

TRIBUNALE di Nocera Inferiore

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima immobiliare RGE n.131-2021

Creditore procedente CREDECO srl
Debitore OMISSIS (esecutato)

Bene. Il bene oggetto della procedura esecutiva è una villetta cielo-terra sita in Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66

Proprietà

OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1

Titolo di provenienza

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011

Atto di compravendita a rogito Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554, trascritto a Salerno il 19/12/1995 ai nn. 26873/ 33551



Stato di occupazione dei bene	esecutato con il proprio nucleo familiare
Custode giudiziario	avv. Germaine Popolo
Udienza per fissare modalità di vendita	19 dicembre 2023
Data trascrizione pignoramento	21 luglio 2021
Quote pignorate	intero
Importo pignoramento	265.845,54 euro, oltre spese ed interessi

Valore del bene	306.159,20 euro
(dico trecento seimila centocinquantanove/20 euro)	

Il C.T.U., a seguito del giuramento telematico del 21/04/2023 secondo protocollo operativo Covid 19 , deposita ante udienza del 19 DICEMBRE 2023, previo invio, entro il trentesimo giorno ante udienza, della bozza alle parti del procedimento ed atteso eventuali note di osservazioni.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Marta Garofalo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Indice

1. Svolgimento operazioni peritali	p.4
2. Dati catastali preliminari massa immobiliare	p.8
3. Descrizione dei luoghi oggetto di stima	p.3
a. Dati catastali preliminari	
b. Caratteristiche dell'ubicazione	
c. Caratteristiche generali del territorio	
d. Caratteristiche del bene da stimare	
4. Provenienza del bene immobile al debitore	p.10
5. Valutazione di divisione del bene	p.14
6. Stato di possesso del bene	p.18
7. Valutazione del canone di locazione	p.22
8. Regime patrimoniale del debitore	p.22
9. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente	p.24
10. Formalità, vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente	p.26
11. Acquisizione di visure catastali ed ipotecarie aggiornate	p.28
12. Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	p.31
13. Determinazione del valore di stima	p.33
14. Quantificazione spese per rimozione beni	p.34
15. Conclusioni	p.35
16. Inquadramento area	p.47
17. Riepilogo Lotto di vendita	p.48
18. Elenco allegati	p.49

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com





Tribunale di Nocera Inferiore

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Luigi Bobbio



Procedura esecutiva R.G.E. n.123-2021

- La scrivente Dott. Arch. Marta Garofalo con studio in Salerno in Via Vincenzo Dono n.8, iscritta all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n. 1768 ed iscritta nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stata nominata Consulente Tecnico Ufficio dal Giudice dell'esecuzione Dott. Luigi Bobbio in data 13/04/2023 nel procedimento esecutivo n.131-2021 iniziato ad istanza della CREDECO SRL in virtù di mandato conferito all'avv. Gianluca Cicconetti del Foro di Roma, contro i il sig. OMISSIS C.F. OMISSIS ;
- Con la stessa nomina, previo giuramento di rito COME DA PROTOCLO Operativo COVID 19 in data 21/04/2023, il G.E. ha stabilito che il termine ultimo per il deposito della presente relazione è il 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il 19/12/2023, ed ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti riportati nel MOD 0112 consegnato:

- 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 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 è proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno

tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



- 3 Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

- 4 Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando 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 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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
- 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'articolo 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 i vincoli 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 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 di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



- contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem);
- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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), quest'ultima in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
 - 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, tali 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 condono.
 - 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 manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
 - 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;
 - 16 Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word x windows microsoft, nonché ".pdf" per adobe acrobat)-di un planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : comune di ubicazione, frazione , via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita foglio particella estensione e tipo di coltura; per i fabbricati alla partita , al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



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;

- 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.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La scrivente ha svolto le operazioni peritali, completate le necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso, secondo la seguente cronologia:

- in data 18/09/2023, 9/09/2023,15/05/203,15/11/2023,16/11/2023 presso gli

Uffici dell'Agenda del Territorio di Salerno per le consultazioni delle Ispesioni Ipotecarie e delle Visure Catastali, presso l'Archivio notarile di Salerno;

- in data 5/10/2023, 9/10/2023,26/10/2023, presso gli Uffici dell'Anagrafe e Stato civile, dello Sportello Unico dell'Edilizia e di Pianificazione del Territorio del Comune di BARONISSI (SA);

- in data 16/05/2023 alle ore 12:45 e seguenti in uno con il nominato custode giudiziario avv. Germaine Popolo primo accesso sui luoghi di stima in Nocera Inferiore (SA) previo avviso alle parti a mezzo fax, raccomandata a/r, email certificata, regolarmente ricevuti; durante l'accesso, come da verbale allegato, si è eseguito dettagliato rilievo metrico e fotografico. La scrivente è stata coadiuvata geom. Guido Santoriello per le operazioni metriche di rilievo durante i sopralluoghi [cfr allegato n.1].

La scrivente in data 21/06/2023 ha inoltrato istanza all'illustre GE p al fine di avvalersi di ausiliario geometra per le operazioni di rilievo, vista la dimensione del bene oggetto di pignoramento indetificato in un villino terra-ciolo; il G.E. in data

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





19/07/203 ha autorizzato la scrivente ad avvalersi di ausiliario geometra per le operazioni di rilievo metrico.



A seguito della documentazione acquisita ed elaborata, nonché dei rilievi eseguiti, la scrivente risponde a ciascuno dei quesiti riportati nel mod. 0112 già richiamato.



2. Quesiti 1.2.3.

In data 21/04/2023 la scrivente ha estratto telematicamente, a mezzo del sito accreditato www.procedure.it, dalla Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore copia integrale del fascicolo identificato al RGE 131-2021: la documentazione raccolta, relativa al bene oggetto di procedura esecutiva è completa ed idonea, per cui è possibile procedere alle operazioni peritali.



1. Agli atti della produzione dell'avv. Gianluca Cicconetti sono stati depositati i seguenti documenti da riscontro per la presente relazione:

- Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, istanza di vendita, nota di trascrizione del pignoramento;
- Certificazione notarile dott. Tuccari alla data del 20/09/2021.



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



3. Quesito 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato etc. [...].

3.1 Dati catastali preliminari

Il bene oggetto della procedura esecutiva è composto da una unità abitativa di tipo villino cielo-terra sita in Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66; intestato ad oggi dal 19/06/2012 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI A ROGITO TRIBUNALE DI SALERNO del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011, dati congrui con la procedura esecutiva [cfr allegato n.3].

3.2 Caratteristiche generali del territorio

Il comune di Baronissi è città della Campania in provincia di Salerno, con poco meno di diciassettemila abitanti. Sorge nella valle dell'Irno, ai piedi del Pizzo la Croce, stretta tra i monti Stella, Bastiglia e Pellezzano. Il territorio comunale confina con quello di Salerno. Baronissi è gemellata con Portes Les Valence (Francia), dal settembre 2006.

I comuni confinanti sono [Castiglione del Genovesi](#), [Cava de' Tirreni](#), [Fisciano](#), [Mercato San Severino](#), [Pellezzano](#), [Salerno](#). Il territorio è composto dalle frazioni di Acquamela, Aiello, Antessano, Caprecano, Fusara, Orignano, Saragnano, Caposaragnano, Sava.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



I dati geografici la definiscono come zona altimetrica collina interna, con altezza minima su livello del mare di 145 ml e massima di 953 ml.

3.3 Caratteristiche dei beni da stimare: casa unifamiliare a schiera

In occasione del sopralluogo concordato sui luoghi oggetto di stima, l'attuale proprietario dei beni ha consentito l'accesso permettendo di elaborare un rilievo metrico e fotografico dettagliato.

Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7].

IL bene da stimare è una casa a schiera terra-cielo, con accesso indipendente in Via Fra Giacomo Di Martino n.47 e n.13, a mezzo di cancello pedonale e carrabile e confina a:

- Nord con altra proprietà, particella 2815;
- Est con Via Fra Giacomo Di Martino;
- Sud con altra proprietà definita dal sub 10;
- Ovest Via Fra Giacomo Di Martino.

La geometria del lotto è regolare con orografia pianeggiante con dislivello in direzione Est-Ovest rispetto alle due quote stradali. Il fabbricato è in ordinario stato di manutenzione esterna ed interna, definito da un'edilizia di livello medio-alto per le rifiniture, dettagli ed articolazione volumetrica, risalente al periodo di costruzione del 1992-1995.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





Il bene oggetto di stima è una casa a schiera e si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile dalle vie Fra Giacomo Di Martino.

L'ingresso al piano terra è sul fronte Est a mezzo di cancello in ferro che immette in un grande giardino-corte, da cui si accede con scala esterna al piano seminterrato, e a mezzo di porta alla piano terra.

La casa si sviluppa con geometria bidirezionali su impianto rettangolare con spigolature acute, è libero su tre lati circondato dalla corte interna ed in aderenza sul fronte Sud con villino simmetrico.

L'esposizione dell'immobile è buona, è arioso e panoramico.

Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto.

La scala interna, rifinita in parquet e con parapetto in ferro lavorato del tipo lineare, conduce dal piano terra destinato a salone, soggiorno, cucina, lavanderia e bagno, al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno; un'altra scala lineare conduce dal piano primo al piano sottotetto articolato in un ampio spazio indiviso, bagno e camera. Il piano seminterrato è articolato in un grande ambiente tavernetta con cucina e pranzo e bagno, comunicante con cantina, box auto e bagno, e collegato con ulteriore scala interna la pino terra.

Le destinazioni descritte sono quelle riscontrate nei titoli edilizi legittimi rilasciati dal Comune di Baronissi, altresì durante i rilievi si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso parziale e non assentito al piano seminterrato da cantina a



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





residenza, ed al piano sottotetto da mansarda/stenditoio ad abitabile. Di tale aspetto si rinvia al paragrafo dedicato.

La villetta sviluppa su una superficie netta di piano di circa 73,26 mq al piano terra oltre 270 mq di superfici esterne della corte-giardino, altezza utile interna di circa 2,70 ml; superficie netta di piano di circa 73,63 mq al piano primo oltre 29,64 mq di superfici balconate, altezza utile interna di circa 2,70 ml; superficie netta di piano di circa 65,90 mq al piano sottotetto oltre 22,62 mq di superfici balconate, altezza utile interna variabile 1,00/2,00 ml; superficie netta di piano di circa 108,24 mq al piano seminterrato, altezza utile interna di circa 2,80 ml.

Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano primo e seminterrato, con infiltrazioni diffuse e puntuali: il pavimento è in parquet e ceramica per la zona giorno, parquet per la zona notte e cotto per il piano seminterrato, ceramica per bagni e cucina; i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica a disegno classico, pavimenti in ceramica colorata, completi di apparecchi sanitari vasca/doccia; le porte sono di legno in finitura chiara e del tipo a battenti ed a scomparsa, con pannellature opache; le tinteggiature sono in acrilico colorato e smalto, in normale stato di manutenzione e con finitura a parati in stile classico; gli infissi sono in legno con doppio vetro, finitura scura, veneziane esterne verdi; alcune parti della zona giorno sono controsoffittate con elementi lineari ed illuminazioni incassate. Le rifiniture risalgono alla data di costruzione del fabbricato, ovvero 1990 e seguenti.



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. Si rilevano distinte tettoie ed avvallamenti, per cedimenti del terreno, nella pavimentazione lato Ovest, con lesioni e crepe.

La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano utenze distinte .

Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

Analisi dimensionale

Il calcolo delle superfici è dato, per la superficie utile ai sensi dell'artt. 2-3 del D.M. 10/05/1977 n.801, dalla somma della superficie residenziale, della superficie pertinenziale di ornamento (balconi, terrazzi, etc.) computata al 60% della loro dimensione in quanto comunicanti direttamente con i vani principali, e dalla superficie pertinenziale-accessoria (soffitte, cantine etc.) computata al 30% della loro dimensione in quanto comunicante indirettamente con i vani principali, della superficie scoperta (cortile-giardino tec.) computata al 10% della loro dimensione, inteso come $Sc = Su + 60\% Snr$ come formula generale, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Di seguito nel dettaglio il rilievo metrico eseguito per l'intero bene oggetto di procedura:

Analisi dimensionale NCEU FOGLIO N.14 P.1661 SUB 9 Comune di Baronissi (SA)		
Identificazione	Superfici nette	Coefficiente di omogeneizzazione
Sup. residenziale	270 mq	1.00

12

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com



Sup. esterne	52,62 mq	0.30
Corte-giardino	269,25 mq	0.10
Cantina-garage	51,24 mq	0.50

Quanto elaborato è parzialmente congruente con le superfici catastali riportate in visura e la documentazione tecnica estrapolata [cfr allegati N.3-5-9].

4. Quesito 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario etc. [...].

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011, con il quale la sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 ha assegnato al marito OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà del cespite oggetto di procedura esecutiva.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai coniugi OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 e OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 per atto di vendita per notaio Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554, trascritto a Salerno il 19/12/1995 ai nn. 26873/ 33551. Atto del notaio A. Orlando che si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

L'analisi della provenienza del bene oggetto di procedura è stata elaborata sino al 1990, oltre il ventennio richiesto, e desume continuità nella titolarità e nella provenienza, oltre quanto dichiarato nella certificazione notarile in atti che si ferma al primo ventennio.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, al nominativo del coniuge OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951, e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole [cfr allegato n.2].

5. Quesito 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà etc [...].

Per "comoda divisibilità" si intende, sia la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, sia la concreta attitudine alla stessa da cui derivi, a ciascun comproprietario, un bene di valore assimilabile all'originario senza particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Occorre, infatti, evitare che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore dell'immobile, con i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, ma funzionali: le porzioni ottenute nell'insieme devono raggiungere il valore originario del bene indiviso, senza dispersione di ricchezza.

L'immobile oggetto di stima è aggredito per intero e non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.

6. Quesito 7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante etc. [...].

Studio di architettura e consulenza

6.1 Stato di possesso del bene

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





bene oggetto di stima è occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, oltre alla nuora ed al nipote, come si riscontra dal Certificato Cumulativo per Stato di Famiglia e di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Baronissi (SA) in data 06/11/2023 e che si allega [cfr allegato n.6].

6.2 Nomina custode giudiziario

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l'avv. avv. Germaine Popolo con studio in Torre Annunziata (Na), Corso Umberto I, 182 iscritta all'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata al n. 3379/08, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

7. Quesito 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e , in caso di immobili già concessi in locazione dica se il bene [...].

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Baronissi (SA) in ZONA PERIFERICA D7, quotazioni OMI I semestre 2023 e BORSINO IMMOBILIARE novembre 2023, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale (Ville e Villini), in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 900,00÷1.100,00 euro/mese.

