

Tribunale di Salerno
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura Esecutiva N. 219/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

Giudice Esecuzione: Dott.ssa VALIANTE GIUSEPPINA

Udienza Nomina C.T.U.: 16/11/2023

Giuramento: 20/11/2023

Udienza Procedura Esecutiva: 18/03/2025

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO: ING. Doinita Steluta Niculita
Iscrizione Albo degli Ingegneri della
Provincia di Salerno con il n°5666



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N.219/2023 R.G.E.**

Sommario

PREMESSA	5
PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE	10
1) Analisi degli atti di causa	10
1.1) Atto di Precetto	11
1.2) Atto di pignoramento immobiliare	11
1.3) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento	11
1.4) Nota di Iscrizione al Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari	12
1.5) Istanza di vendita	12
1.6) Documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. Certificato storico da base informativa (Certificato storico per immobile, Certificato ipotecario speciale n. 121362/1 del 03/11/2023)	13
1.7) Atto di precetto	13
2) Acquisizione documenti e informazioni	14
2.1) Sopralluoghi	14
2.2) Verifiche catastali	15
PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI	15
3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.	15
3.1 Quesito n. 1	15
3.2 Quesito n. 2	16
3.3 Quesito n. 3	16
4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati	16
4.1) Quesito n. 4	16
4.2) Risposta al quesito n. 4	17
5) Sulla provenienza del bene	22
5.1) Quesito n. 5	22
5.2) Risposta al quesito n. 5	22
6) Sulla divisione dei beni in comproprietà	23
6.1) Quesito n.	23
6.2) Risposta al quesito n. 6	23
7) Sul possesso del bene	24
7.1) Quesito n. 7	24
7.2) Risposta al quesito n. 7	24
8) Sul Canone di locazione	24
8.1) Quesito n. 8	24
8.2) Risposta al quesito n.8	24
9) Sul regime patrimoniale del debitore	26
9.1) Quesito n. 9	26
9.2) Risposta al quesito n. 9	26
10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	26
10.1) Quesito n. 10	26
10.2) Risposta al quesito n. 10	27
11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente	28
11.1) Quesito n. 11	28
11.2) Risposta al quesito n. 11	28



La sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5666, con studio in Salerno alla Via L. Cassese n. 26, nominata esperto dal G.E. Dott.ssa Sicilia Francesca nel giudizio incardinato presso il Tribunale di Salerno, III Sezione Civile, identificato al n. 219/2023 del R.G.E., a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA

In data 20/11/2023, dopo aver accettato l'incarico, prestato giuramento di rito, ricevevo il mandato di rispondere ai quesiti esposti nel verbale di conferimento dell'incarico, di seguito riportati, da ritenersi integrati con le raccomandazioni generali allegate alla presente relazione tecnica:

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 idonea, proceda secondo i quesiti da 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 da 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 al G.E.;



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

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

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

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'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 delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 DPR 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



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

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.

18. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà), per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

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.

L'esperto collaborerà con il custode nel controllo della completezza della documentazione ipocatastale.

L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione invita, altresì, l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Si avverte l'esperto che ai sensi dell'art.161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, prevede che: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima". L'esperto per la stima ai sensi e per gli effetti dell'art. 161 disp.att. c.p.c. accetta l'incarico e chiede ed ottiene:

- termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con il decreto/ordinanza con cui è stata nominata;
- autorizzazione: al ritiro della produzione di parte ed all'estrazione di copia dei verbali di causa; all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. L'esperto, ove occorra, è, sin d'ora, autorizzato a delegare il collaboratore a svolgere indagini tecniche e a reperire la necessaria documentazione



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

presso i pubblici uffici competenti, indicandone, a tal fine, le generalità (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, titolo professionale, cod. fisc.).

L'esperto è, altresì, autorizzato, sin d'ora, ove occorra, a richiedere l'ausilio della forza pubblica territorialmente competente (Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza) e ad avvalersi di un artigiano per accedere agli immobili pignorati, sicché è espressamente dispensato dal formulare apposita istanza all'Ufficio.

Non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice; dà atto altresì che le operazioni iniziano contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto trasmetterà alle parti.

L'esperto riferisca immediatamente di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su apposita istanza, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

L'esperto deve compilare ed allegare alla perizia da depositare con le modalità indicate la scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio e pubblicato sul sito del Tribunale.

Il G.E. pone, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di €. 500,00 - CNP ed IVA escluse - a favore dell'esperto nominato per la stima dei beni.

Il presente provvedimento di liquidazione è titolo esecutivo ope legis e consente all'esperto nominato per la stima di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore pignorante o surrogante.

PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

1) Analisi degli atti di causa

In data 20/11/2023 la sottoscritta Ing. Doinita Steluta Niculita ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 219/2023, con successiva estrazione di copia integrale degli atti. Gli atti di causa esaminati sono stati di seguito elencati e brevemente descritti.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Atti presentati dal creditore procedente

1.1) Atto di Precetto

Atto presentato dall'Avv. Nadia Nicolino (C.F. NCLNDA74A52L628V), rappresentante e difensore dei Sig.ri [REDACTED]

(CF: OMISSIS) [REDACTED]

[REDACTED] emessa dal Tribunale di Salerno, **con cui si intimava al debitore di pagare**, entro e non oltre dieci giorni, la complessiva somma di Euro 42.296,06 (Euro: quarantadue miladuecentonovantasei/06, oltre interessi successivi sino al soddisfo. Con avvertimento che, non provvedendo al pagamento della predetta somma nel termine perentorio indicato, si procederà ad esecuzione forzata in danno di essi debitori.

1.2) Atto di pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento, causa il mancato pagamento della somma di €.42.296,06 oltre spese, accessori ed interessi riportata in precetto (v. § 1.1), dei beni a seguito della sentenza N. 1370/2023 – R.G. 3000053/2008 emessa dal Tribunale di Salerno. Presentato [REDACTED] nell'interesse dei creditori procedenti, con atto notificato dall'U.G. in data 07/10/2023 repertorio 5634/2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 27/10/2023 ai [REDACTED]

1.3) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Agenzia delle entrate del territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr.Valiante Giuseppina
Procedura esecutiva N. 219/2023 R.G.E.



Via L. Cassese 26 - 84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 - Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITÀ STELUTA NICULITA**

Registro Generale n.44387 Registro Particolare n. 35795, Presentazione n.9 del
27/10/2023:

Generalità

Titolo: atto giudiziario del 07/10/2023 repertorio n. 5634/2023

Convenzione: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Tabella n.1: Elenco immobili -Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Cat.	Consis.	R.C	cl.
1- catasto fabbricati	Montecorvino Rovella(SA)	15	491	7	2	A/2	4,5 vani	€ 232,41	3
2- catasto fabbricati	Montecorvino Rovella (SA)	15	491	19	3	C/2	73 mq	€ 75,40	1

Soggetti

A favore:

██████████ nato a Montecorvino Rovella il 10/04/1969 (CF: ██████████
██████████ per la quota di 1/1

██████████ nata a Battipaglia il 24/01/1976 (██████████) per la
quota di 1/1

██████████ nato a Battipaglia il 24/01/1976 (██████████) per
la quota di 1/1

██████████ nato a Salerno il 26/02/1966 (██████████) per la
quota di 1/1

Contro: Soggetto n.1 - OMISSIS - per il diritto di proprietà per la quota 1/1

1.4) Nota di Iscrizione al Ruolo Generale Delle Espropriazioni Immobiliari

Atto promosso dai creditori: ██████████
██████████ con l'Avv. Nadia Nicolino (C.F.
NCLNDA74A52L628V) contro il debitore:
sig. OMISSIS. Valore della controversia € 42.296,06.

1.5) Istanza di vendita

Istanza presentata in data 31/10/2023 dall' Avv. Nadia Nicolino, relativa agli immobili di
proprietà del Sig. OMISSIS, siti nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) alla Via Gennaro

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr.Vallante Giuseppina
Procedura esecutiva N. 219/2023 R.G.E.

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36) censiti presso l'Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati del detto Comune come indicato nella Tabella precedente (v. § 1.4).

