

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Architetto

Maria Russo

G.E. Dott.ssa Troisi Maria

Relazione di stima immobiliare **RGE n. 98/2023**

Creditore Procedente: **OMISSIS**

Debitori: **OMISSIS**

Custode Giudiziario: Avv. Crescenzi Annamaria

ORIGINALE

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



Data: **19/03/2025**

L'Esperto

Arch. Maria Russo



INDICE

Premessa	p. 03
Indicazioni degli estremi della causa	p. 04
Svolgimento operazioni peritali	p. 05
Controllo preliminare – verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.	p. 06
Quesito n. 1 Identificazione dei diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	p. 09
Quesito n. 2 Identificazione e descrizione dei lotti oggetto di stima	p. 11
Quesito n. 3 Identificazione catastale dei beni pignorati	p. 15
Quesito n. 4 Schema sintetico-descrittivo dei lotti	p. 17
Quesito n. 5 Descrizione passaggi di proprietà dei beni pignorati	p. 18
Quesito n. 6 Regolarità edilizia-urbanistica dei beni pignorati	p. 19
Quesito n. 7 Stato di possesso attuale dei beni pignorati	p. 20
Quesito n. 8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati	p. 21
Quesito n. 9 Verifica eventuale collocazione dei beni su suolo demaniale	p. 24
Quesito n. 10 Verifica esistenza di pesi od oneri di altro tipo	p. 24
Quesito n. 11 Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	p. 24
Quesito n. 12 Valutazione dei beni	p. 25
Quesito n. 13 Eventuale valutazione quota indivisa	p. 28
Quesito n. 14 Certificazioni comunali e regime patrimoniale del debitore	p. 28
Conclusioni	p. 29

PREMESSA

La sottoscritta *Arch. Maria Russo*, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Salerno al n°2333 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), con Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita redatto dal GIUDICE DELL'ESECUZIONE in persona della **Dott.ssa TROISI MARIA**, in data **11/12/2024**, venivo nominata in qualità di Esperto, nel Procedimento Esecutivo n° **98/2023** per la valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione intrapresa su istanza della “**OMISSIS**” contro i sig.ri **OMISSIS**. Nella sezione A della predetta nomina, l'ill.mo G.E. pone i seguenti quesiti:

- | | |
|-----------------------|--|
| QUESITO n. 1: | Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento; |
| QUESITO n. 2: | Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto; |
| QUESITO n. 3: | Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato; |
| QUESITO n. 4: | Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto; |
| QUESITO n. 5: | Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato; |
| QUESITO n. 6: | Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico; |
| QUESITO n. 7: | Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; |
| QUESITO n. 8: | Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene; |
| QUESITO n. 9: | Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale; |
| QUESITO n. 10: | Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo; |
| QUESITO n. 11: | Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso; |
| QUESITO n. 12: | Procedere alla valutazione dei beni; |
| QUESITO n. 13: | Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota; |
| QUESITO n. 14: | Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. |

INDICAZIONI DEGLI ESTREMI DELLA CAUSA

Parti del fascicolo:

Nominativo	Ruolo	Difensore	Credito € oltre spese e interessi
OMISSIS	Creditore	OMISSIS	202.107,34
OMISSIS	Debitore	OMISSIS	
OMISSIS	Debitore		
OMISSIS	Creditore non intervenuto		

Custode Giudiziario

Avv. Crescenzi Annamaria

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ESPERTA/CTU ha compiute necessarie indagini preliminari ed i rilievi del caso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, dello Sportello Unico dell'Edilizia e dell'Anagrafe-Stato civile del Comune di Sarno (SA), l'Agenzia delle Entrate nonché presso lo studio del Notaio ...omissis

Inoltre vengono svolte accurate indagini nei pressi dei beni oggetto di stima e nelle agenzie immobiliari al fine di assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quelli oggetto della presente.

La sottoscritta esperta, unitamente al mio collaboratore di fiducia, geom. Pietro Apa e in collaborazione con il Custode Giudiziario Avv. Crescenzi Annamaria, ha eseguito il seguente sopralluogo sui luoghi dove sono collocati i beni oggetto di stima:

- **UNICO ACCESSO** avvenuto in data 22/01/2025 alle ore 11.00 in Sarno(SA) ... omissis ... ovvero presso l'immobile oggetto di pignoramento. Come riportato nel verbale d'accesso (*Allegato 3*), sul posto sono presenti entrambi i debitori nonché il loro difensore avv. ...omissis ... che ci consentono l'accesso all'immobile pignorato. Si procede ad una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato consistente in un appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato plurifamiliare composto da n° 3 piani fuori terra.

L'appartamento in oggetto risulta occupato dai debitori insieme al proprio nucleo familiare. Dall'ispezione effettuata, l'appartamento in oggetto risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di piccole difformità su cui verranno eseguite le opportune indagini.

Dalle visure catastali e dal titolo di proprietà reperito, è stata riscontrata la presenza di una pertinenza dell'appartamento che consiste nella quota complessiva pari a 222/1000 del locale garage distinto in Catasto al Foglio 20 Particella 5721 sub 5.