8. Quesito 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato etc [...].

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



- con estratto di matrimonio del Comune di Salerno (SA) rilasciato in data 08/11/2023 il sig. OMISSIS (esecutato) e la sig.ra OMISSIS , hanno contratto matrimonio in data 06/08/1973;
- con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 9178/2011 in data 19.06.2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di comunione di beni in data 04/12/1995, a seguito della separazione n. 9178/2011 la sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 ha assegnato al marito OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà del cespite oggetto di procedura esecutiva.

9. Quesito 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, etc. [...].

9.1 vincoli e/o oneri sull'attitudine edificatoria

Come da atto di compravendita sopracitato del 04/12/1995 a rogito del notaio Antonio Orlando, si riporta:“ [...] art.1) *la società OMISSIS trasferisce ai coniugi OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 e OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 la seguente unità abitativa [...] unità abitativa costituente il corpo nord dello stabile costituita da piano seminterrato [...] da piano rialzato [...] da piano primo [...] e da piano sottotetto, pressoché corrispondente alla sottostante unità [...] il tutto con accesso autonomo e servito da scala esclusiva [...] art.2) la vendita segue a corpo e nona misura, nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, ben noto all'acquirente, con ogni accessione e*

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



dipendenza, quote condominiali per legge e/o destinazione e col le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite [...]” art.6) La Società venditrice, come rappresentata, ai sensi della legge 15/68 artt.4 e 26, dichiara: A)per gli effetti de 11 a normativa urbanistica: -che le fabbriche di cui al presente atto sono state edificate in forza di concessione edilizia n.20 del 20 febbraio 1992, pratica edilizia 11000/91; -che le fabbriche di cui al presente atto sono state oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentata al competente Comune il 28/2/1995 prot.n.3501 e il 31/3/95 orot.n.5625 con versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione, effettuato come segue [...]; -che per le pratiche di sanatoria ricorrono i prescritti requisiti di ordine soggettivo, oggettivo e temporale [...]”-si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

Il bene oggetto di stima ricade sul lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Baronissi (SA) al foglio n.14 particella n.1661 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Baronissi (SA) sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 26922 del 9/10/2023 [cfr allegato N.7], è definito pericolosità P1 e rischio R1 per FRANA come da piano PSAI dell'Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale.

9.2 vincoli e/o oneri condominiali

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti in un fabbricato indipendente non costituito in condominio per tipologia e conformazione [cfr allegato n.1].

9.3 domande giudiziali, convenzioni matrimoniali etc...

Alcuna.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



10. Quesito 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente etc [...].

10.1 Formalità ipotecarie

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, sia sull'esecutato, sia sulla moglie dell'esecutato (che acquistò in regime comunione legale dei beni prima della separazione con cessione della sua quota di comproprietà), nonché sull'immobile esecutato risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

Dall'ispezione ipotecaria n. T2131 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall'ispezione ipotecaria n. T2369 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

nota 1. Trascrizione a favore del 19/12/1995 reg. part. 26873 reg. gen. 33551

Atto di compravendita rep. 20554 del 04/12/1995 a rogito nel notaio A. Orlando a favore di OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in comunione legale dei beni; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente e copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 2. Iscrizione contro del 03/07/2008 reg. part. 4752 reg. gen. 27011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Paolo Califano del 20.6 . 2008 rep.17319 contenente ipoteca volontaria di € 395.250,00 a favore "INTESA SANPAOLO S .p.A." e contro OMISSIS e OMISSIS OMISSIS gravante sul bene oggetto di

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812





procedura, per la somma di 395.250,00euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 3. Trascrizione a favore del 25/09/2013 reg. part. 28422 reg. gen. 34180

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI in virtù del verbale di separazione consensuale del 19 giugno 2012, mediante il quale la Signora OMISSIS OMISSIS ha assegnato al Signor OMISSIS la quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del cespite in esame; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.



nota 4. Iscrizione contro del 27/03/2015 reg. part. 1078 reg. gen. 10486

IPOTECA GIUDIZIALE garanzia della sorte di pari importo in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5 maggio 2014 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.



nota 5. Iscrizione contro del 24/09/2018 reg. part. 4446 reg. gen. 36378

IPOTECA GIUDIZIALE di € 15.000,00 in dipendenza di SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Roma il 08/01/2018 a garanzia della sorte capitale di € 13.430,00 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; ; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.



**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812





Verbale di pignoramento immobili del 23/06/2021 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

10.2 Costi cancellazione

L'iter per la cancellazione dei costi è il seguente:

1. Pagamento con F23 presso banca o posta delle causali più ricorrenti:

costo fisso 262,00 € Pignoramento, Sentenza conservativa, Fallimento

costo 35,00 € Mutuo fondiario

costo variabile 0,50 % della somma iscritta per Ipoteca giudiziale

costo zero Ipoteca Equitalia

2. Cancellazione della nota presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
3. Onorario a forfait di una consulenza per i punti sopracitati.

11. Quesito 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie etc. [...].

11.1 Visure catastali per immobile e per soggetto

11.1.1. Dalla visura storica per immobile n. T2298 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285 m² - totale escluse aree scoperte: 285 m², rendita catastale euro 1.448,66, intestato ad oggi dal 19/06/2012 a [cfr

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI del 19/6/2012 rep. 9178 a rogito del TRIBUNALE DI SALERNO, dati congrui con la procedura esecutiva.

11.1.2. La visura storica per soggetto n. T93964 di OMISSIS C.F. OMISSIS , riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfr allegato n.3] .

11.1.3. L'estratto di mappa wegis è aggiornato dell' edificato rilevato sulla particella oggetto di stima.

La pianta catastale prodotta con visura n. T195759 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 29/09/1995 risulta congruente con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente [riportato in allegato 5] ed ai grafici assentiti con le pratiche amministrative (C.E. n. 20 del 20/02/1992 PRATICA 11000/91 SOMECO 88 SRL - Pratica n. 3501 del 28/02/1995 e n. 5625 del 31/03/1995 relativa al Condonò Edilizio Legge n.724/93) reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Baronissi [cfr allegato N.7].

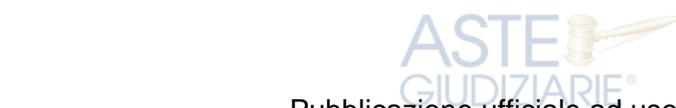
Si precisa Infine che l'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme per la destinazioni d'uso del piano seminterrato e sottotetto,



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



mentre risulta conforme per distruzione interna e destinazione d'uso per gli altri livelli.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro

Dall'ispezione ipotecaria n. T2131 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall'ispezione ipotecaria n. T2369 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro del 03/07/2008 reg. part. 4752 reg. gen. 27011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a rogito del Notaio Paolo Califano del 20.6 . 2008 rep.17319 contenente ipoteca volontaria di € 395.250,00 a favore "INTESA SANPAOLO S .p.A." e contro OMISSIS e OMISSIS OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 395.250,00euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

Iscrizione contro del 27/03/2015 reg. part. 1078 reg. gen. 10486

IPOTECA GIUDIZIALE garanzia della sorte di pari importo in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5 maggio 2014 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Iscrizione contro del 24/09/2018 reg. part. 4446 reg. gen. 36378

IPOTECA GIUDIZIALE di € 15.000,00 in dipendenza di SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Roma il 08/01/2018 a garanzia della sorte capitale di €



13.430,00 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; ; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Trascrizione contro del 21/07/2021 reg. part. 23884 reg. gen. 30427

Verbale di pignoramento immobili del 23/06/2021 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore precedente.

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, al nominativo OMISSIS OMISSIS N. T2369 (coniuge dell'esecutato), e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole, che si producono in allegato n.2.

