

**Tribunale di Nocera Inferiore (Sa)**  
**- Ufficio Esecuzioni immobiliari -**

**G.E. Dott.ssa Maria Troisi**

**Relazione di stima immobiliare RGE n° 268-2017**

**Creditore procedente: VELA HOME srl**

**Debitore: OMISSIS**

**Descrizione -**

Il bene oggetto di pignoramento consiste in:

1. Appartamento in Sarno alla via Piave 25 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 19 part. 613 sub 13 cat. A/4 vani catastali 4

**Proprietario**

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Identificazione catastale**

1. Comune di Sarno (Sa) Foglio 19 particella 613 sub 13



**OMISSIS** debitore

**Custode giudiziario nominato: Avv. Giovanni Alfano**

**Udienza di fissazione vendita: 17 dicembre 2024**

**Valore del bene a base d'asta Lotto unico € 83.300,00**

## PREMESSA

In data 19 agosto 2024 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino con studio professionale in Cava dei Tirreni (SA) al Corso Principe Amedeo,91, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1888, veniva nominata, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Maria Troisi del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.268-2017 VELA HOME srl contro OMISSIS

Di seguito, in forma sintetica la sottoscritta CTU riporta i quesiti postale dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

**Controllo Preliminare:** Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c

- In particolare l'esperto deve precisare, in primo luogo se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**
- l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico**
- l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato**
- l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio** nonché **l'estratto di matrimonio** con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso

### **1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

- l'esperto deve precisare quali sono **i diritti reali** (piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto ecc), ed **i beni oggetto del pignoramento**
- in ordine al primo profilo l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore
- in ordine al secondo profilo l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento
- nell'ipotesi di **difformità formali** dei dati di identificazione catastale l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata

### **2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

- l'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, delle eventuali pertinenze
- con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (posti auto, giardino, ecc)
- l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare in caso di assenza, i costi per l'acquisizione dello stesso.
- nella descrizione dello stato dei luoghi l'esperto deve, sempre, inserire già nel corpo della relazione, un **numero sufficiente di fotografie**.

### **3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

- l'esperto deve procedere all' **identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.
- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente
- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando la p.lla dl terreno sul quale il fabbricato sia stato edificato.
- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali
- deve indicare le **variazioni** e precisare le eventuali **difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale

### **4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

- l'esperto deve fornire le informazioni come da prospetto in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale.

### **5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

- l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento
- l'esperto deve, sempre, acquisire in via integrale l'**atto di acquisto del bene in favore dell'esecutato**
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli **atti di acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità
- qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**

### **6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

- *l'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico** tenendo conto delle modifiche apportate all'art. 173 bis (numeri 7,8 e 9)*
- *indicherà altresì l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo*
- *nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto*
- *in caso di **opere abusive** l'esperto verificherà, anzitutto, la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380 del 2001**, l'eventuale avvenuta **presentazione di istanze di condono**, in terzo luogo se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n.47 del 1985 o art. 46, comma 5 del DPR n. 380 del 2001*
- *ove l'abuso non sia in **alcun modo sanabile**, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso*
- *l'esperto deve verificar l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di **destinazione urbanistica***

**7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

- *l'esperto deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi***

**8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

- *l'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, in particolare la pendenza di **altre procedure esecutive** relativi ai medesimi beni pignorati, la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati*
- *acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione** al coniuge della casa coniugale*
- *copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici***
- *verificare l'esistenza di **regolamento condominiale***
- *acquisire copia di eventuali **atti impositivi di servitù***
- *nell'ipotesi in cui sui beni risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** l'esperto acquisirà la relativa documentazione informandone tempestivamente il G.E.*

**9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

**10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**



- *l'esperto deve procedere alla verifica 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 sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati*
- *laddove, in ultima ipotesi, dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata dalla relativa documentazione*

**11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

- *l'esperto deve fornire ogni informazione concernente l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali scadute, eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato*