I debitori mi dichiarano che non è stato costituito alcun condominio e pertanto non ci sono spese condominiali.

La sottoscritta esperta si riserva di approfondire le ulteriori indagini peritali prima del deposito della presente relazione di stima.

La scrivente, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici attinti in virtù del mandato conferitomi, procede a rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Esaminando la documentazione presente nel fascicolo, viene constatato che:

- **Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva** che risale sino ad un atto di acquisto trascritto (18/08/1984) in data antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (12/07/2023) e che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- **Nel fascicolo della procedura non è presente l'estratto catastale attuale e storico**, pertanto si è provveduto ad acquisire la documentazione catastale che forma l'allegato 4 della presente relazione;
- **Nel fascicolo della procedura non è presente il Certificato di Stato Civile degli esecutati**, pertanto si è provveduto ad acquisire tali certificati (*allegato 9*).

Si segnala altresì che alla data di acquisto dei 2/3 del bene pignorato (02/03/2010), gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione dei beni mentre la restante quota di 1/3 è pervenuta alla debitrice in virtù di Successione ereditaria (*allegato 7*) la quale, come riportato nella relazione notarile, si è susseguita l'accettazione tacita di eredità n° 8383 del 19/03/2010.

Verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

L'art. 567 comma 2 riporta che:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"

Nel presente procedimento, l'intervallo di tempo tra il deposito dell'istanza di vendita (17/07/2023) è il deposito della relazione notarile (31/07/2023) risulta di 14 giorni quindi **rientra nei limiti** (60 giorni) previsti dall'art. 567 comma 2°.

Si precisa che, il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 "Riforma Cartabia", modificato dalla L. 29 dicembre 2022, n. 197, ha ridotto in 45 giorni i termini per il deposito della sopraindicata documentazione. Tale disposizione ha effetto a decorrere dal 28 febbraio 2023 (art. 35, comma 1) e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data e che ai procedimenti pendenti alla data del 28 febbraio 2023 si applicano le disposizioni anteriormente vigenti.

Dato che l'atto di pignoramento della presente procedura è stato notificato in data 19/06/2023, la stessa **rientra** nella Riforma Cartabia e **rispetta** i tempi indicati.

La documentazione che forma il fascicolo telematico della presente procedura è stata integrata dalla sottoscritta Esperta con i Certificati di Stato Civile ed i Certificati catastali. Tale integrazione non ha evidenziato dati diversi rispetto all'atto di pignoramento, pertanto la detta documentazione **è completa ed idonea** per cui è possibile procedere all'espletamento dei quesiti posti dal G.E.

Precisazione porzione di box auto pertinenziale all'appartamento

Al piano seminterrato del fabbricato dove è collocato l'appartamento pignorato, è presente un locale composto da un unico ambiente destinato ad autorimessa ed identificato al N.C.E.U. al foglio **20** particella **5721** sub **5** categoria C/6.

Come riportato nell'atto notarile di provenienza (*allegato 7*) con il quale gli esecutati hanno comprato i 2/3 dell'appartamento pignorato, *"...la vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenza, diritto di servitù attiva o passiva inerente, nonché della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio... tra cui, in particolare, dei diritti di comproprietà condominiale pari a 222/1000 dell'intero, e comunque tutti i diritti spettanti alle venditrici, sul locale garage al piano seminterrato...."*

Si specifica che, i debitori sono titolari dei diritti di comproprietà pari a 222/1000 per mezzo del sopraindicato atto notarile mentre la sola debitrice è proprietaria dei diritti di comproprietà pari a 111/1000 quale bene personale pervenuto a seguito di successione.

RISPOSTA AL QUESITO- 1-

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

La presente procedura sottopone a pignoramento **la piena ed intera proprietà** di:

- **Abitazione civile** sita in Sarno (SA) al Corso Vittorio Emanuele Traversa Turner n° 12, piano Rialzato, riportato al N.C.E.U. foglio 20, particella 5721 sub 1, cat. A/2, consistenza 6,5 vani;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in quanto i 2/3 dell'immobile sono stati acquistati dagli esecutati, coniugati in regime di comunione dei beni, in forza all'atto notarile di compravendita redatto dal notaio ...omissis... il 02/03/2010 Repertorio n° 42.582 Raccolta n° 16.660 registrato in Sant'Angelo dei Longobardi il 16/03/2010 al n° 840 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Salerno il 19/03/2010 al n° 11262/8384 (*Allegato 7*).

La restante quota di 1/3 è pervenuta alla sola esecutata **OMISSIS** a seguito di Dichiarazione di Successione n° 23 Vol. 59 del 03/07/2007 e Dichiarazione di Successione aggiuntiva n° 73 Vol. 64 del 20/02/2008 (*Allegato 7*).