12. Quesito 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 etc. [...].



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al foglio n.14 p.la 1661 è con riferimento al PUC approvato con Delibera C.C. 35/2018 e pubblicato nel B.U.R.C.n.40 del 11/06/201 ed, giusto Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 26922/2023 [cfr allegato N.7] ricadente in parte in Zona B tessuto urbano di recente formazione consolidato e parte destinata a viabilità esistente.



Con nota del 5/10/2023 prot. n. 56763 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Baronissi (SA) la scrivente ha inoltrato acceso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]:



1. C.E. n. 20 del 20/02/1992 rilasciata a OMISSIS per costruzione di n.4 alloggi a schiera in Via Corte al foglio n.14 particelle nn.1295-1297, progetto a firma dell'arch. OMISSIS : si allegano istanza, titolo e grafici;
2. PdC in sanatoria n.17 del 10/11/2005 ai sensi della legge 724/94 rilasciata a OMISSIS per ampliamento piano interrato a garage per le villette in Via Corte al foglio n.14 particelle nn.1295-1297, progetto a firma dell'arch. OMISSIS si allegano istanza, titolo e grafici, collaudo;



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





3. PdC in sanatoria n.11 del 9/06/2005 ai sensi della legge 724/94 rilasciata a OMISSIS per lievi ampliamenti alle villette in Via Corte al foglio n.14 particelle nn.1295-1297, progetto a firma dell'arch. OMISSIS si allegano istanza, titolo e grafici, collaudo;
4. Accertamento di conformità prot.15782 del 19/06/2015 inoltrato da OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la sanatoria dei pergolati, muretti di cls e tettoia nella corte di proprietà, a firma del geom. Santoro Vincenzo, in ottemperanza all'ordinanza sindacale n.6/2013: si allegano pratica con grafici, ordinanza e nota del Rup.
Si precisa che non si rileva provvedimento dirigenziale di chiusura accertamento.



Non si sono riscontrate ulteriori titoli edilizie e/o inoltri di pratiche edilizie ai nominativi di OMISSIS OMISSIS ed OMISSIS dal 1995 ad oggi.

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopraccitato, a tutt'oggi le seguenti difformità:



- Aumento della superficie pavimentata esterna, nella corte al piano terra (sanabile);
- cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano sottotetto con bagno (non sanabile);
- cambio di destinazione d'uso parziale da deposito ad abitazione al piano seminterrato (non sanabile).



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Le ragioni del credito della presente procedura risalgano 2014 con il Decreto ingiuntivo, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003; altresì non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85.

Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/01 e smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Nocera Inferiore è prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo legittimo sopracitato per il cambio di destinazione d'uso non assentiti.

La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria, nonché il costo dei lavori ripristino di circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri.

13. Quesito 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita etc [...].

13.1 Determinazione del valore di mercato

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con il metodo sintetico per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Di seguito sono riportati i valori di mercato desunti da diverse agenzie del territorio di riferimento che vendono beni similari nella stessa zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, analoga tipologia e dimensioni [cfr allegato N.4,9].

Per cui :

a. Agenzie immobiliari di zona

1. www.tecnocasa.it
2. www.immobiliare.it
3. www.gabetti.it
4. www.immobiliare.it
5. www.idealista.it
6. www.risorseimmobiliari.it

b. Osservatorio Mobiliare Italiano

Con filtro per tipologia residenziale l'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2023, zona D7 destinazione residenziale, relativamente al Comune di Baronissi si rilevano come valore per abitazione 950,00/1.400,00 euro/mq [cfr allegato N.10].

Da quanto sopraesposto ed analizzato, rispetto all'attuale mercato di riferimento immobiliare, i parametri sono stati desunti nell'interpolazione dei rispettivi valori medi in quanto trattasi di bene in ordinario stato di uso e manutenzione, con rifiniture di livello ordinario e funzionalità razionali, per cui si assume come parametro commerciale circa 1.200,00 euro/mq (dico milleduecento/00 euro/mq).

Metodo di stima n.1: metodo sintetico

A tale valore si applicano i pesi delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima mediante coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci al bene in relazione anche allo stato del fabbricato in cui è inserito, in zona semicentrale e in buono stato di conservazione e/o manutenzione:

Parametri esterni:

C1: prossimità ad un centro di particolare rilevanza = 100%

C2: salubrità della zona ed efficienza dei servizi = 100%

C3: panoramicità ed esposizione = 100%

C4: contesto sociale ed abitativo = 100%

C5: vetustà o grado di finitura del fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%

Studio di architettura e
consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

C6: vincolo sul fabbricato in cui è inserito l'immobile = 100%

C7: vincolo di tutela sulla particella in cui è inserito l'immobile = 100%

Caratteristiche intrinseche

C8: composizione, orientamento e luminosità = 110%

C9: vetustà e grado di rifinitura dell'immobile = 100%

C10: grado di isolamento termico acustico e stato degli impianti = 100%

C11: rifiniture normale, medio, medio-alto, lusso = 100%

Caratteristiche tecniche

C12: numero di unità abitative per piano = 100%

C13: grado di efficienza e funzionalità degli impianti interni all'immobile (ascensore, scale di sicurezza, etc.) = 100%

C14: posto auto o garage, depositi, aree di pertinenza = 100%

Caratteristiche produttive

C15: reddito da affitto = 100%

C16: eventuali vincoli sull'immobile = 100%

C17: Crisi economica attuale = 90%

C18 : Immobile occupato = 100%

Dai valori riportati dei coefficienti si ha un valore di Ci ideale:

$$Ci = C1 \times C2 \times C4 \dots \times C18 = 1.00 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 1.00 \times \dots \times 0.90 \times 1.00 = 0,90$$

Considerando le superfici omogeneizzate dell'intero immobile si ha:

superficie utile residenziale = 269,79mq

superficie garage/cantina = 51,24mq → omogeneizzata = 51,24mq x 0,5
=25,62mq

superfici balconi = 52,62mq → omogeneizzata = 52,62mq x 0,25 = 13,15mq

superfici area esterna = 269,25mq → omogeneizzata = 269,25mq x 0,10 =
26,92mq

da cui la superficie totale omogeneizzate è pari a: 335,48 mq

Pertanto il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si determina moltiplicando il dato rilevato x Ci ovvero:

$$\text{Valore di mercato 1} = 1.200,00 \text{ (€/mq)} \times 335,48 \text{ (mq)} \times 0,90 \text{ (Ci)} = 362.318,40 \text{ euro}$$

(dico trecentosessantaduecentodiciotto/82 euro)

Metodo di stima n.2 capitalizzazione dei redditi

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8

84128 Salerno

tel. 089 72 64 70

fax 089 29 62 812

cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com





La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce R_n per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione

$$V_m = R_n / r.$$

Il presupposto è l'ordinarietà dei parametri estimativi con annualità costanti, posticipate e illimitate, accumulate secondo un saggio di capitalizzazione ordinario ed il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, al netto di tutte le spese a carico della proprietà $R_n = R_l - S$, che per la categoria del bene oggetto di procedura da riscontro nei principali manuali di estimo si deduce in circa il 20%; il saggio di capitalizzazione si deduce da fonti Ufficiali (Nomisma, Istat, etc.) con applicazioni di eventuali incrementi e decrementi, che per l'investimento in esame si concretizza in $r = 3,00\%$ (quotazioni OMI), per cui si determina:

$$\text{Valore di mercato 2} = [13.200,00 - (0,20 * 13.200,00)] / 0,04 = 264.000,00 \text{ euro}$$

(dico duecentosessantaquattromila mila /00 euro)

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V_1 + V_2) / 2$, ovvero

$$V \text{ finale} = (362.318,40 + 264.000,00) / 2 \text{ euro} = 313.159,20 \text{ euro}$$

(dico trecentotredicimilacentocinquantanove/20 euro)



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





A questo valore va detratto l'importo di quanto elaborato nei paragrafi precedenti, per cui in conclusione si stima per il beni oggetto di stima il seguente valore :

$$V_{finale} = (313.159,20 - 7.000,00) \text{ euro} = 306.159,20 \text{ euro}$$

(dico trecento seimila centocinquantanove/20 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	Quota 1/1	Zero



13.4 Vendita



Per la vendita di individuano un lotto unico.