**12) Procedere alla valutazione dei beni**

- *l'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015*
- *l'esperto deve obbligatoriamente procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati.*
- *nell'ipotesi in cui i beni siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. cpc*
- *nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il **valore del suolo** e dei costi di demolizione delle opere abusive*
- *nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione l'esperto determinerà il **valore d'uso del bene***

**13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

- *nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa** l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota, precisando se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*

**14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

- *l'esperto deve acquisire il certificato di residenza storico, sempre il certificato di stato civile, il certificato di matrimonio per estratto*

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti dal custode Avv. Giovanni Alfano a mezzo e-mail e raccomandata a/r. (allegato n.1)

### **I Sopralluoghi**

1) In data 03 ottobre 2024 alle ore 15.30 la sottoscritta arch. Lucia Pellegrino, in compagnia del Custode Giudiziario nominato avv. Giovanni Alfano si è recata, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e precisamente in Sarno (SA) in Palazzo Grimaldi alla via Piave n. 25. All'accesso è presente il debitore sig. OMISSIS che dichiara di risiedere nell'immobile oggetto di Procedura. La sottoscritta CTU ha effettuato rilievo fotografico, rilievo metrico ed analizzato le caratteristiche del bene che si presenta in buone condizioni di conservazione. Il sig. OMISSIS ha consegnato alla sottoscritta CTU copia dell'atto di proprietà. Il presente verbale viene chiuso alle 16.15. La sottoscritta CTU si riserva di effettuare un ulteriore accesso se necessario previo invio comunicazione. (allegato n.2)

**Controllo Preliminare:** *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

Nella documentazione acquisita dagli uffici della Cancelleria del Tribunale di Nocera Inferiore è presente

- Certificazione notarile per notaio OMISSIS del 28.11.2017 (allegato n. 3)
- È presente una mappa catastale ma non la planimetria
- Non sono presenti l'estratto catastale storico, l'estratto di matrimonio che sono stati reperiti dal CTU.

**Da certificazione notarile in riferimento a detto immobile nel ventennio precedente la trascrizione di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti Formalità Pregiudizievoli-**

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 28.03.2002 ai nn.10954/1523 atto notarile pubblico per notaio OMISSIS (Sarno) del 27.03.2002 rep.28856 contro OMISSIS a favore di BNL SPA gravante sull'immobile in

**Costituzione** di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 30.03.2006 ai nn. 18334/10786 atto notarile pubblico per notaio OMISSIS (Salerno) del 27.03.2006 rep. 53926 contro e a favore di FOMISSIS gravante sull'immobile in oggetto.

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 22.11.2017 ai nn. 44278/34005 emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore e notificato il 04.10.2014 contro OMISSIS a favore di VELA HOME srl gravante sull'immobile in oggetto.

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le formalità di cui dà nota rispondendo al quesito n. 8

**Risposte ai quesiti**

**1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento in Sarno alla via Piave 25, Palazzo Grimaldi identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 19 part. 613 sub 13 cat. A/4 vani catastali 4 rendita € 268,56

**2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

**DESCRIZIONE LOTTO UNICO**

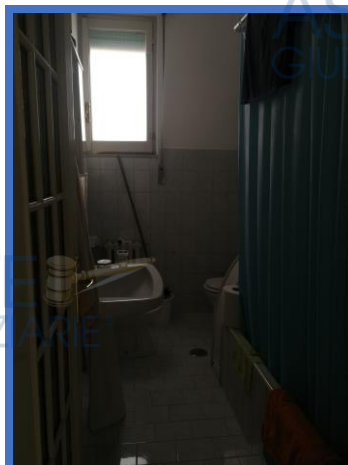
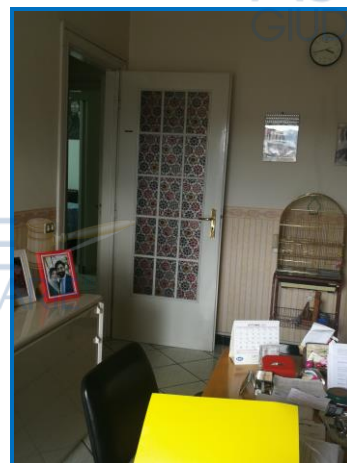
Sarno fa parte geograficamente dell'Agro nocerino sarnese e si sviluppa alle falde del monte Sarò e sulle rive del fiume Sarno, da cui prende il nome. La sua economia si basa principalmente sulla produzione agricola e sull'industria conserviera, in particolare di pomodori (famoso il pomodoro San Marzano dop) e olive. Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terzo senza ascensore, di palazzo Grimaldi, nella centralissima via Piave al n.25, realizzato con licenza edilizia richiesta al Comune di Sarno (SA) in data 29 Aprile 1966, n° 1241.