1.6) Documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. Certificato storico da base informativa (Certificato storico per immobile, Certificato ipotecario speciale n. 121362/1 del 03/11/2023)

Prodotta dallo Studio legale Avv. Nicolino Nadia, depositata presso la cancelleria del Tribunale di Salerno Uff. Esecuzioni Immobiliari il 11/11/2023, contenente i certificati delle formalità relative agli Immobili pignorati nel ultimo ventennio, compresi i relativi frutti, accessori e pertinenze, in Via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36), Montecorvino Rovella(SA):

Tabella n.1: Elenco immobili pignorati -Via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Cat.	Consis.	R.C	cl.
1-catasto fabbricati	Montecorvino Rovella(SA)	15	491	7	2	A/2	4,5 vani	€ 232,41	3
2- catasto fabbricati	Montecorvino Rovella (SA)	15	491	19	3	C/2	73 mq	€ 75,40	1

Visionando la suddetta certificazione, la sottoscritta non ha rilevato alcuna anomalia.

Atti presentati dai creditori intervenuti:

1.7) Atto di precetto

Atto presentato dall'Avv. Nadia Nicolino (C.F. NCLNDA74A52L628V), rappresentante e difensore degli Avvocati Antonio di Stefano (C.F. DSTNTN72H12I968T) e Nadia Nicolino (C.F. NCLNDA74A52L628V), in virtù della sentenza N. 1370/2023 - R.G. 3000053/2008 emessa dal Tribunale di Salerno, **con cui si intimava al debitore di pagare**, entro e non oltre dieci giorni, la complessiva somma di €. 9.921,40 (Euro: novemilannovecentoventuno/40, oltre interessi successivi sino al soddisfo. Con avvertimento che, non provvedendo al pagamento della **predetta** somma nel termine perentorio indicato, si procederà ad esecuzione forzata in danno di essi debitori.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

2) Acquisizione documenti e informazioni

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Salerno (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dell'accatastamento degli immobili, dei dati indicati nell'atto di pignoramento; estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastale degli stralci dei fogli di mappa, aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella (SA) (accertamento di regolarità edilizia ed urbanistica, individuazione degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità; reperire tutti i documenti e/o istanze di titolo abilitativo di cui agli atti relativi agli immobili in oggetto; verificare l'esistenza di eventuali istanze di condono e lo stato di definizione delle pratiche stesse, se presenti;)
- Ufficio anagrafico del Comune di Monte Porzio Catone (RM) e di stato civile del Comune di Castellabate (SA) e del Comune di Montecorvino Rovella (SA), (rilascio estratto dell'atto di matrimonio per individuazione regime patrimoniale, ed eventuali altri annotazioni; certificati di Stato di famiglia e residenza);
- Studio notarile di Dr.ssa Chiara Dentato (ritiro copia atto notarile di compravendita).

Infine, la scrivente, ha effettuato indagini di mercato al fine di conoscere i prezzi di compravendita di immobili simili nella stessa zona.

In primo luogo è stata reperita la documentazione tecnica necessaria per rispondere ai quesiti formulati del G.E. ai fini dell'espletamento dell'incarico. In seguito, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione.

2.1) Sopralluoghi

Il giorno 10/05/2025 ho effettuato il secondo sopralluogo presso il compendio pignorato nel Comune di Montecorvino Rovella al Corso Vittorio Emanuele n. 36 (catastale Via Gennaro Cuomo snc), insieme al collaboratore l'ing. Giuseppe De Cristofaro e al Custode Giudiziario Avv. Filomena Colucci. Si precisa che in data 15/12/2023, si è provveduto ad effettuare il primo sopralluogo che non è andato a buon fine.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Sul luogo ho trovato i Sig.ri OMISSIS () e OMISSIS () i quali sono stati presenti per tutta la durata del sopralluogo ed hanno dato piena disponibilità allo svolgimento delle operazioni peritali.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di stima, annotate le caratteristiche, stato di conservazione, la loro ubicazione ed accessibilità.

(cfr. Allegato 1: Verbale di Sopralluogo)

2.2) Verifiche catastali

Ho acquisito, presso Agenzia delle entrate, i seguenti documenti relativi agli immobili pignorati ed identificati in tabella seguente:

Tabella n.1 : Elenco immobili - Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Cat.	Consis.	R.C	cl.
1-catasto fabbricati	Montecorvino Rovella(SA)	15	491	7	2	A/2	4,5 vani	€ 232,41	3
2-catasto fabbricati	Montecorvino Rovella (SA)	15	491	19	3	C/2	73 mq	€ 75,40	1

- a. visure storiche per immobile;
- b. visure storiche per soggetti;
- c. planimetria degli immobili in scala 1:200;
- d. estratto di mappa del foglio 15;
- e. L'elenco immobili individuati sul foglio 15, p.lla 491. **(Cfr. Allegato 4 - Estratto foglio di mappa, visure e planimetrie catastali)**

PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

3) Sulla documentazione ex art. 567 C.P.C.

3.1 Quesito n. 1

...se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.

Per l'immobile in questione la Documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa, prodotta dallo Studio legale Avv. Nicolino Nadia, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno Uff. Esecuzioni Immobiliari il 11/11/2023, contenente i certificati delle formalità relative agli immobili pignorati nel ultimo ventennio.

3.2 Quesito n. 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.

La documentazione ipocatastale presente nel fascicolo è risultata idonea per il prosieguo delle operazioni peritali. La documentazione supplementare acquisita è stata necessaria ai fini della chiarezza delle informazioni indispensabili all'espletamento dell'incarico.

3.3 Quesito n. 3

...se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.

La documentazione in atti è risultata complessivamente idonea per l'espletamento dell'incarico, pertanto non si è ritenuto necessario relazionare al G.E. procedendo con le operazioni.

4) Sull'identificazione e descrizione degli immobili pignorati

4.1) 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 espleta la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

4.2) Risposta al quesito n. 4

• Identificazione degli immobili pignorati tramite i dati catastali

Da indagini svolte presso Agenzia delle Entrate di Salerno, si è potuto appurare che fino alla data dell'incarico, non esistevano trascrizioni di pignoramento oltre a quello della procedura in oggetto: Atto di pignoramento trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Salerno il 27/10/2023, ai numeri 44387/35795 per la somma di euro 42.296,06 oltre gli interessi, le spese di notificazione dell'atto di precetto, quelle successive, diritti, competenze, CAP ed IVA.

Pertanto, non sussistendo altre procedure, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

I beni ricadenti nel verbale di pignoramento risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Montecorvino Rovella (SA), Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36) (**cfr. Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni**) e sono riportati nel Catasto al foglio 15, con i dati catastali identificativi riportati nella seguente tabella:

Tabella n.1 : Elenco immobili -Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Cat.	Consis.	R.C	cl.
1-catasto fabbricati	Montecorvino Rovella(SA)	15	491	7	2	A/2	4,5 vani	€.232,41	3
2-catasto fabbricati	Montecorvino Rovella (SA)	15	491	19	3	C/2	73 mq	€.75,40	1

• Altre informazioni desunte dal catasto dei Fabbricati

Dall'Impianto meccanografico al 15/02/2025 gl'immobili oggetto della relazione non risultano aver subito mutazioni e/o variazioni ad eccezione di:

L'immobile 1: variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario; Variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile 2: divisione del 05/08/2015 Pratica n. SA0254783 in atti dal 05/08/2015 divisione (n.109150.1/2015). **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 31/07/2015-f.llo 15, p.lla 491, sub 17-** unità afferenti edificate in sopraelevazione del 31/07/2015 Pratica n. SA0251613 in atti dal 31/07/2015 Unità afferenti edificate in sopraelevazione (n.2811.1/2015).