LOTTO unico. Villetta a schiera sita in Comune di Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66, in buono stato di uso e manutenzione interna, impiantistica ordinaria, si sviluppa in cielo-terra articolato in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto oltre balconi ed ampia corte-giardino interna, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 306.159,20 euro (dico trecento seimila centocinquantanove/20 euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 1	conguaglio
OMISSIS	quota intera	Zero



30



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. Quesito 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.

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.

ASTE
GIUDIZIARIE®

31

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



BENE unico	Tribunale di Nocera Inferiore R.G.E. n. 131-2021
VALORE DI STIMA	306.159,20 euro
Tipologia	Villette a schiera sito in Via Fra Giacomo di Martino n. 47 Comune di Baronissi (Sa)
<p>Descrizione bene. Il bene oggetto di stima è una schiera terra-cielo, con accesso indipendente in Via Fra Giacomo Di Martino n.47 e n.13, a mezzo di cancello pedonale e carrabile e confina a: -Nord con altra proprietà, particella 2815;- Est con Via Fra Giacomo Di Martino;- Sud con altra proprietà definita dal sub 10;- Ovest Via Fra Giacomo Di Martino; si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile dalle vie Fra Giacomo Di Martino. L'ingresso al piano terra è sul fronte Est a mezzo di cancello in ferro che immette in un grande giardino-corte, da cui si accede con scala esterna al piano seminterrato, e a mezzo di porta alla piano terra. L'esposizione dell'immobile è buona, è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto. La scala interna, rifinita in parquet e con parapetto in ferro lavorato del tipo lineare, conduce dal piano terra destinato a salone, soggiorno, cucina, lavanderia e bagno, al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno; un'altra scala lineare conduce dal piano primo al piano sottotetto articolato in un ampio spazio indiviso, bagno e camera. Il piano seminterrato è articolato in un grande ambiente tavernetta con cucina e pranzo e bagno, comunicante con cantina, box auto e bagno, e collegato con ulteriore scala interna la piano terra. Le destinazioni descritte sono quelle riscontrate nei titoli edilizi legittimi rilasciati dal Comune di Baronissi, <u>altresi durante i rilievi si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso parziale e non assentito al piano seminterrato da cantina a residenza, ed al piano sottotetto da mansarda/stenditoio ad abitabile. Di tale aspetto si rinvia al paragrafo dedicato.</u> Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano primo e seminterrato, con infiltrazioni diffuse e puntuali. I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. Si rilevano distinte tettoie ed avvallamenti, per cedimenti del terreno, nella pavimentazione lato Ovest, con lesioni e crepe. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano utenze distinte .Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].</p>	
Descrizione catastale:	N.C.E.U. del Comune di Baronissi (Sa), identificato al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m ² - totale escluse aree scoperte: 285m ² , rendita catastale euro 1.448,66
Occupazione del bene	Occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com





Regolarità edilizia ed urbanistica	Si
Provenienza del bene	Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



15. Conclusioni

Secondo quanto esposto nel presente elaborato peritale la scrivente CTU può rispondere ai quesiti del giudice concludendo come segue:

risposta al quesito 4)

Il bene oggetto della procedura esecutiva è composto da una unità abitativa di tipo villino cielo-terra sita in Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66; intestato ad oggi dal 19/06/2012 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS, per i diritti di piena proprietà 1/1, giusto VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI A ROGITO TRIBUNALE DI SALERNO del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011, dati congrui con la procedura esecutiva [cfr allegato n.3]. Quanto rilevato è congruente con la documentazione tecnico-amministrativa ricercata presso gli uffici competenti, di cui ai paragrafi dedicati [cfr allegato N.3-5-7]. IL bene da stimare è una casa a schiera terra-cielo, con accesso indipendente in Via Fra Giacomo Di Martino n.47 e n.13, a mezzo di cancello pedonale e carrabile e confina a: Nord con altra proprietà, particella 2815; Est con Via Fra Giacomo Di Martino; Sud con altra proprietà definita dal sub 10; Ovest Via Fra Giacomo Di Martino. Il fabbricato è in ordinario stato di manutenzione esterna ed interna, definito da un'edilizia di livello medio-alto per le rifiniture, dettagli ed articolazione volumetrica, risalente al periodo di costruzione del 1992-1995.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





Il bene oggetto di stima è una casa a schiera e si articola in un piano seminterrato, piano terra, primo e sottotetto, con accesso esclusivo pedonale e carrabile dalle vie Fra Giacomo Di Martino. L'ingresso al piano terra è sul fronte Est a mezzo di cancello in ferro che immette in un grande giardino-corte, da cui si accede con scala esterna al piano seminterrato, e a mezzo di porta alla piano terra. L'esposizione dell'immobile è buona, è arioso e panoramico. Una scala interna ad unico rampante collega con continuità i rispettivi piani dal seminterrato al sottotetto. La scala interna, rifinita in parquet e con parapetto in ferro lavorato del tipo lineare, conduce dal piano terra destinato a salone, soggiorno, cucina, lavanderia e bagno, al piano primo composto da tre camere di cui con bagno annesso, e bagno; un'altra scala lineare conduce dal piano primo al piano sottotetto articolato in un ampio spazio indiviso, bagno e camera. Il piano seminterrato è articolato in un grande ambiente tavernetta con cucina e pranzo e bagno, comunicante con cantina, box auto e bagno, e collegato con ulteriore scala interna la pino terra. Le destinazioni descritte sono quelle riscontrate nei titoli edilizi legittimi rilasciati dal Comune di Baronissi, altresi durante i rilievi si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso parziale e non assentito al piano seminterrato da cantina a residenza, ed al piano sottotetto da mansarda/stenditoio ad abitabile. Di tale aspetto si rinvia al paragrafo dedicato.

Le rifiniture sono di livello medio e si rilevano in buono stato di uso e manutenzione, ad eccezione del piano primo e seminterrato, con infiltrazioni diffuse e puntuali. I cancelli carrabili e pedonali sono automatici ed in ferro, la corte è pavimentata e con essenze vegetali ed arboree. Si rilevano distinte tettoie



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



ed avvallamenti, per cedimenti del terreno, nella pavimentazione lato Ovest, con lesioni e crepe. La dotazione impiantistica è completa ed ordinaria per l'impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento, con caldaia e termosifoni in ghisa ad elementi, si rilevano utenze distinte. Lo stato di uso e manutenzione della casa è buono, con rifiniture di livello medio ed adeguata dotazione impiantistica [cfr allegati N.3-5-9].

risposta al quesito 5)

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011, con il quale la sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 ha assegnato al marito OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà del cespite oggetto di procedura esecutiva.