Lo stesso, è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 31 Giugno 1968.

L'appartamento in buono stato di conservazione è formato da ampio ingresso, cucina, camera da letto, studio, bagno, ripostiglio, balconata. I pavimenti sono in gres porcellanato bianco 33x33, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica bianco, I serramenti sono in legno a vetro unico non coibentati e le porte interne sono in legno e vetrate colorate. Gli impianti sono a norma, vi è impianto di riscaldamento e n 2 split condizionatori.

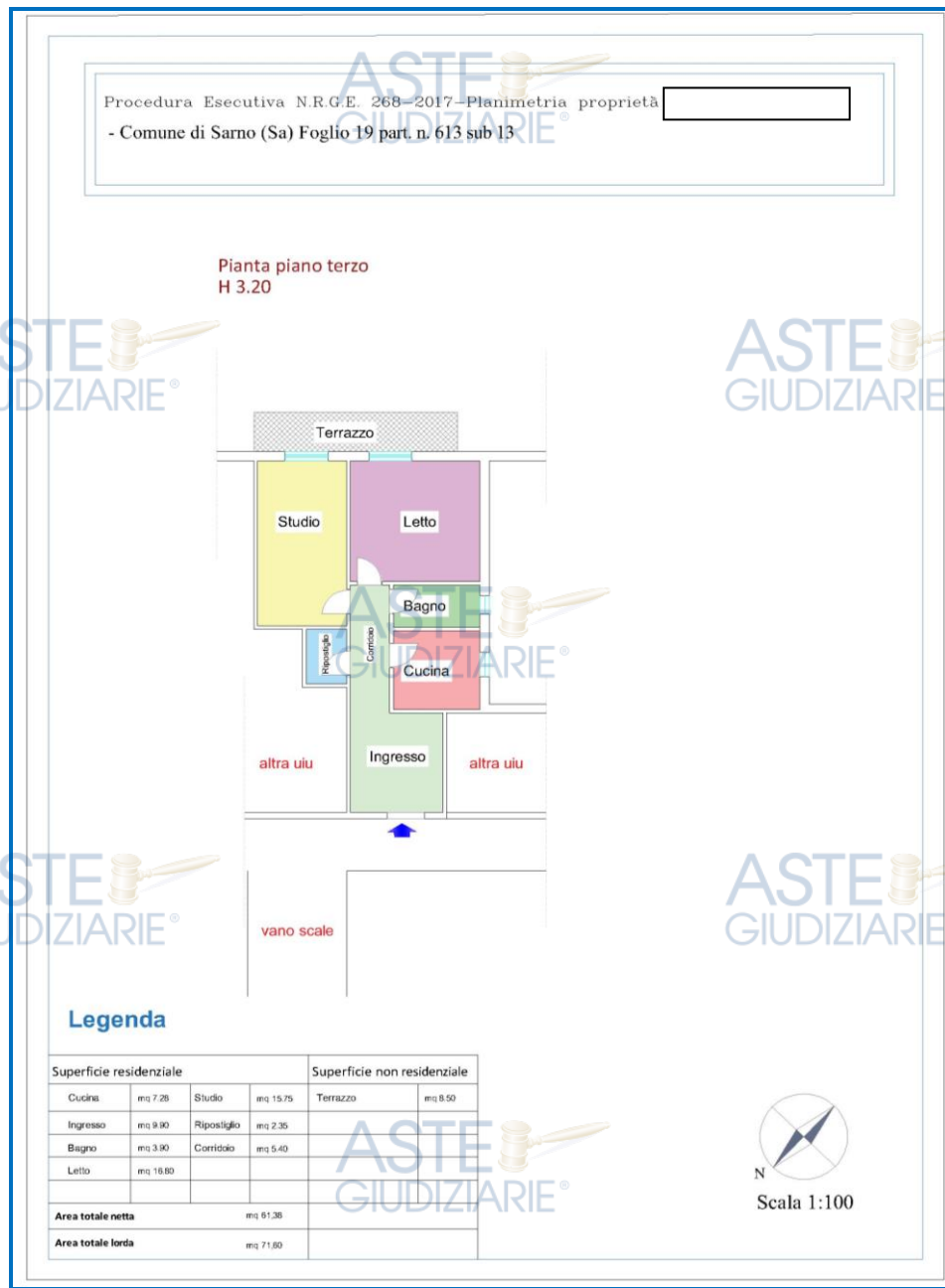


| Superficie residenziale  |                 | Superficie non residenziale |                  |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
| Cucina                   | mq. 7.28        | Balcone                     | mq. 8.50         |
| Letto                    | mq. 16.80       |                             |                  |
| Ingresso                 | mq. 9.90        |                             |                  |
| Ripostiglio              | mq. 2.35        |                             |                  |
| Studio                   | mq 15.75        |                             |                  |
| Bagno                    | mq 3.90         |                             |                  |
| Corridoio                | mq. 5.40        |                             |                  |
| <b>Area totale netta</b> | <b>mq 61.38</b> | <b>Area totale Lorda</b>    | <b>mq. 71.60</b> |





Inquadramento planimetrico ([allegato n.4](#))



**3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato**

- [Catasto Fabbricati Comune di Sarno via Piave n.23 piano terzo foglio 19 particella 613 sub 13](#)

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dalla visura storica n.SA0178034 il bene identificato con il foglio n.19 part.lla 613 sub 13 cat.

A/4, classe 4 Consistenza 4 vani Superficie catastale 79 mq rendita € 268,56 risultano intestati:

OMISSIS proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

**SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 09.11.2015**

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Mappali terreni correlati: codice Comune 1438-Foglio 19- Particella 613

**SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 24.10.1994**

Istrumento (Atto Pubblico) del 24.10.1994 in atti dal 07.03.1997 COMPRAVENDITA  
(n.15937.1/1994)

Mappali terreni correlati: codice Comune 1438-Foglio 19- Particella 613

**SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 01.01.1992**

VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario

**SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE dall'impianto meccanografico**

Impianto Meccanografico del 30.06.1987

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 27.03.2002**

OMISSIS proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

ATTO del 27.03.2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.28855- Compravendita. Trascrizione  
n.8188.1/2002 Reparto PI di Salerno in atti dal 08.04.2002

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 24.10.1994**

OMISSIS proprietà – per 1000/1000 fino al 27.03.2002

ATTO del 24.10.1994 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.20583- Compravendita. Voltura  
n.15937.1/1994 in atti dal 07.03.1997

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 04.05.1990**

OMISSIS proprietà –fino al 24.10.1994

OMISSIS proprietà fino al 24.10.1994

ATTO del 04.05.1990 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.14931- UR Salerno Registrazione n.  
4020 in data 15.05.1990 Voltura n. 244.1/1990- Pratica n. 80840 in atti dal 27.02.2003

**Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico**

OMISSIS Proprietà fino al 04.05.1990

**Gli esami delle schede planimetriche catastali prodotte con le visure sono congrue con il rilievo  
metrico eseguito in sede di sopralluogo. ([allegato n. 5](#))**

**4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

**LOTTO UNICO- Appartamento-**

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terzo senza ascensore, di palazzo Grimaldi, nella centralissima via Piave al n.25, realizzato con licenza edilizia richiesta al Comune di Sarno (SA) in data 29 Aprile 1966, n° 1241.