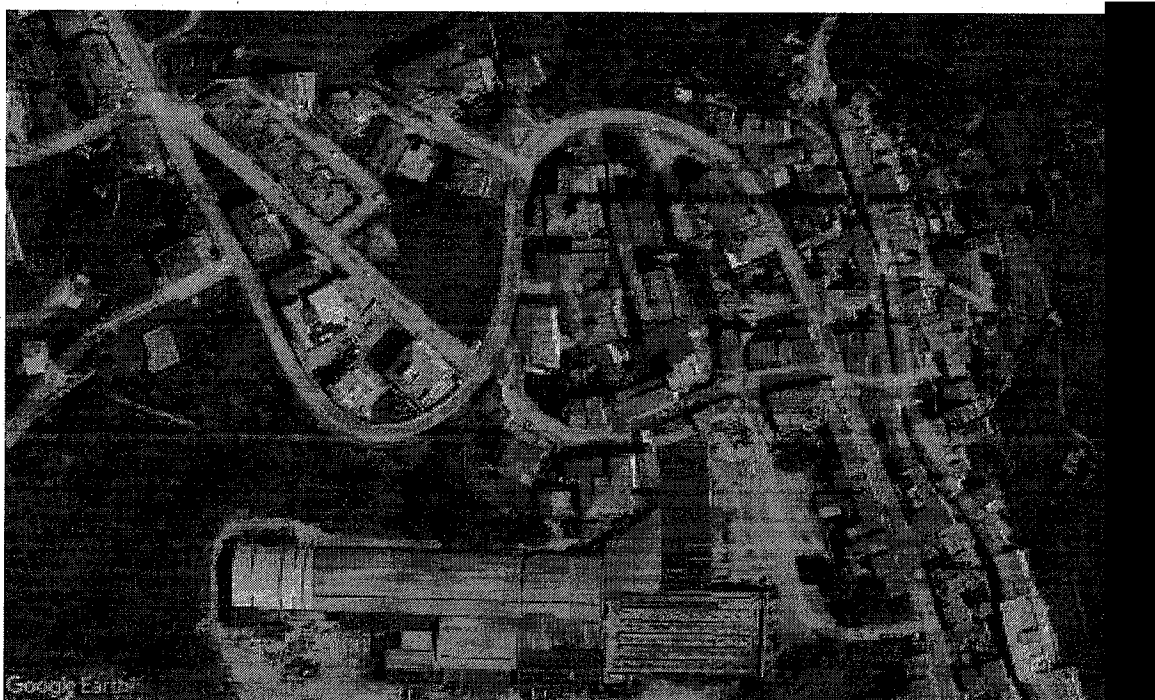
• Confini



Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 – Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Come riportato nell'atto di proprietà così pure si evince dalla planimetria catastale, in virtù degli estratti di mappa, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la consistenza immobiliare pignorata n.1: appartamento sito al piano secondo, confina con pianerottolo, con altro appartamento (sub 8), con piazzale, salvo altri; la n. 2: Il sottotetto sito al piano terzo confina con ingresso comune, lastrico comune e altra u.i.u. (cfr. **Allegato 6 - Atto di proprietà, Allegato 3 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, Allegato 5-Planimetria rilevata**).



Individuazione dell'area in cui sono ubicati i beni pignorati (Fonte Google maps)

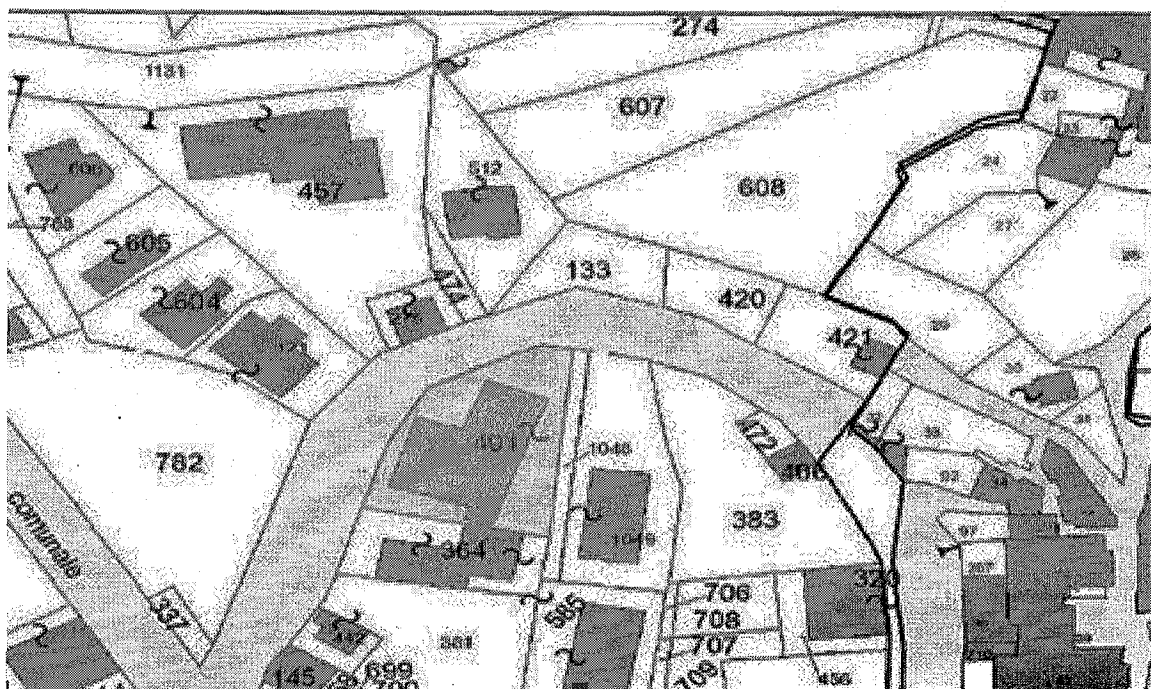


Via L. Cassese 26 - 84122 Salerno
 Tel-Fax: 089.220899 - Cell. 329.6884994
 Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
 P.IVA: 03447800651

**STUDIO TECNICO
 ING. DOINITA STELUTA NICULITA**



Individuazione dell'area in cui sono ubicati i beni pignorati (Geoportale Prov.di Salerno - Catasto-ortofoto)



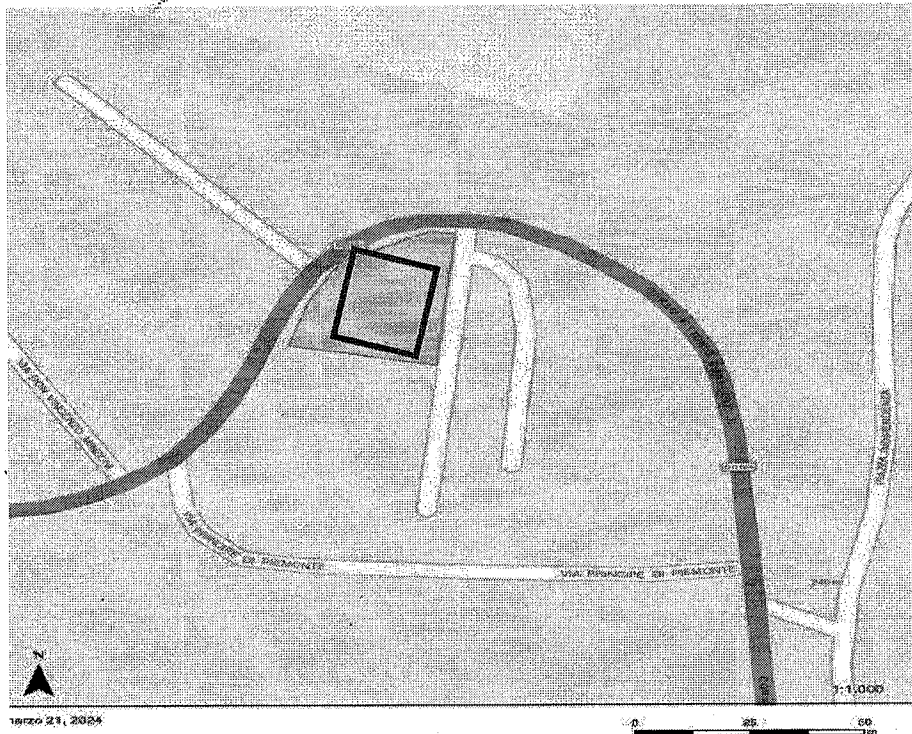
Individuazione dell'area in cui sono ubicati i beni pignorati (Geoportale Prov. Salerno - Catasto)

Tribunale di Salerno - III Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr.Valiante Giuseppina
 Procedura esecutiva N. 219/2023 R.G.E.