Il bene oggetto di procedura è pervenuto ai coniugi OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 e OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 per atto di vendita per notaio Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554, trascritto a Salerno il 19/12/1995 ai nn. 26873/ 33551. Atto del notaio A. Orlando che si produce atto in copia all'originale in allegato n. 4.

risposta al quesito 6)

L'immobile oggetto di stima è aggredito per intero e non essendo presenti comproprietari, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione, per cui non si prevede alcuna divisione nello stato in cui si trova ad oggi.

risposta al quesito 7)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



Alla data dei sopralluoghi effettuati il 16/05/2023 ed 08/06/2023 risulta che il bene oggetto di stima è occupato dall'esecutato con coniuge e figlio, oltre alla nuora ed al nipote, come si riscontra dal Certificato Cumulativo per Stato di Famiglia e di Residenza, di Stato di famiglia emesso dal Comune di Baronissi (SA) in data 06/11/2023 e che si allega [cfr allegato n.6].

Per i beni oggetto di stima è stato nominato dal G.E. del Tribunale di Nocera Inferiore come custode giudiziario l'avv. avv. Germaine Popolo con studio in Torre Annunziata (Na), Corso Umberto I, 182 iscritta all'Ordine degli Avvocati di Torre Annunziata al n. 3379/08, con cui si è concordato il primo accesso sui luoghi di causa, e si rimanda alla relazione/rendiconto [cfr allegato n.1].

risposta al quesito 8)

La scrivente precisa che i beni nello stato in cui sono stati rilevati sono locabili ed abitabili nello stato rilevato. Pertanto la stima come probabile canone mensile di un bene analogo, in riferimento al mercato delle locazioni immobiliari del Comune di Baronissi (SA) in ZONA PERIFERICA D7, quotazioni OMI I semestre 2023 e BORSINO IMMOBILIARE novembre 2023, è esposto come parametro commerciale di un bene residenziale (Ville e Villini), in ordinario stato di uso e manutenzione, simile per tipologia nello stesso contesto, circa 900,00÷1.100,00 euro/mese.

risposta al quesito 9)

Alla data della nomina di C.T.U. si riportano i seguenti dati per l'individuazione del regime patrimoniale degli esecutati [cfr allegato n.6]:

- con estratto di matrimonio del Comune di Salerno (SA) rilasciato in data



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





08/11/2023 il sig. OMISSIS (esecutato) e la sig.ra OMISSIS , hanno contratto matrimonio in data 06/08/1973;

- con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 9178/2011 in data 19.06.2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
- il bene oggetto di procedura è stato acquistato in regime di comunione di beni in data 04/12/1995, a seguito della separazione n. 9178/2011 la sig.ra OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 ha assegnato al marito OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 la propria quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà del cespite oggetto di procedura esecutiva.

risposta al quesito 10)

Come da atto di compravendita sopracitato del 04/12/1995 a rogito del notaio Antonio Orlando, si riporta:“ [...] art.1) *la società OMISSIS trasferisce ai coniugi OMISSIS nato a SALERNO (SA) il 05/12/1947 e OMISSIS OMISSIS nata a SALERNO (SA) il 01/01/1951 la seguente unità abitativa [...] unità abitativa costituente il corpo nord dello stabile costituita da piano seminterrato [...] da piano rialzato [...] da piano primo [...] e da piano sottotetto, pressoché corrispondente alla sottostante unità [...] il tutto con accesso autonomo e servito da scala esclusiva [...] art.2) la vendita segue a corpo e nona misura, nello stato di fatto di diritto in cui attualmente si trova, ben noto all'acquirente, con ogni accessione e dipendenza, quote condominiali per legge e/o destinazione e col le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite [...]” art.6) La Società venditrice, come rappresentata, ai sensi della legge 15/68 artt.4 e 26, dichiara: A)per gli effetti*



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



de 11 a normativa urbanistica: -che le fabbriche di cui al presente atto sono state edificate in forza di concessione edilizia n.20 del 20 febbraio 1992, pratica edilizia 11000/91; -che le fabbriche di cui al presente atto sono state oggetto di domanda di concessione in sanatoria presentata al competente Comune il 28/2/1995 prot.n.3501 e il 31/3/95 orot.n.5625 con versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione, effettuato come segue [...]; -che per le pratiche di sanatoria ricorrono i prescritti requisiti di ordine soggettivo, oggettivo e temporale [...]”-si produce atto in copia all’originale in allegato n. 4.

Il bene oggetto di stima ricade sul lotto di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Baronissi (SA) al foglio n.14 particella n.1661 che, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Baronissi (SA) sopracitato e posto in allegato con protocollo n. 26922 del 9/10/2023 [cfr allegato N.7], è definito pericolosità P1 e rischio R1 per FRANA come da piano PSAI dell’Autorità di Bacino regionale Campania Sud ed Interregionale.

risposta al quesito 11)

Dalle ispezioni ipotecarie ordinarie eseguite presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, sia sull’esecutato, sia sulla moglie dell’esecutato (che acquistò in regime comunione legale dei beni prima della separazione con cessione della sua quota di comproprietà), nonché sull’immobile esecutato risultano le seguenti scritture [cfr allegato N.2]:

Dall’ispezione ipotecaria n. T2131 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall’ispezione ipotecaria n. T2369 del 12/11/2023 sull’immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



nota 1. Trascrizione a favore del 19/12/1995 reg. part. 26873 reg. gen. 33551

Atto di compravendita rep. 20554 del 04/12/1995 a rogito nel notaio A. Orlando a favore di OMISSIS e OMISSIS OMISSIS per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in comunione legale dei beni; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente e copia conforme dell'atto prodotta dalla scrivente;

nota 2. Iscrizione contro del 03/07/2008 reg. part. 4752 reg. gen. 27011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Paolo Califano del 20.6 . 2008 rep.17319 contenente ipoteca volontaria di € 395.250,00 a favore "INTESA SANPAOLO S .p.A." e contro OMISSIS e OMISSIS OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 395.250,00euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

nota 3. Trascrizione a favore del 25/09/2013 reg. part. 28422 reg. gen. 34180

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI in virtù del verbale di separazione consensuale del 19 giugno 2012, mediante il quale la Signora OMISSIS OMISSIS ha assegnato al Signor OMISSIS la quota di comproprietà pari a 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del cespite in esame; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

nota 4. Iscrizione contro del 27/03/2015 reg. part. 1078 reg. gen. 10486

IPOTECA GIUDIZIALE garanzia della sorte di pari importo in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5 maggio 2014 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

nota 5. Iscrizione contro del 24/09/2018 reg. part. 4446 reg. gen. 36378

IPOTECA GIUDIZIALE di € 15.000,00 in dipendenza di SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Roma il 08/01/2018 a garanzia della sorte capitale di € 13.430,00 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

nota 6. Trascrizione contro del 21/07/2021 reg. part. 23884 reg. gen. 30427

Verbale di pignoramento immobili del 23/06/2021 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

risposta al quesito 12)

11.1.4. Dalla visura storica per immobile n. T2298 il bene oggetto della presente procedura identificato rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285 m² - totale escluse aree scoperte: 285 m², rendita catastale euro 1.448,66, intestato ad oggi dal 19/06/2012 a [cfr allegato n.3]: - OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1,



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





giusto VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI del 19/6/2012 rep. 9178 a rogito del TRIBUNALE DI SALERNO, dati congrui con la procedura esecutiva.

11.1.5. La visura storica per soggetto n. T93964 di OMISSIS C.F. OMISSIS , riporta per il bene oggetto di procedura gli stessi riferimenti sopracitati, per cui si deduce congruenza dei dati catastali e documentali [cfrallegato n.3].