Sovrapposizione mappa catastale e satellitare dei beni pignorati:

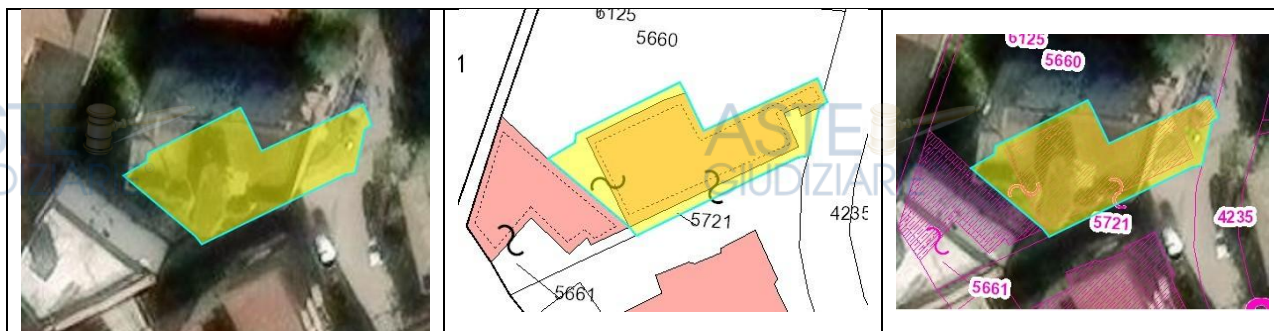


Foto satellitare	Estratto mappa catastale	Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale
------------------	--------------------------	--

FORMAZIONE LOTTI

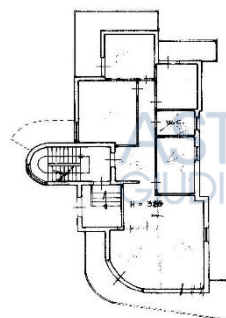
Essendo il bene pignorato costituito da un'unica abitazione con un unico accesso, si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**

LOTTO UNICO:

Tipologia: **Abitazione Civile**

Estremi catastali						
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
20	5721	1	A/2	3	6,5 vani	€ 503,55

Confini:	Nord:	Corte comune e altra proprietà Part.6125
	Sud:	Corte comune e Trav. Porcaro Part. 5720 e con scala ed androne del fabbricato
	Ovest:	Corte comune e altra proprietà Part. 5661
	Est:	Corte comune e Traversa Turner



RISPOSTA AL QUESITO- 2-

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

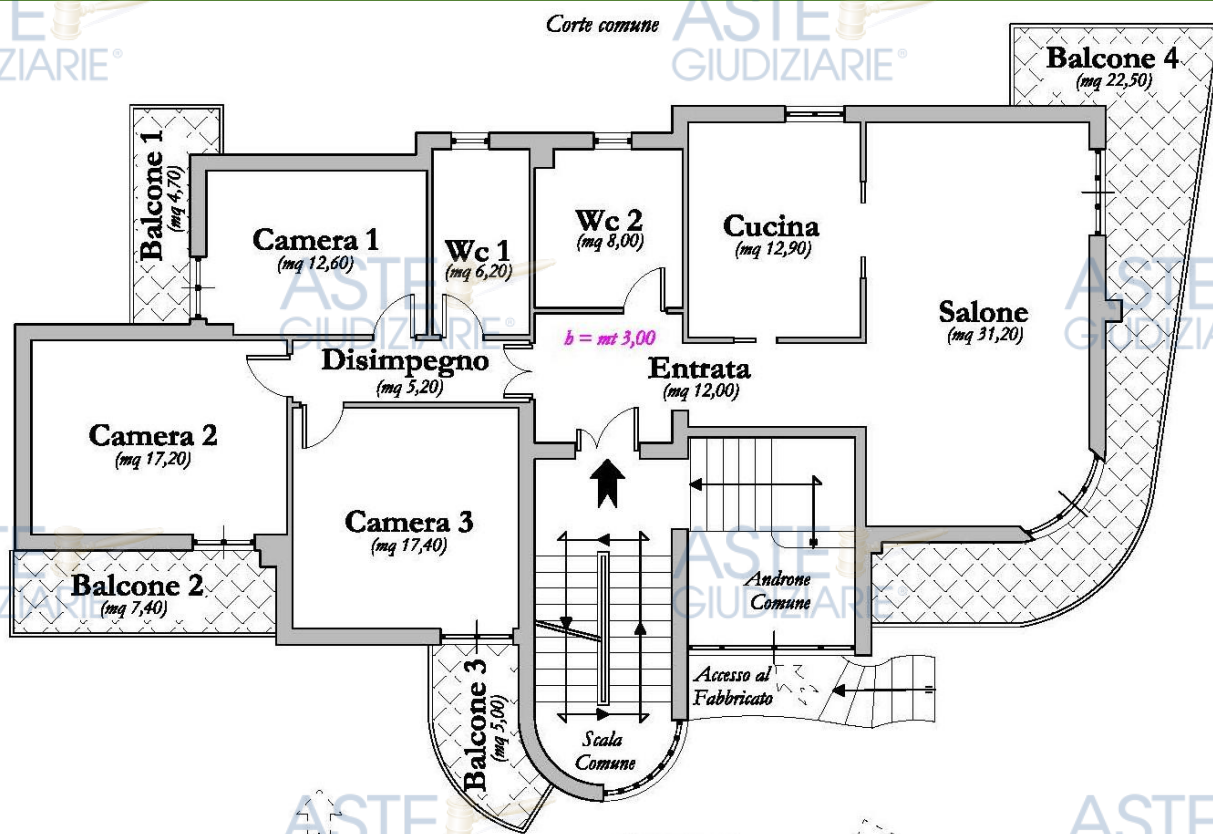
LOTTO UNICO:

Tipologia: **Abitazione civile**

Indirizzo: Sarno (SA) Corso Vittorio Emanuele Trav. Turner n° 12, Piano R.

Accessi: Alla corte comune che circonda tutto il fabbricato dove è posto il bene oggetto di stima, vi si accede sia tramite in accesso pedonale posto su Trav. Porcaro che da n° 2 accessi carrabili posti rispettivamente su Trav. Porcaro e Trav. Turner.

	Al bene oggetto di stima vi si accede attraversando la suddetta corte comune per poi raggiungere l'androne del fabbricato ed il vano scala dove è posta la porta di accesso.
Superfici e altezze:	L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq 122,70 mentre i n° 4 balconi hanno una superficie calpestabile complessiva di mq 39,60. L'altezza interna è di mt 3,00.
Descrizione:	L'appartamento è composto da n° 3 camere, un vano entrata, una cucina, un salone, un disimpegno, n° 2 wc e n° 4 balconi. Sono presenti gli impianti tipici delle civili abitazioni nonché gli infissi con annessi oscuranti in legno.
Caratteristiche:	Il bene è collocato al piano rialzato di un fabbricato composto da tre piani fuori terra dove sono collocati beni simili e un piano seminterrato dove è collocata una rimessa condominiale. Il tutto è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato.
Stato manutentivo:	Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di interventi di ripristino dell'intonaco ammalorato ed in parte staccato e di risanamento dovuto a problematiche di infiltrazione di acqua piovana nelle aree comuni. L'appartamento si presenta in discrete condizioni e presenta finiture di media qualità. Alcune camere sul lato ovest presentano problematiche di infiltrazione e muffa, conseguenze del cattivo stato manutentivo e di impermeabilizzazione delle aree a verde di uso comune. I balconi sono di modesta fattura le ringhiere si presentano arrugginite e necessitano di interventi manutentivi.
Certificato Energetico:	Non è stato reperito alcun Certificato di Prestazione Energetica. Per l'emissione dello stesso si stima un costo pari ad € 800,00 .



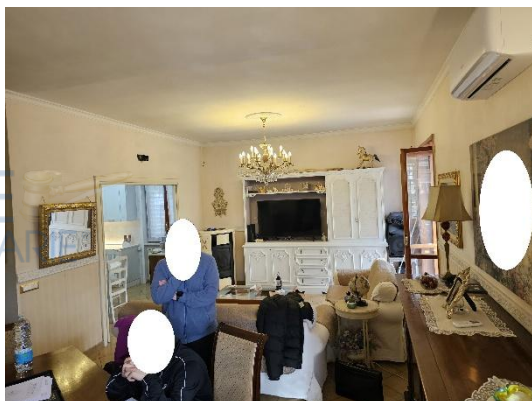
Rilievo beni oggetto di stima



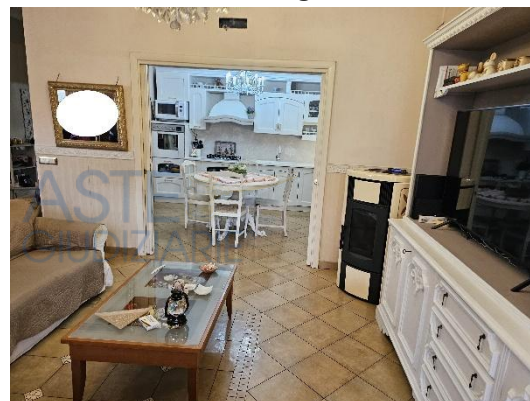
Accesso Pedonale al fabbricato



Porta d'ingresso



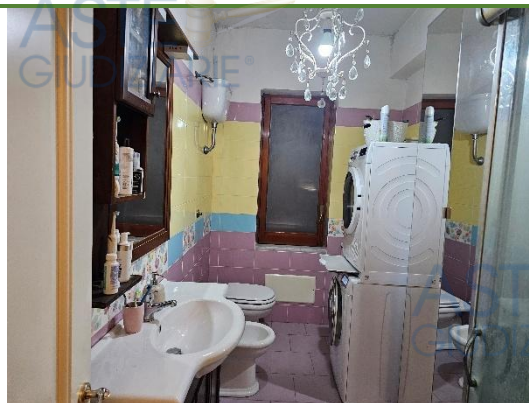
Salone



Salone Cucina



Cucina



Wc 1



Wc 2



Disimpegno



Camera 1



Camera 2 con mufte



Presenza crepe pareti esterne



Distacchi cornicione

ASTE GIUDIZIARIE®
e superfici comm

ASTE GIUDIZIARIE®

ere la superficie co
taglio, le superfici

on opportuni

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Costo totale calcolato:

ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO- 3-

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO UNICO:

- **Abitazione civile** sita in Sarno (SA) al Corso Vittorio Emanuele Traversa Turner n° 12, piano Rialzato, riportato al N.C.E.U. foglio 20, particella 5721 sub 1, cat. A/2, consistenza 6,5 vani.

