterio di stima nonchè usati anche per alcune determinazioni in materia di equo canone su territorio nazionale, sono posti in relazione alle principali caratteristiche che si enucleano in :

- sito di ubicazione; - tipologia catastale; - grado di conservazione e manutenzione; - caratteristiche di finitura; - vetustà .

Tali parametri, essenziali alla valutazione per confronto, sono palesi ed esprimibili in termini sia qualitativi che percentuali e possono, in base a quanto innanzidetto, così riassumersi: segue tabella.

TABELLA - 9

CARATTERISTICA DI RIFERIMENTO	CONSIDERAZIONI DI MERITO	COEFFICIENTE DESUMIBILE
Ubicazione	Centro storico	0,90
Tipologia Catastale	Cat. A/4	1,00
Grado di Conservazione e Manutenzione	Sufficiente	0,90
Caratteristiche di Finitura	Sufficiente	0,90
Vetustà	> 60 anni	0,85

Nel combinare tra loro i diversi coefficienti, desunti dalla considerazione della qualità effettiva delle caratteristiche generali riscontrate, si approda ad un coefficiente unico che esprime in definitiva la differenziazione globale qualitativa esistente tra il parametro di riferimento di partenza, collegato al costo/mq di immobili nuovi o seminuovi di tipologia simile all'oggetto di stima ed il parametro reale collegato alle odierne ed effettive condizioni del bene oggetto di stima. Tale coefficiente si attesta su valori medi pari a circa il 90%. Come già accennato precedentemente, in merito alla determinazione della superficie da considerare nel calcolo del valore di mercato degli immobili si è fatto riferimento alla cosiddetta superficie commerciale, precedentemente calcolata. Alla luce di quanto brevemente descritto, il valore degli immobili in oggetto risultano:

**- Valore Immobile -
(Procedimento per comparazione diretta)**

VALORE: $V_{Im} = 87,77 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,90 = 78.993,00 \text{ €}$

In cifre tonde 79.000,00 €

Con riferimento al complesso di beni oggetto di interesse, è opportuno, ribadire che il debitore è proprietario degli immobili in esame. A parere del sottoscritto Esperto, la modalità di vendita più vantaggiosa, in considerazione della natura del bene e delle sue caratteristiche, consiste nella formazione di un unico lotto (p. terra + p. primo + p. sottotetto):

1) lotto unico – Foglio 14 – part. 767



4.12.5 – VALORE DEGLI IMMOBILI A BASE D'ASTA

I valori precedentemente calcolati dovranno essere rettificati prima di essere utilizzati come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:

- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto stimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che all'aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- il ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene, con ulteriori costi aggiuntivi.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale del valore di mercato di un bene considerato come in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero, che nel caso in esame può essere quantificato nel



2,0% ÷ 4,0%. Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare con una riduzione del 3,0 ÷ 5,0% per gli immobili in esame. Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rendere gli immobile liberi da pesi e vincoli e perfettamente commerciabili.

1) VALORE DELL'IMMOBILE

- Valore di mercato.....	€ 79.000,00
- Abbattimento per asta 2,5%,	€ 1.975,00
- Abbattimento per assenza di garanzia vizi occulti 3,5%	€ 2.765,00
- Abbattimento per sanatoria edilizia	€ 2.000,00
Valore immobile in cifre tonde.....	€ 72.260,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (Piano terra + Piano 1° + Piano sottotetto)

V_{BL} = 72.000,00 € (In cifre tonde)



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

A seguito delle indagini di sopralluogo esperite in sito, è stato accertato che gli immobili in esame, allo stato, risultano dotati di arredo completo per l’uso abitativo. Per il dettaglio dei beni mobili presenti all’interno dell’appartamento si rimanda all’allegato fotografico. Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte locali di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili la visione delle fotografie degli immobili arredati e richiedendo, in maniera informale, i costi occorrenti per un eventuale rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti nell’immobile.