11.1.6. L'estratto di mappa wegis è aggiornato dell' edificato rilevato sulla particella oggetto di stima. La pianta catastale prodotta con visura n. T195759 rappresenta l'accatastamento dell'immobile alla data del 29/09/1995 risulta congruente con il rilievo metrico eseguito dalla scrivente [riportato in allegato 5] ed ai grafici assentiti con le pratiche amministrative (C.E. n. 20 del 20/02/1992 PRATICA 11000/91 SOMECO 88 SRL - Pratica n. 3501 del 28/02/1995 e n. 5625 del 31/03/1995 relativa al Condonò Edilizio Legge n.724/93) reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Baronissi [cfr allegato N.7].

Si precisa Infine che l'immobile oggetto di esecuzione risulta non conforme per la destinazioni d'uso del piano seminterrato e sottotetto, mentre risulta conforme per distruzione interna e destinazione d'uso per gli altri livelli.

11.2 Visure ipotecarie per immobile, per soggetto a favore e contro



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





Dall'ispezione ipotecaria n. T2131 del 12/11/2023 sul soggetto esecutato e dall'ispezione ipotecaria n. T2369 del 12/11/2023 sull'immobile oggetto di procedura risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro del 03/07/2008 reg. part. 4752 reg. gen. 27011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito del Notaio Paolo Califano del 20.6 . 2008 rep.17319 contenente ipoteca volontaria di € 395.250,00 a favore "INTESA SANPAOLO S .p.A." e contro OMISSIS e OMISSIS OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di 395.250,00euro di capitale; si allega nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente;

Iscrizione contro del 27/03/2015 reg. part. 1078 reg. gen. 10486 IPOTECA GIUDIZIALE garanzia della sorte di pari importo in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 5 maggio 2014 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Iscrizione contro del 24/09/2018 reg. part. 4446 reg. gen. 36378 IPOTECA GIUDIZIALE di € 15.000,00 in dipendenza di SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Roma il 08/01/2018 a garanzia della sorte capitale di € 13.430,00 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS gravante sul bene



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





oggetto di procedura, per la somma di € 250.000,00; ; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Trascrizione contro del 21/07/2021 reg. part. 23884 reg. gen. 30427 Verbale di pignoramento immobili del 23/06/2021 a favore "E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro OMISSIS per la quota 1/1 per il diritto di proprietà del bene oggetto di procedura; si allega copia della nota di trascrizione sviluppata dalla scrivente.

Si conclude che dall'incrocio documentale delle ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto di procedura ed il soggetto esecutato, insistono le seguenti annotazioni in congruenza con i dati della certificazione notarile agli atti del creditore precedente.

La scrivente ha eseguito ulteriori ispezioni ipotecarie per la completezza del ventennio alla data del pignoramento, al nominativo OMISSIS OMISSIS N. T2369 (coniuge dell'esecutato), e desunto regolarità delle trascrizioni nella titolarità ed alcuna pregiudizievole, che si producono in allegato n.2. (risposta al quesito 13)

La destinazione d'uso della particella inserita al N.C.E.U. del Comune di Baronissi (SA) al foglio n.14 p.la 1661 è con riferimento al PUC approvato con Delibera C.C. 35/2018 e pubblicato nel B.U.R.C.n.40 del 11/06/201 ed, giusto Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 26922/2023 [cfr allegato N.7] ricadente in parte in Zona B tessuto urbano di recente formazione consolidato e parte destinata a viabilità esistente.

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





Con nota del 5/10/2023 prot. n. 56763 presso il S.U.E. e l'Archivio storico del Comune di Baronissi (SA) la scrivente ha inoltrato accesso formale agli atti di competenza e desunto la seguente legittimità dai seguenti titoli edilizi documentati in allegato. Si precisa che la ricerca è stata elaborata sino alle titolarità documentate, che sono stati reperiti grafici, pratiche edilizie recenti, come di seguito si riporta [cfr allegato n.7]: C.E. n. 20 del 20/02/1992 rilasciata a SOMECO Srl ; PdC in sanatoria n.17 del 10/11/2005 ; PdC in sanatoria n.11 del 9/06/2005 ;Accertamento di conformità prot.15782 del 19/06/2015.

Non si sono riscontrate ulteriori titoli edilizie e/o inoltro di pratiche edilizie ai nominativi di OMISSIS OMISSIS ed OMISSIS dal 1995 ad oggi.

La scrivente rileva, in riscontro con il rilievo metrico eseguito ed in raffronto al titolo edilizio sopracitato, a tutt'oggi le seguenti difformità: Aumento della superficie pavimentata esterna, nella corte al piano terra (sanabile); cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione al piano sottotetto con bagno (non sanabile); cambio di destinazione d'uso parziale da deposito ad abitazione al piano seminterrato (non sanabile). Le ragioni del credito della presente procedura risalgono 2014 con il Decreto ingiuntivo, ovvero posteriori all'ultima data del condono edilizio L. 326/03 prevista al 31/03/2003; altresì non è contemplata la sussistenza della doppia conformità delle difformità riscontrate, per cui l'aggiudicatario non può avvalersi del comma 6 art.40 l.47/85.

Pertanto l'iter da seguire ai sensi del DPR 380/01 e smi e del regolamento edilizio e delle NTA del Comune di Nocera Inferiore è prevedere il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo legittimo sopracitato per il cambio di destinazione d'uso



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com



non assentiti. La scrivente prevede un costo per l'iter tecnico amministrativo, a firma di un tecnico abilitato, di circa 2.000,00 euro oltre iva ed oneri se dovuti, nonché diritti di segreteria, nonché il costo dei lavori ripristino di circa 5.000,00 euro oltre iva ed oneri.

risposta al quesito 14)

All'attualità sono rinvenuti i prezzi di compravendita a mezzo di indagini di mercato, a cui la scrivente si relaziona con l'elaborazione del metodo sintetico e del saggio di capitalizzazione per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Dalla media aritmetica dei due valori elaborati si determina il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima: $V = (V1+V2)/2$, ovvero

$$V \text{ finale} = 306.159,20 \text{ euro}$$

(dico trecento seimila centocinquantanove/20 euro)

Che in quote,

esecutato	Quota di diritto	conguaglio
OMISSIS	Quota 1/1	Zero

13.4 Vendita

Per la vendita di individuano un lotto unico.

LOTTO unico. Villetta a schiera sita in Comune di Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/27 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66, in buono stato di uso e manutenzione interna,

**Studio di architettura e
consulenza**

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





impiantistica ordinaria, si sviluppa in cielo-terra articolato in piano seminterrato, terra, primo e sottotetto oltre balconi ed ampia corte-giardino interna, si stima come più probabile valore di mercato, in piena proprietà, circa 306.159,20 euro (dico trecento seimila centocinquantanove/20. euro) con la seguente consistenza patrimoniale:

esecutato	Quota di diritto sub 1	conguaglio
OMISSIS	quota intera	Zero

risposta al quesito 15)

In riferimento allo stato di possesso del bene pignorato la scrivente riporta che l'immobile è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, con arredi e suppellettili tipici della residenza, per cui si stima come costo trasporto nell'ambito del territorio cittadino nel raggio di circa 30 km, circa 2.000,00 euro oltre Iva come per legge.