Cronistoria catastale:

Intestazione attuale:
OMISSIS (esecutato) nato a Sarno (SA) il 09/05/1965 - Proprietà 1/2
OMISSIS (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 - Proprietà 1/2
Unità immobiliare dal 26/10/2021 Voltura d'ufficio del 07/09/2006 Pratica n. SA0137720 inatti dal 26/10/2021 Inserimento riserva - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi.
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati disuperficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Situazione degli intestati dal 02/03/2010
OMISSIS (esecutato) nato a Sarno (SA) il 09/05/1965 - Proprietà 1/2
OMISSIS (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 - Proprietà 1/2
Situazione degli intestati dal 07/09/2006
OMISSIS (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 - Proprietà 1/3
OMISSIS nata a SARNO (SA) il 13/05/1969- Proprietà 1/3
OMISSIS nata a SARNO (SA) il 30/04/1974- Proprietà 1/3
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
OMISSIS nato a San Valentino Torio (SA) il 03/05/1916 - Proprietà 1/3

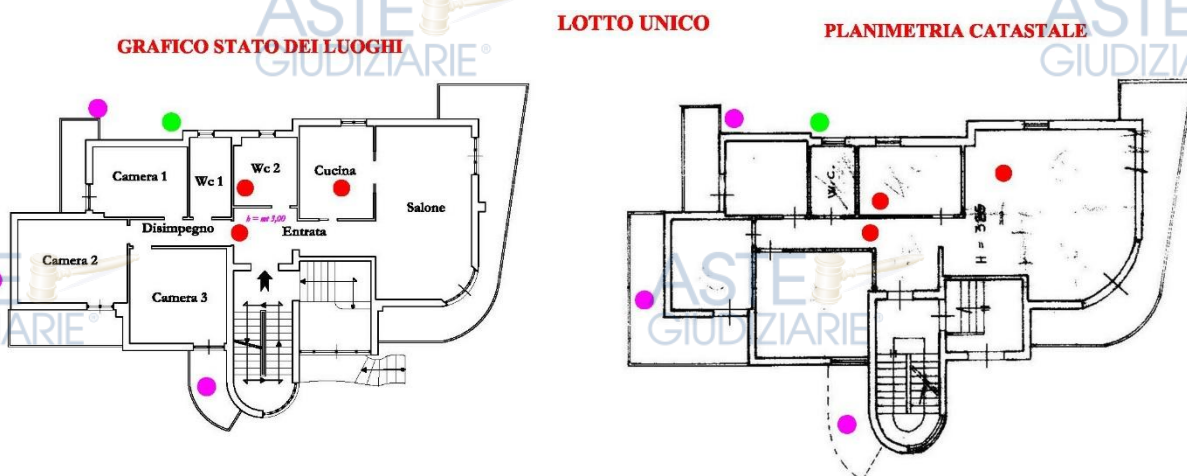
Si fa presente che:

- Confrontando l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e l'atto di compravendita vi è una **esatta rispondenza formale** dei dati;
- Il fabbricato dove è collocato il bene oggetto di stima sorge sulle particelle di terreno 4234 e 5660 così come riportati nella concessione edilizia;
- I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati relativi alle note di trascrizioni, inoltre i dati catastali sono stati idonei all'identificazione del bene.

Si allegano rilievi grafici, visure storiche, planimetrie catastali, ed estratto di mappa (*allegati 2-4-6*).

Difformità catastali

- ✚ **Visura:** viene erroneamente riportato il bene nella titolarità degli esecutati nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno mentre invece risulta essere $\frac{2}{3}$ ai coniugi in regime di comunione dei beni ed $\frac{1}{3}$ alla sola coniuge quale bene personale;
- ✚ **Elaborato planimetrico:** nessuna difformità;
- ✚ **Mappa Catastale:** Erronea definizione della sagoma del fabbricato ed inoltre viene riportata ancora la vecchia particella di terreno 5660 dove sorge il fabbricato;
- ✚ **Planimetria Catastale:** la planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi, presenta le seguenti disuguaglianze (*allegato 5*).



Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria catastale si evince:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Lievi difformità di sagoma;
- Balconi difformi

L'aggiudicatario dovrà effettuare un aggiornamento della planimetria catastale con un costo quantificabile in **€ 1.000,00** e dovrà provvedere, unitamente a tutti i proprietari delle unità poste nella particella 5721, a regolarizzare la mappa catastale con un costo individuale quantificabile in **€ 500,00**.