Considerato che l’immobile in esame è fornito di ogni arredo sia nella camera da letto che nei servizi, per il carico, trasporto, dismissione o stoccaggio ovvero trasferimento in altro sito degli arredi si presume occorra una spesa attestantisi su di una cifra di circa 1.500,00. Mentre il valore degli arredi rinvenuti all’interno degli immobili ammonta presumibilmente a circa 2.500,00 euro.



4.14 – Quesito n. 16 – Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

Lotto unico – Appartamento + Locale Deposito + Sottotetto –

- **Consistenza degli immobili:** piena proprietà di un appartamento per civili abitazioni (piano 1°), di un locale deposito (piano terra) e un sottotetto non abitabile facente parte di un fabbricato composto da un piano terra, un piano primo e un piano sottotetto.

- **Ubicazione:** l'immobile è ubicato alla via Duomo n.23 del Comune di Olevano sul Tusciano (SA);

- **Confini:** L'immobile confina nel suo insieme a nord con terrapieno, a sud ed est con traversa ex via sotto la Chiesa (attualmente via Duomo), ad ovest con altra proprietà.

- **Dati catastali:** l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Olevano sul Tusciano (SA) al foglio n. 14, particella n. 767, categoria A/4 classe 4, vani 4,5, r.c. 244,03 €, superficie totale 92 m², totale escluse aree scoperte 90 m², via Duomo n. 23, piani T, 1° e



sottotetto, intestazione [REDACTED] nato il [REDACTED] a Battipaglia (SA), diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Provenienza dei beni:** A [REDACTED] l'immobile foglio n. 14 particella n. 767 per l'intera proprietà è così pervenuto:

- in parte per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile pignorato per atto di compravendita del 27/03/2000 n.rep. 36331 notaio Ciancio Donato trascritto il 07/04/2000 nn. 10264/4149 da parte di Del Mastro Sabatina ;

- ed in parte a [REDACTED] e Del Mastro Sabatina per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile pignorato è pervenuta per atto di compravendita del 15/06/1995 n. rep. 6407 notaio Fasano Matteo trascritto il 10/07/1995 nn. 18779/14867.

- **Occupazione:** a seguito dei sopralluoghi effettuati è stato possibile constatare che l'immobile oggetto di pignoramento non è occupato.

- **Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'appartamento:**

1. Trascrizione del 10/07/1995 - Atto tra vivi – Compravendita.
2. Trascrizione del 07/04/2000 - Atto tra vivi – Compravendita.
3. Iscrizione del 26/04/2004 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
4. Trascrizione del 18/10/2010 - Verbale di pignoramento immobili.
5. Iscrizione del 25/03/2024 - Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
6. Trascrizione del 27/09/2024 - Verbale di pignoramento immobili.



- **Regolarità edilizio - urbanistiche:** l'immobile oggetto di pignoramento ha un'epoca di costruzione che risale a prima del 01/09/1967. Inoltre dalla ricerca effettuata tra i registri dell'U.T.C. del comune di Olevano sul Tusciano e presso l'archivio comunale non sono state rinvenute nessun tipo di pratiche edilizie intestate ai vari proprietari che si sono succeduti nel corso degli anni.

In merito alla dichiarazione di agibilità, dalle ricerche eseguite presso il Comune di Olevano sul Tusciano non è stata reperita la dichiarazione di agibilità dell'immobile oggetto di interesse.

Valore a base d'asta del lotto unico

Appartamento + Locale Deposito + Sottotetto: 72.000,00 Euro.



4.15 – Quesito n. 17 – Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi (con macchina fotografica digitale Canon PowerShot A480 – 10.0 Megapixels) in formato pdf.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V. e, avendo proceduto ad una stima sintetica del compendio immobiliare, sito in Olevano sul Tusciano (SA) alla Via Duomo n. 23, identificato e descritto nelle pagine di consulenza che precedono, rimette la presente relazione (inviata al creditore ed al debitore esecutato) che si compone di n. 44 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Salerno, 25 marzo 2025

Il C.T.U.
Ing. Michele Ciarletta