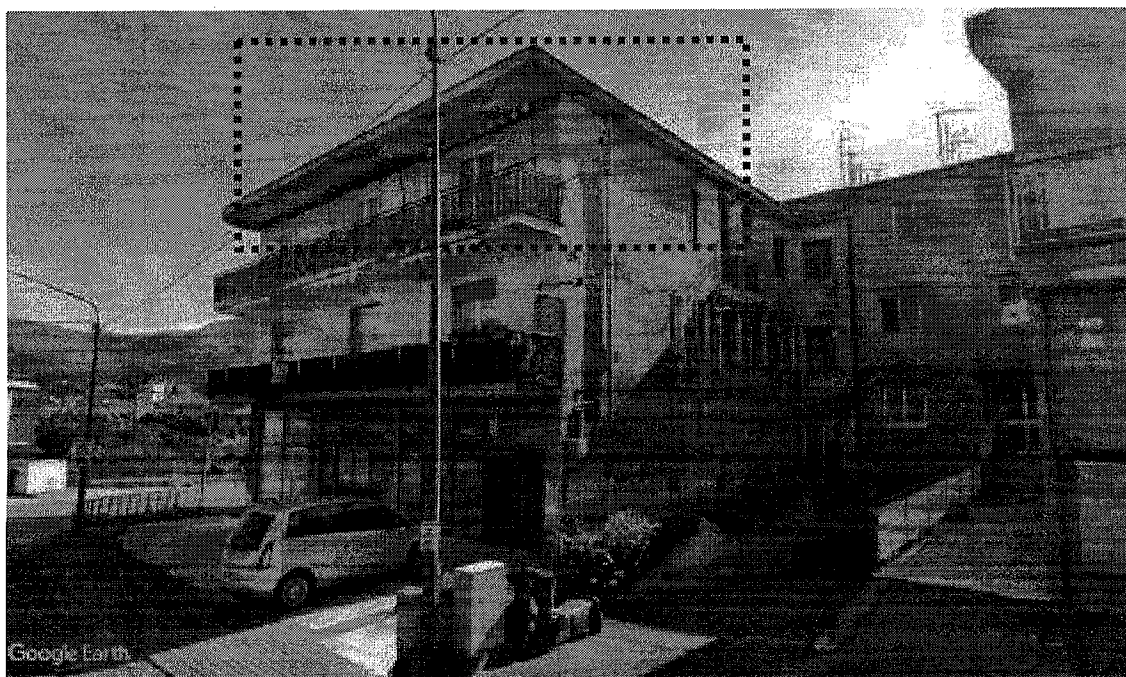


Via L. Cassese 26 - 84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 - Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA



Individuazione dell'area in cui sono ubicati i beni pignorati (Geoportale Prov. di Salerno Strade provinciali)



Individuazione dei beni pignorati



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Descrizione degli immobili

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento ubicato al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in corso V. Emanuele n.36 (catastalmente Via Gennaro Cuomo snc) del comune di Montecorvino Rovella (SA), Frazione San Martino e di pertinenza dello stesso, un locale adibito a soffitta posto al terzo piano accessibile per mezzo di una botola posta nell'ambito del torrino scala.

Il fabbricato, in cui si trovano gli immobili oggetto di procedura, è ubicato in zona semi periferica del comune Montecorvino Rovella (SA), lungo la strada provinciale SP 164; confina sul lato nord/ovest con la provinciale, sul lato est con altra strada comunale e a sud con altri fabbricati; i confini sono delimitati dalla corte esterna condominiale adibita a parcheggio che è accessibile direttamente dalla provinciale. Si trova in un contesto fortemente antropizzato; il centro del comune dista all'incirca 1,5 Km, la città di Battipaglia (SA) è distante circa 12 Km percorribili in circa 25 minuti e da lì è possibile prendere l'autostrada Salerno – Reggio Calabria; altro centro urbano facilmente raggiungibile in circa 15 minuti è la città di Giffoni Valle Piana (SA).

Come specificato sopra, i beni oggetto di procedura si trovano al secondo e terzo piano di un fabbricato che si compone di 4 piani fuori terra oltre interrato, con annessa corte esterna comune a tutte le u.i.u. La struttura portante del corpo di fabbrica è del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.c.a e solai di interpiano in latero cemento; i piani sono collegati per mezzo di un corpo scala senza vano ascensore; la copertura è del tipo a padiglione ed è costituita da un'orditura di travi in legno di abete con sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio senza isolamento.

Le condizioni generali esterne dell'intero compendio sono discrete, fatta eccezione per l'aggetto esterno di copertura all'ultimo piano dove si riscontrano distacchi di porzioni di intonaco su tutto il perimetro. La corte esterna condominiale è pavimentata da un massetto di calcestruzzo in discrete condizioni generali; non sono presenti cancelli e ringhiere di delimitazione di confine.

L'appartamento ubicato al secondo piano ha una superficie utile abitativa pari a 125,78 m² e si compone di due camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile e un servizio igienico il tutto collegato per mezzo di disimpegno centrale; il vano ingresso, dal quale si accede al vano scala condominiale, risulta in comune con l'adiacente unità immobiliare (sub 8) ed ha una superficie utile di 16,27 m²; l'immobile è dotato di due balconi esterni rispettivamente di 28,85 m² con affaccio sul lato nord/ovest e di 4,34 m² con affaccio a sud; l'altezza utile interna è pari a 3,07 m. Nel complesso l'appartamento è in discrete condizioni



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

generali; le finiture, anche se di tipo economico sono di buona fattura, le facciate sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, pavimenti e rivestimenti sono in monocottura e gli impianti tecnologici, quali idrico sanitario ed elettrico sono autonomi e perfettamente funzionanti, così come per l'impianto di riscaldamento e ACS; è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia ed anche di camino a legna; gli infissi sono costituiti da un telaio interno in legno senza vetro camera e da uno esterno sempre in alluminio con tapparelle in plastica.

L'immobile ubicato al piano terzo è un sottotetto non abitato, adibito a deposito. È accessibile solo per mezzo di una botola, a sua volta accessibile dal vano scala condominiale, dalla quale si accede prima ad un lastrico comune e poi all'ingresso sempre in comune dal quale si arriva all'interno del locale. Quest'ultimo non è posizionato sulla verticale dell'appartamento sottostante ma si trova posto sul lato lungo del corpo di fabbrica sulla verticale delle altre unità immobiliari; ha una superficie interna con altezza utile maggiore di 1,50 m pari a 66,84 m²; trattandosi di una copertura del tipo a padiglione a falde inclinate l'altezza varia da un minimo di 0,50 m lungo la linea di gronda ad un massimo di 2,05 m al colmo; è completamente allo stato grezzo sia per quanto riguarda finiture che per ciò che concerne gli impianti del tutto assenti.

(cfr. Allegato 3: Documentazione fotografica del bene, cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia).

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente:

Superficie commerciale: 199,00 mq

(Cfr. Allegato 5: Planimetria rilevata del bene):

5) Sulla provenienza del bene

5.1) 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

5.2) Risposta al quesito n. 5

In base ai documenti esaminati risulta che la consistenza immobiliare descritta nella relazione tecnica è di assoluta proprietà del Sig. OMISSIS, nato a Battipaglia (SA) il 16/11/1982.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

L'immobile n. 1 - appartamento (foglio 15, p.lla 491, sub 7) è pervenuto al Sig. OMISSIS con atto di compravendita per Notaio Dentato Chiara del 02/02/2013, trascritto a Salerno il 06/02/2013 ai numeri 12190/9079, dai

Ai Sig.ri la consistenza immobiliare è pervenuta, per acquisto dai Sig.ri

ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ in proprietà, in virtù di atto di compravendita per notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 28/07/1993, Rep. n.ro 29931 registrato a Eboli il 02/08/1993 al n.ro 2343 e trascritto presso Agenzia delle Entrate di Salerno in data 07/08/1993 ai nn. 21443/17670. Il titolo è trascritto esclusivamente a favore del Sig. e non del coniuge.

L'immobile n. 2 - sottotetto (soffitta) (foglio 15, p.lla 491, sub 19) pertinenza dell'immobile n.1 risultato dalla divisione del 05/08/2015 Pratica n. SA0254783 in atti dal 05/08/2015 DIVISIONE (n. 109150.1/2015) di **Unità Afferente** edificata in sopraelevazione.

Pertanto il debitore pignorato è titolare per l'intera proprietà del compendio immobiliare sito in Montecorvino Rovella (SA), alla Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36) (cfr. **Allegato 6: Atto di proprietà, Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure Agenzia delle entrate ultimo ventennio**)

6) Sulla divisione dei beni in comproprietà

6.1) Quesito n.

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.