RISPOSTA AL QUESITO- 4-

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di un Appartamento ubicato in Sarno (SA) al Corso Vittorio Emanuele Traversa Turner n° 12, piano rialzato;

L'appartamento ha una superficie calpestabile di mq 122,70 ed è composto da n° 3 camere, un vano entrata, una cucina, un salone, un disimpegno, n° 2 wc e n° 4 balconi della superficie complessiva di mq 39,60. L'altezza interna è di mt 3,00

Il bene confina a Nord con corte comune e altra proprietà Part. 6125, a Sud con corte comune e Trav. Porcaro Part. 5720 e con scala ed androne del fabbricato, ad Ovest con corte comune e altra proprietà Part. 5661 e ad Est con corte comune e Traversa Turner. Il tutto è riportato nel **C.F. del Comune di Sarno al foglio 20 p.lla 5721 sub 1 cat. A/2;**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ad eccezione di alcune difformità nella planimetria catastale e alla non corretta immissione in mappa della sagoma dell'intero fabbricato dove lo stesso è collocato.

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di stima è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 793 del 24/05/1978 mentre per l'appartamento oggetto di stima è stato successivamente rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1381 del 06/09/2022.

Rispetto ai grafici di concessione dell'ultimo titolo edilizio rilasciato, sono state riscontrate lievi discordanze relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre nel grafico del titolo edilizio viene erroneamente riportata una cucina dove invece è presente l'androne del fabbricato. Tale difformità è sicuramente dovuta ad un errore materiale nel riportare lo stato dei luoghi.

Tali difformità risultano minori e pertanto sanabili a seguito di accertamento di conformità artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. Il bene risulta occupato dai debitori.

PREZZO BASE € 153.000,00 (€ centocinquantatrè/00);

RISPOSTA AL QUESITO- 5-

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I 2/3 dell'immobile oggetto di stima è stato acquistato dagli esecutati, coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù di:

- Atto di compravendita redatto dal notaio ...omissis... il 02/03/2010 Repertorio n° 42.582 Raccolta n° 16.660 registrato in Sant'Angelo dei Longobardi il 16/03/2010 al n° 840 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Salerno il 19/03/2010 al n° 11262/8384 (*Allegato 7*).

La restante quota di 1/3 è pervenuta alla sola esecutata **OMISSIS** a seguito di:

- Dichiarazione di Successione n° 23 Vol. 59 del 03/07/2007 e Dichiarazione di Successione aggiuntiva n° 73 Vol. 64 del 20/02/2008 (*Allegato 7*).

I 2/3 dell'immobile era pervenuto ai precedenti proprietari in virtù delle sopra indicate successioni. Come riportato nella relazione notarile, a tale successione si è susseguita l'accettazione tacita di eredità n° 8383 del 19/03/2010.

Al precedente proprietario, l'immobile era pervenuto in virtù di atto di Donazione rogato dal notaio ...omissis... il 18/04/1984 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità Immobiliare di Salerno il 27/04/1984 al n° 9562.

RISPOSTA AL QUESITO- 6-

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il fabbricato dove è collocato l'appartamento oggetto di stima è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n° 793 del 24/05/1978.

Per l'appartamento oggetto di stima è stato poi rilasciato:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 1381 del 06/09/2022;

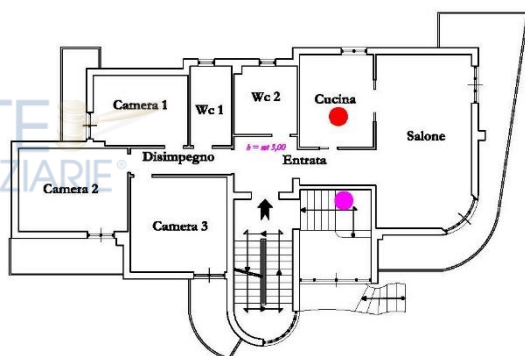
Dalle indagini effettuate non risulta pervenuto certificato di agibilità

Tale documentazione completa dei grafici formano l'allegato n° 12 della presente relazione.

Difformità riscontrate:

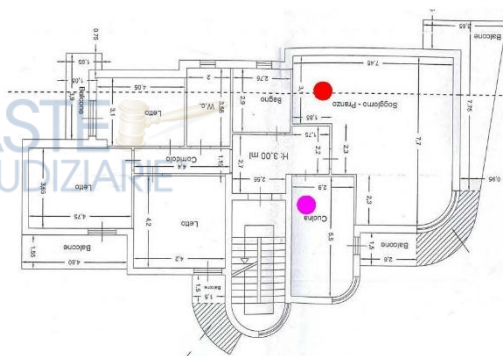
Rispetto ai grafici di concessione dell'ultimo titolo edilizio rilasciato, sono state riscontrate le seguenti difformità con quanto rilevato (*allegato 13*):

GRAFICO STATO DEI LUOGHI



LOTTO UNICO

**GRAFICO ULTIMO TITOLO EDILIZIO
(P.d.C. in Sanatoria n° 1381 del 06/09/2022)**



Confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria dell'ultimo titolo rilasciato si evince:

- Una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Nel grafico del titolo edilizio viene erroneamente riportata una cucina dove invece è presente l'androne del fabbricato. Tale difformità è sicuramente dovuta ad un errore materiale nel riportare lo stato dei luoghi. (la planimetria riportata è quella relativa ai piani superiori).