Lo stesso, è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 31 Giugno 1968.

L'appartamento in buono stato di conservazione è formato da ampio ingresso, cucina, camera da letto, studio, bagno, ripostiglio, balconata. I pavimenti sono in gres porcellanato bianco 33x33, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica bianco, I serramenti sono in legno a vetro unico non coibentati e le porte interne sono in legno e vetrate colorate. Gli impianti sono a norma, vi è impianto di riscaldamento e n 2 split condizionatori.

**- PREZZO BASE € 83.300,00**

**5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Al sig. OMISSIS la piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per

- **Atto di Compravendita** del 27.03.2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.28855-  
Trascrizione n.8188.1/2002 Reparto PI di Salerno in atti dal 08.04.2002 (allegato n.6)

**6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1°settembre 1967, con licenza edilizia richiesta al Comune di Sarno (SA) in data 29 Aprile 1966, n° 1241;

Lo stesso, è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 31 Giugno 1968. (allegato n.7)

**7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

All'epoca dell'accesso il bene oggetto di Procedura era occupato dal solo debitore Sig.

**8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

La sottoscritta CTU ha effettuato Ispezione Ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile riscontrando le seguenti formalità

**Indagine per nominativo: OMISSIS**

- Trascrizione a favore del 22.09.1984– Reg. Part. 20780 Reg. Gen.24348

- Trascrizione a favore del 02.10.1984 – Reg. Part. 21313 Reg. Gen.24955 ATTO PER CAUSA MORTE-CERTIFICATODI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- Trascrizione a favore del 28.03.2002 – Reg. Part. 8188 Reg. Gen.10953 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28855 del 27.03.2002 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA Immobili in Sarno- Soggetto Acquirente
- Iscrizione contro del 28.03.2002 – Reg. Part. 1523 Reg. Gen.10954 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28856 del 27.03.2002 Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- Immobili in Sarno- Soggetto Debitore

**1. Iscrizione n. 744 del 22.02.2022**

- Trascrizione a favore e contro del 30.03.2006 – Reg. Part. 10786 Reg. Gen.18334 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 53926 del 27.03.2006 Atto tra vivi- Costituzione di Fondo Patrimoniale- Immobili in Sarno-
- Rettifica a Trascrizione contro del 22.04.2013 Reg. Part. 12036 Reg. Gen.14594 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 66590/15572 del 28.03.2013 Atto tra vivi- Compravendita-Immobili in Sarno-

**2. Formalità di riferimento-Trascrizione n. 13236 del 1972**

- Trascrizione contro del 22.11.2017– Reg. Part.34005 Reg. Gen.44278 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 4303 del 04.10.2017 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili–Immobili in Sarno
- Iscrizione contro del 22.02.2022– Reg. Part.744 Reg. Gen.7133Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28856 del 27.03.2002 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- Immobili in Sarno- Soggetto Debitore

**Indagine per immobile: Foglio19 particella 613 sub13 Comune di Sarno**

- Iscrizione del 30.12.1992– Reg. Part. 3416 Reg. Gen. 31013 Pubblico Ufficiale PRETURA CIRCONDARIALE Rep.9.92 del 16.01.1992 Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna

**1. annotazione n. 1815 del 19.07.1995 (Cancellazione totale)**

- Trascrizione del 04.11.1994 – Reg. Part. 22241 Reg. Gen.28847 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 20583 del 24.10.1994 Atto tra vivi- COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 28.03.2008 – Reg. Part. 8188 Reg. Gen.109539 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28855 del 27.03.2002 Atto tra vivi- Compravendita