6.2) Risposta al quesito n. 6

I beni non sono attualmente in situazione di comproprietà, pertanto **non si ritiene di dover effettuare una suddivisione per tale ragione.**



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

7) Sul possesso del bene

7.1) 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 all'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 delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla data 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;

7.2) Risposta al quesito n. 7

I beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono in possesso della Sig.ra OMISSIS, [REDACTED]. In sede di sopralluogo, il Sig. OMISSIS [REDACTED] dichiarava che i beni sono in possesso della Sig.ra OMISSIS, [REDACTED], che gli utilizza come residenza personale senza titolo di occupazione (contratto di locazione o di comodato etc.). I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà. **(Cfr. Allegato 1: Verbale di accesso)**

8) Sul Canone di locazione

8.1) 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.;

8.2) Risposta al quesito n.8



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali la tipologia e l'ubicazione onde addivenire al più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato ho ritenuto opportuno effettuare una STIMA PER VALORI UNITARI a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari.

Dalle indagini effettuate presso Agenzia del Territorio di Salerno - Banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che l'immobile pignorato è un'abitazione di tipo civile con la destinazione residenziale, è posizionato in Comune di Montecorvino Rovella in zona:/Periferica /SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA il Valore di Locazione espresso in Euro/mq per mese, riferito alla superficie lorda(L) e ad uno stato di conservazione normale varia da un min di 1,4 ad un max di 1,9. Da cui discende una quotazione media pari a 1,65 Euro/mq per mese. Dalle informazioni desunte dalle altre fonti (Immobiliare.it), si è rilevato, che per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media 5,87 Euro/mq mensili, il Borsino immobiliare riporta un valore di locazione medio di 1,56 Euro/mq mensili. Come ampiamente trattato, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, il valore di locazione scelto da me per calcolare il canone è di 3,00 Euro/mq per mese. Dunque adoperando il predetto valore unitario, considerando nel calcolo la superficie utile complessiva del immobile arrotondata al metro quadrato, non considerando (solo ai fini locativi) le pertinenze (balconi ed aree esterne), la scrivente esperta ha determinato il più probabile canone di locazione e riportato sinteticamente nella tabella seguente:

LOTTO DI VENDITA	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)	COEFICIENTE CORRETTIVO (K)	CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c.t.
Foglio 15 p.lla 491 ,sub.7,19	130,00	3,00	0,99	4.630,00

Dove, in generale, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (\text{€}/\text{mq} \times \text{mese}) \times S.U.(\text{mq}) \times K \times 12 \text{ mesi}$$

Allora il canone di locazione mensile risulta di € 385,00 in c.t.

Il terzo del giusto prezzo cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto, è riportato nella seguente tabella:

LOTTO DI VENDITA	SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)	VALORE UNITARIO LOCAZIONE (€/mqxmese)	COEFICIENTE CORRETTIVO (K)	1/3 del CANONE DI LOCAZIONE (€ anno) in c.t.
f.15, p.lla 491 sub.7,19	130,00	3,00	0,99	1.540,00



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

(Cfr. Allegato 10: Criteri di stima)

9) Sul regime patrimoniale del debitore

9.1) 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.

9.2) Risposta al quesito n. 9

A seguito della richiesta presentata dalla sottoscritta presso il Comune di Castellabate (SA) per il rilascio del Certificato di matrimonio o dell'estratto dell'atto di matrimonio, è emerso che il giorno 12/09/2020, hanno contratto matrimonio in Castellabate (SA):

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto **il regime della separazione dei beni.**

(Cfr. Allegato 7: Documentazione anagrafica e di stato civile)

10) Sulle formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

10.1) Quesito n. 10

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

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*).

10.2) Risposta al quesito n. 10

- Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale

In merito ai vincoli e/o oneri di natura condominiale, si precisa che, da dichiarazioni assunte, si evince che esiste un condominio fiscalmente costituito ma attualmente senza amministratore. Comunque dalle informazioni raccolte risulta che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile sono pari ad euro 10,00 e che i pagamenti sono in regola, mancava un'ultima quota.

- Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili

Il Capo Area Tecnica Seconda del Comune di Montecorvino Rovella (Sa), con il Certificato di destinazione urbanistica (Prot. n° 3036 / 2025 /risc.) relativamente ai terreni riportati in Catasto al Foglio di mappa n.15, particella n.491; Visti gli strumenti urbanistici vigenti e la normativa regolamentare ad essi relativa; Visto, in particolare, il Piano Urbanistico Comunale (PUC), integrato con il Rapporto Ambientale (Y.A.S. e V.I.) e la Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 29/07/2021, pubblicato sul B.U.R.C. n. 91 del 13/09/2021; Visto il R.E.C. approvato con D.C.C. n.15 del 29/07/2021 e pubblicato sul B. U.R.C. n.91 del 13/09/2021; Visto l'art. 30 comma 3 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modifiche ed integrazioni; Espletati gli opportuni accertamenti a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale: certifica che le aree riportate in catasto come sopra specificato, hanno destinazione secondo il P. U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale 11.14 del 29.07.2021. pubblicato sul B. U.R.C. 11.91 del 13 settembre 2021: zona **"B1 - città consolidata satura"**;

L'area rientra nella perimetrazione di cui al Progetto di Variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio" adottato dall'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele e pubblicato sul BURC del 26-04-2011, con la seguente distinzione nella Carta del rischio da frana: zona **"R2 - RISCHIO MEDIO"**; (Vedi Certificato di Destinazione urbanistica - Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica).



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

11) Sulle formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente

11.1) 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;

11.2) Risposta al quesito n. 11

Dalla Documentazione ipocatastale presenta agli atti contenente l'elenco delle formalità relative al ventennio precedente all'atto di pignoramento e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate sia per soggetto che per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (**Cfr. Allegato 8: Documentazione ipocatastale e visure ipotecarie aggiornate beni pignorati**) a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sui beni pignorati oggetto della procedura e sul soggetto proprietario, gravano identiche formalità riportate sinteticamente.

In data 17/02/2025 ho effettuato verifiche ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Salerno dell'Agenzia del Territorio rilevando le formalità di seguito riportate:

Ispezione n.1 - Elenco sintetico

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobile
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	14/02/2025	Comune di Montecorvino Rovella Catasto Fabbricati. Foglio 15- Part. 491- sub 7

1. Trascrizione del 07/08/1993 – Registro Particolare 17670 Registro Generale 21443
Pubblico ufficiale Barela Sergio Repertorio 29931 del 28/07/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

Soggetti:

A favore: G. [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro: 1. I. [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

2. De Filippo Anna - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

2. Trascrizione del 12/03/2004 - Registro Particolare 8907 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale notaio Roberto Orlando Repertorio 8718 del 10/03/2004

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.554 del 07/02/2013 (risoluzione parziale)

Soggetti:

A favore: 1. OMISSIS

Contro: 1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. Trascrizione del 06/02/2013 - Registro Particolare 4413 Registro Generale 5339 Pubblico
ufficiale Dentato Chiara Repertorio 439/305 del 02/02/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Soggetti:

A favore: 1. OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro: 1. [REDACTED] - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di
comunione legale con Delle Donne Gerardina

2. [REDACTED] - Per il diritto di proprietà in regime di comunione legale
con Gammella Gaetano

4. Trascrizione del 27/10/2023 - Registro Particolare 35795 Registro Generale 44387
Pubblico ufficiale DI SALERNO Repertorio 5634/2023 del 07/10/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Soggetti:

A favore:

[REDACTED]



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Ispezione n.2 - Elenco sintetico

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Immobile
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	13/11/1990	14/02/2025	Comune di Montecorvino Rovella Catasto Fabbricati Foglio 15- Part. 491- sub 19

1. Trascrizione del 27/10/2023 – Registro Particolare 35795 Registro Generale 44387
Pubblico ufficiale DI SALERNO Repertorio 5634/2023 del 07/10/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione N.3

Tabella: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Soggetto
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	02/01/1979	14/02/2025	

1. Trascrizione del 12/03/2004 – Registro Particolare 8907 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale notaio Roberto Orlando Repertorio 8718 del 10/03/2004

ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in Montecorvino Rovella (SA)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.554 del 07/02/2013 (risoluzione parziale)



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

2. Trascrizione del 06/02/2013 – Registro Particolare 4413 Registro Generale 5339 Pubblico ufficiale Dentato Chiara Repertorio 439/305 del 02/02/2013

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Montecorvino Rovella (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. Trascrizione del 27/10/2023 – Registro Particolare 35795 Registro Generale 44387 Pubblico ufficiale DI SALERNO Repertorio 5634/2023 del 07/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Montecorvino Rovella (SA)

Nota disponibile in formato elettronico

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, sui beni pignorati, i creditori iscritti risultano (Cfr. **Allegato 8: Documentazione Ipocatastale e visure ipotecarie**

pignorata).