Tali difformità risultano minori e pertanto sanabili a seguito di accertamento di conformità artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 con un costo approssimativo di **€ 2.000,00**

Inquadramento urbanistico:

La sottoscritta esperta ha estrapolato dal “Portale Cartografico del Comune di Sarno” (allegato 8) dove si evince che la particella dove è collocato il bene oggetto di stima (part. 5721), ricade, secondo il Piano Urbanistico Comunale di Sarno, approvato con atto di Consiglio Comunale n. 80 del 12.11.2015, in:

ZONIZZAZIONI					
Ambiti di equivalenza AE					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00020	05721	300,00			
	per	293,70	97,90	AE-URBANO	Ambito urbano
Componente Strutturale					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00020	05721	300,00			
	per	293,70	97,90	IR1	Tessuto urbano di recente formazione consolidato
Strade					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00020	05721	300,00			
	per	6,30	2,10	STR	viabilità secondaria o di quartiere

RISPOSTA AL QUESITO- 7-

Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta e dai certificati anagrafici reperiti (Stato Civile, Residenza Storico, Stato di Famiglia – Allegati 9-10-11) è emerso che il bene oggetto della presente è occupato dagli esecutati (che risultano coniugati) e lo occupano come propria abitazione insieme al proprio nucleo familiare.

RISPOSTA AL QUESITO- 8-

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Al fine di espletare tale quesito, si è provveduto a reperire le Ispezioni Ipotecarie (*allegato 15*) per poi confrontarle con la relazione notarile presente nel fascicolo. Da detto confronto emerge che i beni oggetto di stima, nel periodo ultraventennale alla data di trascrizione del pignoramento, sono gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

RELAZIONE NOTARILE:

- **IPOTECA VOLONTARIA n° 11065 del 01/08/2007 favore:** Banca Monte dei Paschi di Siena Spa sede Siena (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede di Siena) per 1/1 di piena proprietà e **contro:** **OMISSIS** (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 per 1/3 di piena proprietà, **OMISSIS** nata a Sarno (SA) il 13/05/1969 per 1/3 di piena proprietà e **OMISSIS** nata a Sarno (SA) il 30/04/1974 per 1/3 di piena proprietà, *debitore non datore di ipoteca:* **OMISSIS** (esecutato) nato a Sarno (SA) il 09/05/1965; per € 280.000,00 di cui € 180.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. ...omissis... notaio in Sarno, in data 26/07/2007 rep. 57810/10544;
- **IPOTECA VOLONTARIA n° 1749 del 19/03/2010 favore:** Banca 24-7 Spa sede Bergamo (domicilio ipotecario eletto: Bergamo: P.zza Vittorio Veneto 8) per 1/1 di piena proprietà e **contro:** **OMISSIS** (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale e 1/3 di piena proprietà bene personale, **OMISSIS** (esecutato) nato a Sarno (SA) il 09/05/1965 per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; per € 440.000,00 di cui € 220.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 28 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. ...omissis... notaio in Montella, in data 02/03/2010 rep. 42583/16661;

- **Pignoramento immobiliare n° 23800 del 13/07/2023 favore: OMISSIS** sede Conegliano (richiedente: per avv. ...omissis... per DoValue Spa) per 1/1 di proprietà, **contro: OMISSIS** (esecutato) nato a Sarno (SA) il 09/05/1965 per 1/3 di piena proprietà, **OMISSIS** (esecutata) nata a Sarno (SA) il 16/02/1971 per 2/3 di piena proprietà; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Nocera, in data 19/06/2023 rep. 1912.

ISPEZIONE IPOTECARIA ESPERTO (*allegato 15*):

Dalle ispezioni ipotecarie sviluppate sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:
Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 18/03/2025

- ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 11065 Registro Generale 41190 Pubblico ufficiale ...omissis ...RAFFAELE Repertorio 57810/10554 del 26/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- TRASCRIZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 28562 Registro Generale 46302 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 23/59 del 03/07/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 5335 Registro Generale 7641 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 73/64 del 18/01/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 8383 Registro Generale 11261 Pubblico ufficiale ...omissis... LEONARDO Repertorio 42582/16660 del 02/03/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- TRASCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 8384 Registro Generale 11262 Pubblico ufficiale ...omissis... LEONARDO Repertorio 42582/16660 del 02/03/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 19/03/2010 - Registro Particolare 1749 Registro Generale 11263 Pubblico ufficiale ...omissis... LEONARDO Repertorio 42583/16661 del 02/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23800 Registro Generale 29725 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE Repertorio 1912 del 19/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Condominio:

I beni oggetto di stima non fanno parte di un condominio costituito.