- Iscrizione del 28.03.2002 – Reg. Part. 1523 Reg. Gen.10956 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28855 del 27.03.2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE a garanzia di mutuo  
1. iscrizione n. 744 del 22.02.2022
- Trascrizione del 30.03.2006 – Reg. Part.10786 Reg. Gen.18334 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 53926 del 27.03.2006 Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale
- Trascrizione contro del 22.11.2017– Reg. Part.34005 Reg. Gen.44278 Pubblico ufficiale Uff. UNEP TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Rep. 4303 del 04.10.2017 Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale di Pignoramento Immobili–
- Iscrizione contro del 22.02.2022– Reg. Part.744 Reg. Gen.7133Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. 28856 del 27.03.2002 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO-  
iscrizione n. 1523 del 2022 (allegato n. 8)

**9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

I beni oggetti di Procedura non ricadono su suolo demaniale

**10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Livello (nozione): il livello costituiva all'origine una vendita a termine dietro versamento di un corrispettivo (detto livello, pensio o censo), per cui allo scadere del termine (salvo rinnovo del contratto) la piena proprietà tornava al concedente, il quale rimaneva pertanto sempre quale domino diretto.

Il contratto aveva durata lunga o addirittura perpetua e contemplava, oltre l'obbligo del pagamento della prestazione, anche l'obbligo di miglioria, nonché la erogazione di altre prestazioni o servizi (differentemente dal censo ove invece l'obbligo era soltanto quello di pagare il canone).

Usi civici, legati ai bisogni di un'agricoltura e di una vita agreste in gran parte superati, si intendono sia proprietà collettive delle comunità locali, meglio definibili come terre civiche, assimilate nel regime giuridico alle proprietà demaniali, sia gli usi civici intesi come diritti collettivi di godimento e d'uso su terre di proprietà privata e anche di enti pubblici.

**I beni sottoposti a Procedura non rientrano in nessuno dei tre casi precedentemente riassunti**

**11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Il bene oggetto di Esecuzione è costituito da appartamento in stabile con condominio

Amministratore Pro Tempore Dott. OMISSIS ha comunicato alla sottoscritta CTU la situazione in merito al bene oggetto di esecuzione:

- la quota condominiale di riferimento è pari ad € 20,60 (€ venti/60)

- lo stesso, risulta in regola con tutti i pagamenti, ordinari e straordinari. (allegato n. 9)

## 12) Procedere alla valutazione dei beni

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica.

La ricerca è stata effettuata visitando diverse agenzie immobiliari, attraverso siti internet, come da documentazione allegata, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari. (allegato n.10) La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili riporta un valore

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SARNO

**Fascia/zona:** Centrale/S.GIOVANNI, V.LE MARGHERITA, SODANO, C.V.EMANUELE II,ROMA,TORTORA,MATTEOTTI,CEROLA,C.UMBERTO I,MORTARO,BORGOS.MATTEO,S.DOMENICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1100                  | 1450 | L                | 2,9                            | 4,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 960                   | 1300 | L                | 2,4                            | 3,6 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 950                   | 1200 | L                | 4,2                            | 5,9 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1100                  | 1550 | L                | 3                              | 4,3 | L                |

Viste le caratteristiche del bene, considerato il buono stato di conservazione, la posizione centrale, la sottoscritta ritiene applicabile un importo pari al valore medio dei valori desunti dal borsino immobiliare per gli immobili dell'Agenzia dell'entrate pari a **1130 €/mq**

Premesso quanto sopra, si stima il più probabile valore venale (I semestre 2024) per il lotto nel modo seguente tenendo presente che per i ragguagli la sottoscritta CTU ha utilizzato:

**Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)**

### Superfici principali

| Descrizione                                                            | Incidenza | Annotazioni                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|
| Superficie utile netta calpestabile                                    | 100%      |                                                                       |
| Muri perimetrali                                                       | 100%      | Calcolare fino allo spessore max di 50 cm                             |
| Muri perimetrali in comunione                                          | 50%       | Calcolare fino allo spessore max di 25 cm                             |
| Mansarde                                                               | 75%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| Sottotetti non abitabili * mansarda                                    | 35%       | Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50 |
| Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali         | 80%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |
| Soppalchi non abitabili                                                | 15%       |                                                                       |
| Verande * con finiture analoghe ai vani principali                     | 80%       |                                                                       |
| Verande * senza finiture analoghe ai vani principali                   | 60%       |                                                                       |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali | 60%       | Altezza media minima mt 2,40                                          |