Creditori intervenuti:

[Redacted area]

COSTI CANCELLAZIONI

Le uniche formalità eventualmente cancellabili di cui ho nozione a seguito delle attività di disamina degli atti, acquisizione di documenti e raccolta d'informazioni, sono i seguenti:

N°1 pignoramento

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE DI PIGNORAMENTO

Tassa ipotecaria € 35,00+



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Imposta di bollo € 59,00+
Imposta ipotecaria € 200,00=
Totale € 294,00

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 500,00 euro.

Il tutto per complessivi 800,00 € (c.t.)

12) Sulle visure ipocatastali

12.1) Quesito n. 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

12.2) Risposta al quesito n. 12

L'allegato n° 4 contiene il foglio di mappa, le visure catastali e planimetrie catastali dei beni pignorati. L'allegato n° 8 contiene invece tutte le visure ipocatastali aggiornate (a partire dal 1979 anno di informatizzazione per soggetto e 1990 anno di informatizzazione per immobile), oltre alla documentazione ipocatastale già presente nel fascicolo. Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti. A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

13) Sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

13.1) 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. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13.2) Risposta al quesito n. 13

Regolarità edilizia ed urbanistica

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, la sottoscritta C.T.U. effettuava le richieste all'ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Rovella (SA) dei titoli abilitativi (quali autorizzazioni edilizie, condoni, ecc.).

Dall'incontro e colloquio avuto con i tecnici comunali, è emerso, in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare pignorato ubicato nel fabbricato situato in via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36) comune di Montecorvino Rovella, quanto segue:

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione tecnica è parte di un fabbricato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- licenza edilizia n.ro 234 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 31 agosto 1968;
- licenza edilizia n.ro 59 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 17 aprile 1970;
- Dichiarazione di abitabilità - L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile a far data dal 04/02/1972 in seguito all'istanza prot.1800 in data 08/02/1972 del Sig. Immediata Giovanni, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio di nuova costruzione, di cui ai progetti approvati in data 31/8/68 (lic. n.234) e 17/04/70 (lic. n.59), sito in abitato del Comune alla frazione San Martino, composto da piano terra rialzato in unico locale, 1° piano e 2° piano per complessivi vani utili 16, oltre gli accessori.
- concessione edilizia n.ro 48 (prot. N.3752) rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 11 giugno 1985;
- concessione edilizia in sanatoria n.54/2000 (prot.n. 13463), rilasciata nell'anno 2000 per lavori di difformità ai detti provvedimenti abilitativi eseguiti sulla consistenza immobiliare in oggetto e a seguito di regolare istanza al Sindaco del Comune di Montecorvino Rovella in data 31 marzo 1987 prot. n.ro 6601.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Le prescrizioni edilizie urbanistiche sono pubblicate sul sito Internet del Comune di Montecorvino Rovella al seguente indirizzo:

https://www.comune.montecorvinorovella.sa.it/it/documenti_pubblici/piano-urbanistico-comunale.

Acquisiti documenti (relazione tecnica, elaborati grafici) si è provveduto quindi ad effettuare gli opportuni raffronti rispetto all'effettivo stato di fatto (rilevato durante le operazioni peritali).

Appartamento - f.llo 15, p.lla 491, sub 7

Dall'esame della **Concessione edilizia in sanatoria n. 54/2000**, rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella (SA), si è riscontrata una leggera incongruenza tra le divisioni interne indicate negli elaborati grafici assentiti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Inoltre nell'ultima camera da letto i grafici della Concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata evidenziano tre aperture finestrate (due porte finestre ed una finestra) mentre nello stato di fatto risultano solo due porte finestre. La diversa distribuzione degli spazi interni (Tramezzature) e delle aperture (porta e vani finestra) possono essere sanate con la *Sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001*.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che non sussistono difformità sostanziali con la planimetria catastale, fatta eccezione del mancato inserimento nel grafico di una porta finestra. Per la regolarizzazione delle difformità catastali sarà necessario procedere alla presentazione di una Pratica catastale di aggiornamento: Pratica di variazione catastale DOCFA, presso i competenti Uffici del Catasto.

Sottotetto - f.llo 15, p.lla 491, sub 19

La documentazione risulta scarsa. Ho rinvenuto la descrizione del sottotetto nelle relazioni che accompagnano i provvedimenti abilitativi: "Tetto costituito da piccola e grossa orditura in legno e tegole marsigliesi" e dei disegni grafici.

Alla luce di quanto riferito finora in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti, non essendo possibile una specifica valutazione dei costi di regolarizzazione dell'immobile, dipendendo questi ultimi da peculiari e specifici aspetti, non valutabili in questa sede, al fine di poter rendere vendibile l'immobile esecutato, la scrivente esperta è dell'avviso che si debba procedere con una riduzione percentuale di 3% del valore di stima.

(Cfr. Allegato 9: Regolarità edilizia ed urbanistica)

14) Sul valore del bene

14.1) Quesito n. 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

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; tenuto conto che trattasi di vendita forzata, avrà cura l'esperto di specificare la incidenza di tale circostanza sul prezzo presumibile di aggiudica, rispetto al prezzo che verosimilmente potrebbe ricavarsi dalla vendita del bene in una libera contrattazione di mercato.

14.2) Risposta al quesito n. 14

• Determinazione delle condizioni di miglior vendita

Criterio di stima

Per la stima dei beni pignorati ho adottato il metodo del valore di mercato, che consiste nel determinare il valore di un bene da quelli di compravendita di beni comparabili.

Si è proceduto, quindi, alla stima del valore commerciale dei beni oggetto di causa prendendo in esame i prezzi praticati nella zona per immobili simili, l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità di servizi, lo stato di manutenzione, la qualità delle rifiniture, oltre che la posizione, la prossimità al centro, la presenza di aree verdi nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate è risultato che i prezzi correnti di mercato, in Comune di Montecorvino Rovella (SA) in zona:/Periferica /SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA, oscillano tra:

1. Agenzie immobiliari del territorio =prezzo medio derivante 700,00 €/mq;
2. Archivi dell'Agenzia del Territorio (Indagine OMI) =min.540,00€/mq-max.790,00 €/mq
3. Indagini su "immobiliare.it" - prezzo medio derivante = 794,00€/mq
4. Borsino immobiliare =prezzo medio rilevato 619,00€/mq

Il valore ordinario scelto da applicare è pari a 650,00 €/mq.

La misura della consistenza degli immobili è stata valutata con riferimento alla superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le



**STUDIO TECNICO
 ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa. Altri coefficienti correttivi (di tipo riduttivo) sono stati impiegati per tenere conto dello stato di manutenzione dell'immobile, delle possibilità di aerazione dei vani e della qualità dei servizi igienici.

Il prodotto dei coefficienti di differenziazione per il prezzo a metro quadrato stimato per l'immobile e per la superficie convenzionale fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. È importante segnalare che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi e che la loro applicazione varia da Comune a Comune. In genere, però, le normative a cui si fa riferimento per determinare il valore economico di un immobile in modo matematico sono due: il D.P.R. n. 138/98, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011.

La misura della consistenza è pari a 199,00 mq.