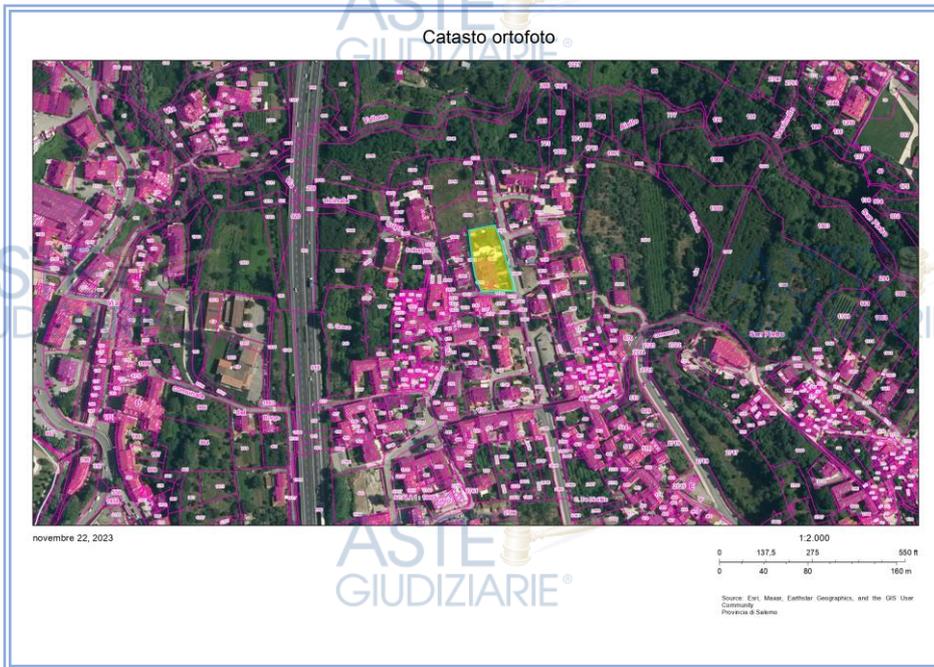
Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

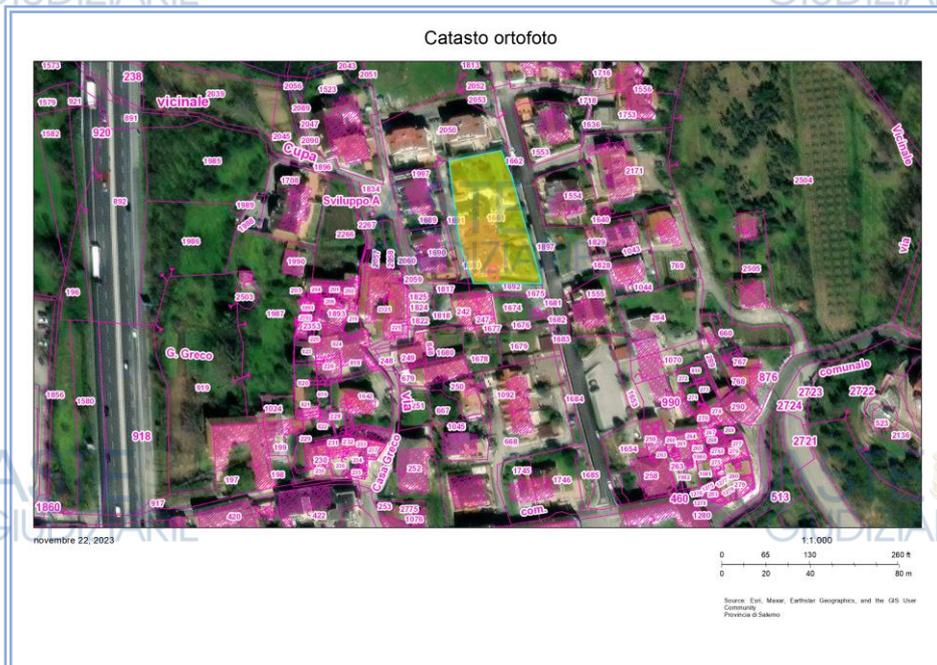


16. Inquadramento area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima



Immobili oggetto di stima

Via Fra Giacomo di Martino n. 47 in Comune di Baronissi (SA)



Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

17. Riepilogo Lotti di vendita RGE n.131-2021

Bene. Il bene oggetto della procedura esecutiva è una villetta cielo-terra sita in Baronissi (Sa), alla Via Fra Giacomo di Martino n. 47 (catastale via Indipendenza), riportata in NCEU al foglio 14, particella 1661, sub. 9, cat A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 6, vani 17, superficie catastale totale: 285m² - totale escluse aree scoperte: 285m², rendita catastale euro 1.448,66

Proprietà

OMISSIS C.F. OMISSIS , per i diritti di piena proprietà 1/1

Titolo di provenienza

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni a rogito Tribunale di Salerno del 19/06/2012 Repertorio n. 9178/2011

Atto di compravendita a rogito Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554, trascritto a Salerno il 19/12/1995 ai nn. 26873/ 33551



Stato di occupazione dei bene	esecutato con il proprio nucleo familiare
Custode giudiziario	avv. Germaine Popolo
Udienza per fissare modalità di vendita	19 dicembre 2023
Data trascrizione pignoramento	21 luglio 2021
Quote pignorate	intero
Importo pignoramento	265.845,54 euro, oltre spese ed interessi

Valore del bene	306.159,20 euro
	(dico trecento seimila centocinquantanove/20 euro)

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656

marta.garofalo@architettisalernopec.it

archmartagarofalo@gmail.com



18. Elenco degli allegati prodotti dalla scrivente e parte integrante della relazione di stima .

1. Verbali di accesso del 16/05/2003 e seguenti con comunicazione ed appunti di rilievo, verbale di conferimento incarico.
2. Ispezioni ordinarie e note di trascrizioni presso Agenzia del territorio di Salerno
3. Visure e planimetrie catastali aggiornate presso Agenzia del territorio di Salerno
4. Copia atti di compravendita Antonio Orlando di Polla del 04/12/1995 rep. 20554
5. Grafici di rilievo : Tav R01- Tav R02 - Tav R03- Tav R04-TAVI01
6. Certificati stato civile, residenza e di vita rilasciati dal Comune di Nocera Inferiore
7. Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 26922/2023 ; C.E. n. 20 del 20/02/1992, PdC in sanatoria n.17 del 10/11/2005 , PdC in sanatoria n.11 del 9/06/2005 , Accertamento di conformità prot.15782 del 19/06/2015: titoli, grafici , relazioni, collaudo
9. Documentazione fotografica.
10. Pubblicazioni di agenzie immobiliari e borsini immobiliari per Comuni di BARONISSI per vendita e/o affitto (SA).
11. Cd contenente: relazione.doc- foto.jpeg-planimetrie .jpeg e pdf.
12. Trasmissione della presente relazione CTU con allegati alle parti

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com





Infine, come da mandato ricevuto, la scrivente C.T.U. consegnerà la presente relazione al creditore ed al debitore entro 30° giorno antecedente l'udienza per fissare le modalità di vendita del 19 dicembre 2023 ed inviterà alla produzione di eventuali note entro e non oltre i successivi quindici giorni [cfr allegato n.12].

Con la presente relazione costituita da n.90 pagine e n.10 allegati, comunica che l'acconto previsto a carico del creditore precedente non è stato versato.

Il CTU ritiene di aver assolto completamente al mandato assegnatogli e si dimostra disponibile per ogni ulteriore chiarimento e ringrazia l'illustre G.E. Dott. Luigi Bobbio per la fiducia accordata.

Depositato in cancelleria in data _____

IL C.T.U.

Dott. Arch. Marta Garofalo

Studio di architettura e consulenza

Via Vincenzo Dono,8
84128 Salerno
tel. 089 72 64 70
fax 089 29 62 812
cell. 340 9781290

P. IVA 04511760656
marta.garofalo@architettisalernopec.it
archmartagarofalo@gmail.com