### Superfici di ornamento

| Descrizione                  | Incidenza | Annotazioni                                              |
|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------|
| Balconi e Lastrici solari    | 25%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge             | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici * a tasca | 40%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii              | 35%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili              | 10%       | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%  |

**LOTTO UNICO -Comune di Sarno (Sa) -Foglio n. 19 part. 613 sub 13**

| Indicazione  | Superficie<br>(mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate<br>(mq.) |
|--------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 71.60               | 1                         | 71.60                          |
| Terrazzo     | 8.50                | 0.25                      | 2.12                           |

**LOTTO UNICO APPARTAMENTO: mq 73,72 x 1130 € = € 83.303,00**

**13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

- OMISSIS proprietà – per 1/1 in regime di separazione dei beni

**14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Dal registro degli atti di matrimonio del comune di Sarno atto ..... il giorno .....in Sarno contrassero matrimonio

OMISSIS

OMISSIS

**Annotazioni**

Con atto rep 28681 del Dott. OMISSIS, notaio in Sarno, in data 04.02.2002, i coniugi di cui l'atto di matrimonio controscritto hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali

Con atto in data 27.03.2006 rep.n. 53926 dell'Avv. OMISSIS notaio in Salerno i controscritti hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi degli effetti civili dell'art. 167 (allegato n.11)

**Valore base d'asta: (I semestre 2024)**

**Lotto Unico            Euro 83.300,00**



## RIEPILOGO FINALE

- **OMISSIS proprietà** – per 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento in Sarno alla via Piave 25 identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 19 part. 613 sub 13 cat. A/4 vani catastali 4

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

### - Lotto Unico: Appartamento –

Il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione è un appartamento al piano terzo di palazzo Grimaldi, senza ascensore, nella centralissima via Piave al n.25. L'appartamento in buono stato di conservazione è formato da ampio ingresso, cucina, camera da letto, studio, bagno, ripostiglio, balconata. I pavimenti sono in gres porcellanato bianco 33x33, il bagno completo ha pavimento e rivestimento in ceramica bianco, I serramenti sono in legno a vetro unico non coibentati e le porte interne sono in legno e vetrate colorate. Gli impianti sono a norma, vi è impianto di riscaldamento e n 2 split condizionatori.

## PROVENIENZA:

Al sig. OMISSIS la piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per

**Atto di Compravendita** del 27.03.2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Rep. N.28855- Trascrizione n.8188.1/2002 Reparto PI di Salerno in atti dal 08.04.2002

## REGOLARITA' URBANISTICA

Il cespite fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 con licenza edilizia richiesta al Comune di Sarno (SA) in data 29 Aprile 1966, n° 1241;  
Lo stesso, è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal giorno 31 Giugno 1968.

**Valore base d'asta: (I semestre 2024)**

**Lotto Unico: Euro 83.300,00**

Rassegnando il mandato ricevuto all'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Troisi e ringraziandolo per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione

L'Esperto

Arch. Lucia Pellegrino

**Elenco allegati**

Allegato n.1 – Comunicazione accessi

- “ n.2 – Verbali
- “ n.3 – Certificazione notarile
- “ n.4 – Planimetrie
- “ n. 5 – Visure storiche catastali
- “ n. 6 – Titolo di proprietà
- “ n. 7 – Documentazione rilasciata dal Comune di Sarno
- “ n. 8 – Ispezioni ipotecarie
- “ n.9 – Comunicazione Amministratore P.T.
- “ n.10 – Quotazioni di agenzie
- “ n.11– Certificato di matrimonio
- “ n.12 – Fotografie