Tabella-Calcolo della consistenza del Lotto unico

Comune di Montecorvino Rovella (SA) Via Gennaro Cuomo snc, (Corso V. Emanuele n.36)						
ABITAZIONE + PERTINENZA SOTTOTETTO Foglio: n. 15 - Particella: n. 491 - Sub.: n. 7 & 19	Superficie (m ²)	Coefficiente sup. commerciale (%)	Superficie commerciale (m ²)	Superficie totale (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore totale (€)
Interna calpestabile	125,78	100%	125,78	198,82	€ 650,00	€ 129.350,00
Muri divisorii interni	4,00	100%	4,00	Sup. commerciale (m ²)		
Muri perimetrali esterni	30,43	100%	30,43	199,00		
Muri perimetrali interni	7,20	50%	3,60			
Balconi, terrazze scoperte	33,19	35%	11,62		Valore totale	
Vani scala interni		100%	0,00		€ 129.350,00	
Vani scala esterni		50%	0,00			
Balconi coperti con divisorii laterali in muratura		50%	0,00			
Verande, logge		90%	0,00			
Giardino/Corte esterna esclusiva		18%	0,00			
Taverna, mansarda, garage (locali accessori nel piano interrato o nel sottotetto)		50%	0,00			
Cantina, soffitta (locali di "sgombero")	66,84	35%	23,39			

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Considerando il valore ordinario scelto di 650,00 €/mq e la consistenza di 199,00 mq, il valore del bene è così determinato:

$$\text{Valore beni} = V_o = 650,00 \text{ €/mq} \times 199,00 \text{ mq} = 129.350,00 \text{ €}$$

Il valore ordinario V_o , ovvero il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà, è stato ottenuto moltiplicando il valore ordinario a metro quadrato per la superficie commerciale ricavata precedentemente:

Il più probabile valore di mercato si ottiene dal valore ordinario eseguendo aggiunte e detrazioni tramite coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche intrinseche (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stima, si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Cu (indice di ubicazione), esprime un apprezzamento per l'immobile in oggetto rispetto alla sua vicinanza a centri abitati. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

- Cc (indice di conservazione), esprime un apprezzamento per la qualità delle finiture architettoniche e per il livello manutentivo per l'immobile in oggetto.

Nel caso in esame, si propone un valore pari a 0,99;

- Cd (indice di dimensione), esprime un apprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderci, e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita Immobiliare di zona. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

- Cp (indice di posizione), esprime un apprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi alla sua prospicienza, vista, esposizione, parcheggio, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

- Cs (indice per servizi), esprime un apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, a stazioni ferroviarie, a fermate autobus, etc. Nel caso in esame, si propone un valore pari a 1,00;

Il valore venale V rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario V_o per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K = C_u \times C_c \times C_d \times C_p \times C_s = 1,00 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,99$$

$$V_{pm} = V_o \times K$$



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Pertanto, il valore venale o più probabile valore di mercato dei beni eseguiti
è pari a:

$$V_{ppm} = 129.350,00 \text{ €} \times 0,99 = 128.056,50 \text{ €} \approx 128.056,00 \text{ € in c.t.}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del immobile pignorato è:

$$V_{ppm} = 128.056,00 \text{ € in c.t.}$$

Centoventottomilacinquantasei/00 Euro in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile da porre a base d'asta (**valore b.a.**) è stato determinato applicando al più probabile valore di mercato le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria e delle spese per demolizioni e ripristini, dei costi di manutenzione straordinaria e consolidamenti, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

LOTTO UNICO

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{form} - V_{san} - V_{man} - V_{acc}$$

dove:

$$V_{ppm} = \text{Più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO} = \text{€ } 128.056,00;$$

$$V_{form} = \text{Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli} = \text{€ } 800,00;$$

$$V_{san} = \text{Costi per le sanatorie e/o demolizioni e ripristini} = \text{€ } 3.841,68 \text{ (riduzione di } 3\%) \text{ (v. § 13.2)}$$

$$V_{man} = \text{Costi per le manutenzioni straordinarie e/o consolidamenti} = \text{€ } 0,00;$$

$$V_{acc} = \text{Costi per gli accatastamenti} = \text{€ } 0,00;$$

da cui:

$$V_{ba} = \text{€ } 128.056,00 - \text{€ } 800,00 - \text{€ } 3.841,68 - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 123.414,32$$

Il valore così determinato sarà modificato, moltiplicandolo per alcuni dei coefficienti cosiddetti di differenziazione:

Coefficiente di differenziazione per immobili soggetti a vendita forzata per assenza di garanzia per vizi occulti = 0,85.

Eseguendo i calcoli si ottiene:

$$123.414,32 \text{ €} \times 0,85 = 104.902,172 \text{ €} \approx 104.900,00 \text{ € in c.t.}$$



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Pertanto il valore degli immobili da porre a base d'asta è di:

**$V_{ba} = 104.900,00 \text{ € in c.t.}$
(centoquattromilanovecento/00 in c.t. Euro)**

(Cfr. Allegato 10 : Criteri di stima)

15) Sui costi presumibile spese

15.1 Quesito n.15

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dimissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

15.2 Risposta al quesito 15

Non esistono beni mobili e materiali da rimuovere.

16) Conclusioni

16.1 Quesito n. 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



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

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;

16.2. Risposta al quesito 16

Ubicazione degli immobili: Comune di Montecorvino Rovella (SA) – Frazione San Martino Via Gennaro Cuomo n. snc (Corso Vittorio Emanuele n.36).

Descrizione catastale: N.C.E.U.

Tabella n.1 : Elenco immobili –Via Gennaro Cuomo n.snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Progressivo immobiliare	Comune	Foglio	Particella	sub	Piano	Cat.	Consis.	R.C	cl.
1- catasto fabbricati	Montecorvino Rovella(SA)	15	491	7	2	A/2	4,5 vani	€.232,41	3
2- catasto fabbricati	Montecorvino Rovella (SA)	15	491	19	3	C/2	73 mq	€.75,40	1

Qualità degli immobili: Si evidenzia e si precisa che i beni pignorati si presentano in discreto stato di conservazione.

Composizione: L'appartamento ubicato al secondo piano ha una superficie utile abitativa pari a 125,78 m² e si compone di due camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile e un servizio igienico il tutto collegato per mezzo di disimpegno centrale; il vano ingresso, dal quale si accede al vano scala condominiale, risulta in comune con l'adiacente unità immobiliare ed ha una superficie utile di 16,27 m²; l'appartamento è dotato da due balconi esterni rispettivamente di 28.85 m² con affaccio sul lato nord/ovest e di 4,34 m² con affaccio a sud; l'altezza utile interna è pari a 3,07 m. **L'immobile ubicato al piano terzo è un sottotetto non abitato, adibito a deposito, pertinenza dell'appartamento.** È accessibile solo per mezzo di una botola, a sua volta accessibile dal vano scala condominiale, dalla quale si accede prima ad un lastrico comune e poi all'ingresso sempre in comune dal quale si arriva all'interno del locale. Quest'ultimo non è posizionate sulla verticale dell'appartamento sottostante ma si trova posto sul lato lungo del corpo di fabbrica sulla verticale delle altre unità immobiliari; ha una superficie interna con altezza utile maggiore di 1,50 m pari a 66,84 m²;

Confini: Come riportato nell'atto di proprietà così pure si evince dalla planimetria catastale, in virtù degli estratti di mappa, concordemente a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, la consistenza immobiliare pignorata n.1: appartamento sito al piano secondo, confina con



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

pianerottolo, con altro appartamento, con piazzale, salvo altri; la n. 2: Il sottotetto sito al piano terzo confina con ingresso comune, lastrico comune e altra u.i.u..

Proprietà: In base ai documenti esaminati risulta che la consistenza immobiliare descritta nella relazione tecnica è di assoluta proprietà del Sig. OMISSIS, nato a Battipaglia (SA) il 16/11/1982.

Possesso: I beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono in possesso della Sig.ra OMISSIS, nata il 28/05/1934 a Montecorvino Rovella (SA) e residente a Montecorvino Rovella (SA) al Corso Vittorio Emanuele n. 36 (catastralmente Via Gennaro Cuomo n. snc). In sede di sopralluogo, il Sig. OMISSIS (p. [redacted]) dichiarava che i beni sono in possesso della Sig.ra OMISSIS, [redacted] che gli utilizza come residenza personale senza titolo di occupazione (contratto di locazione o di comodato etc.).

Provenienza dei beni: L'appartamento (foglio 15, polla 491, sub 7) è pervenuto al [redacted] con atto di compravendita per Notaio Dentato Chiara del 02/02/2013, trascritto a Salerno il 06/02/2013 ai numeri 5339/4413, dai Sig.ri [redacted] nato a Battipaglia (SA) il 12/09/1945 e [redacted] nata ad Olevano sul Tusciano (SA) il 16/10/1960 ciascuno per i diritti di 1/2 in proprietà.

Ai Sig.ri [redacted] e [redacted] la consistenza immobiliare è pervenuta, per acquisto dai Sig.ri [redacted] nato a Montecorvino Rovella il 13/08/1931 e [redacted], nata a Montecorvino Rovella il 28/05/1934, ciascuno per i diritti di 1/2 in proprietà, in virtù di atto di compravendita per notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 28/07/1993, Rep. n.ro 29931 registrato a Eboli il 02/08/1993 al n.ro 2343 e trascritto presso Agenzia delle Entrate di Salerno in data 07/08/1993 ai nn. 21443/17670.

Il sottotetto è una pertinenza dell'appartamento (foglio 15, p.lla 491, sub 19) - risulta dalla divisione del 05/08/2015 Pratica n. SA0254783 in atti dal 05/08/2015 DIVISIONE (n. 109150.1/2015) di **Unità Afferente** edificata in sopraelevazione.

Pertanto il debitore pignorato è titolare per l'intera proprietà del compendio immobiliare sito in Montecorvino Rovella (SA), alla Via Gennaro Cuomo snc (Corso Vittorio Emanuele n.36)

Comproprietari: no

Regime patrimoniale: Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Castellabate (SA), risulta che il giorno 12/09/2020, hanno contratto matrimonio in Castellabate (SA): OMISSIS nato il 16/11/1982 a BATTIPAGLIA (SA) (C.F. OMISSIS) e OMISSIS nata il



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

15/03/1986 a EBOLI (SA) (C.F. OMISSIS). ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto **il regime della separazione dei beni.**

Spese condominiali: In merito ai vincoli e/o oneri di natura condominiale, si precisa che, da dichiarazioni assunte, si evince che esiste un condominio fiscalmente costituito ma attualmente senza amministratore. Comunque dalle informazioni raccolte risulta che gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile sono pari ad euro 10,00 e che i pagamenti sono in regola, manca un'ultima quota.

Formalità ipotecarie:

1. Trascrizione del 07/08/1993 - Registro Particolare 17670 Registro Generale 21443
Pubblico ufficiale Barela Sergio Repertorio 29931 del 28/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

Soggetti:

A [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro: 1. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

2. [REDACTED] - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

2. Trascrizione del 12/03/2004 - Registro Particolare 8907 Registro Generale 11240
Pubblico ufficiale notaio Roberto Orlando Repertorio 8718 del 10/03/2004

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

2. Annotazione n.554 del 07/02/2013 (risoluzione parziale)

Soggetti:

A favore: 1. OMISSIS

Contro: 1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. Trascrizione del 06/02/2013 - Registro Particolare 4413 Registro Generale 5339 Pubblico
ufficiale Dentato Chiara Repertorio 439/305 del 02/02/2013

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Soggetti:

A favore: 1. OMISSIS - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Contro: 1. [REDACTED] - Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con [REDACTED]

2. Del [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di comunione legale con Gammella Gaetano

4. Trascrizione del 27/10/2023 – Registro Particolare 35795 Registro Generale 44387
Pubblico ufficiale DI SALERNO Repertorio 5634/2023 del 07/10/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Soggetti:

A favore:

[REDACTED] nato a Montecorvino Rovella il [REDACTED] (CF: [REDACTED]) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

[REDACTED] A nata a Battipaglia il [REDACTED] (A) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

[REDACTED] nato a Battipaglia il [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

[REDACTED] nato a Salerno [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro: – OMISSIS - per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Costi cancellazione: 800,00 €

Regolarità edilizia: La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione tecnica è parte di un fabbricato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- licenza edilizia n.ro 234 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 31 agosto 1968;
- licenza edilizia n.ro 59 rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 17 aprile 1970;
- concessione edilizia n.ro 48 (prot. N.3752) rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella in data 11 giugno 1985;
- concessione edilizia in sanatoria n.54/2000 (prot.n. 13463), rilasciata nell'anno 2000 per lavori di difformità ai detti provvedimenti abilitativi eseguiti sulla consistenza immobiliare in oggetto e a seguito di regolare istanza al Sindaco del Comune di Montecorvino Rovella in data 31 marzo 1987 prot. n.ro 6601.



**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

Acquisiti documenti (relazione tecnica, elaborati grafici) si è provveduto quindi ad effettuare gli opportuni raffronti rispetto all'effettivo stato di fatto (rilevato durante le operazioni peritali).

Appartamento - f.llo 15, p.lla 491, sub 7

Dall'esame della concessione edilizia in sanatoria n. 54/2000, rilasciata dal Comune di Montecorvino Rovella (SA), si è riscontrata una leggera incongruenza tra le divisioni interne indicate negli elaborati grafici assentiti e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo. Inoltre nell'ultima camera da letto i grafici della Concessione edilizia in sanatoria sopra menzionata evidenziano tre aperture finestrate (due porte finestre ed una finestra) mentre nello stato di fatto risultano solo due porte finestre. La diversa distribuzione degli spazi interni (Tramezzature) e delle aperture (porta e vani finestra) possono essere sanate con la *Sanatoria ai sensi dell'art.37 DPR 380/2001*.

In sede di sopralluogo è stato possibile verificare che non sussistono difformità sostanziali con la planimetria catastale, fatta eccezione del mancato inserimento nel grafico di una porta finestra. Per la regolarizzazione delle difformità catastali sarà necessario procedere alla presentazione di una Pratica catastale di aggiornamento: Pratica di variazione catastale DOCFA, presso i competenti Uffici del Catasto.

Sottotetto - f.llo 15, p.lla 491, sub 19

La documentazione risulta scarsa. Ho rinvenuto la descrizione del sottotetto nelle relazioni che accompagnano i provvedimenti abilitativi: "Tetto costituito da piccola e grossa orditura in legno e tegole marsigliesi" e dei disegni grafici.

Alla luce di quanto riferito finora in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei cespiti, non essendo possibile una specifica valutazione dei costi di regolarizzazione dell'immobile, dipendendo questi ultimi da peculiari e specifici aspetti, non valutabili in questa sede, al fine di poter rendere vendibile l'immobile esecutato, la scrivente esperta è dell'avviso che si debba procedere con una riduzione percentuale di 3% del valore di stima.

Dichiarazione di abitabilità/agibilità L'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile a far data dal 04/02/1972 in seguito all'istanza prot.1800 in data 08/02/1972 del Sig. Immediata Giovanni, tendente ad ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio di nuova costruzione, di cui ai progetti approvati in data 31/8/68 (lic. n.234) e 17/04/70 (lic. n.59), sito in abitato del Comune alla frazione San Martino, composto da piano terra rialzato in unico locale, 1 ° piano e 2° piano per complessivi vani utili 16, oltre gli accessori.

Valore a base d'asta:

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

**$V_{ba} = 104.900,00 \text{ € in c.t.}$
(centoquatromilanovecento/00 in c.t. Euro)**

17.) Repertorio fotografico

17.1 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.

17.2 Risposta al quesito n. 17

Allego alla presente relazione il repertorio fotografico, in formato digitale (jpeg), che rappresenta lo stato dei beni all'esterno ed all'interno, con dettagli degli ambienti e delle finiture; l'accesso agli immobili, l'esposizione.

CONCEDO C.T.U.

La sottoscritta, Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione (composta da nr.46 pagine e nr.10 allegati) di aver assolto all'incarico ricevuto. Ringrazia la S.V. per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 10/03/2025

Il C.T.U. Ing. Doinita Steluta Niculita

ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO 1	SOPRALLUOGO
ALLEGATO 2	INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI
ALLEGATO 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE PIGNORATO
ALLEGATO 4	ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA, VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI BENI -DOCUMENTAZIONE CATASTALE
ALLEGATO 5	PLANIMETRIA RILEVATA



Via L. Cassese 26 -84122 Salerno
Tel-Fax: 089.220899 - Cell. 329.6884994
Email: info@edisud.it,
doinitasteluta.niculita@ordingsa.it
P.IVA: 03447800651

**STUDIO TECNICO
ING. DOINITA STELUTA NICULITA**

ALLEGATO 6	ATTO DI PROPRIETA'
ALLEGATO 7	DOCUMETAZIONE ANAGRAFICA E DI STATO CIVILE
ALLEGATO 8	DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE BENI PIGNORATI
ALLEGATO 9	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
ALLEGATO 10	CRITERI DI STIMA