Oneri a carico dell'acquirente:

- Attivazione/allacci utenze;
- Presentazione di S.C.I.A. per accertamento di conformità;
- Presentare una Segnalazione Certificata per l'Agibilità;
- Aggiornamento della documentazione catastale;

I costi sopra citati saranno sottratti dal prezzo base d'asta

Oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca e Pignoramento Immobiliare.

Vincoli: Dalla documentazione reperita non risultano vincoli.

NOTA: La procedura non ha provveduto alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e/o catastali, pertanto tale costo sarà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO- 9-

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Trattasi di proprietà privata.

RISPOSTA AL QUESITO- 10-

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Sui cespiti pignorati non risultano gravami (censo, livello o uso civico) o affrancazione da tali pesi.

RISPOSTA AL QUESITO- 11-

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

Dalle visure ipotecarie emergono varie ipoteche giudiziarie trascritte.

RISPOSTA AL QUESITO- 12-
Procedere alla valutazione dei beni.

Nella valutazione dei beni, il metodo più utilizzato è il “Market Comparison Approach” (MCA), che segue una logica imperniata sulla scelta della metodologia estimativa e valutativa in base alla tipologia di immobile, alla presenza o meno di immobili comparabili e alla reperibilità di informazioni.

Con il termine Market Comparison Approach, si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico-scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Il valore commerciale dei beni pignorati sarà determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla capacità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e/o attive, dati metrici, situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Tale valore verrà rapportato con i Coefficienti di Merito e con i valori più recenti indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rilasciato dall'Agenzia delle Entrate e da altri due principali siti di vendita immobiliari (*allegato 14*).

Superficie Commerciale:

La superficie commerciale dei cespiti pignorati (così come illustrata nel quesito n° 2 della presente relazione) è di **mq 151**.

Valori Osservatorio del Mercato Immobiliare rilasciato dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione:	Anno 2024 – I Semestre			
Comune - Provincia:	Sarno - Salerno			
Fascia/zona - codice	Semicentrale			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		
		Min	Med	Max
Abitazioni civili	Normale	930,00	1.140,00	1.350,00

Oltre alle quotazioni riportate dal sito dell'Agenzia delle Entrate, vengono prodotti anche le quotazioni di due siti specialistici, per il comune di Sarno, in particolare il sito immobiliare.it, e il sito borsinoimmobiliare.it, pertanto considerando i valori medi si ha:

Tipologia (€ / mq)	OMI	Borsinoimmobiliare.it	Immobiliare.it	Valore di Mercato Unitario Medio (€ / mq) ≈
Abitazione	1.140,00	1.123,00	1.140,00	1.135,00

Coefficienti correttivi (Ci)	
Immobile posto nelle vicinanze di pubblici servizi (stazione, bus)	1,05
Diritti di comproprietà condominiale autorimessa sub 5	1,05
Immobile che necessita di lavori di manutenzione straordinaria (lesioni pareti)	0,95
Immobile che necessita della sostituzione infissi e ripristino balconi	0,95

Valore Commerciale = [Sup. comm.] x [Valore di Mercato Unitario] x [Ci]

VALORE COMMERCIALE				
Bene	Superficie Commerciale[mq]	Valore di Mercato (€ / mq)	Coefficiente di merito "Ci"	Totale Parziale [€]≈
Abitazione	151,00	1.135,00	1,05x1,05x0,95x0,95	170.000,00

Detrazioni

Tenendo conto che:

- È una vendita forzata all'asta;
- Considerando la mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C.;
- Considerando le difformità urbanistiche/edilizie e catastali;

si applica al valore di mercato determinato, una riduzione che tiene conto, di tutte le voci sopra citate, pari al 10%, pertanto si avrà:

Valore Lotto = € 170.000,00 - 10% di 170.000,00 = € 153.000,00

Valori al mq: 153.000,00/(151) ≈ Euro 1.013,00

RISPOSTA AL QUESITO- 13-

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono esclusivamente nella titolarità degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO- 14-

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Essendo gli esecutati persone fisiche, sono stati reperiti gli inerenti certificati (allegato 9-10-11 dalla quale emerge che:

- Dai Certificati di Residenza Storico rilasciati dal comune di Sarno (SA) è emerso che gli esecutati sia alla data del pignoramento (19/06/2023) che alla data attuale, sono residenti presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Sarno (SA) è emerso che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 21/08/1991. Non essendoci riportate annotazioni ne scaturisce che gli stessi hanno optato per il regime di comunione dei beni;
- Dai Certificati di Stato Civile rilasciati dal comune di Sarno (SA) è emerso che gli esecutati risultano coniugati tra loro.

CONCLUSIONI

Si deposita la presente relazione di stima composta da 29 pagine dattiloscritte e da 16 allegati di seguito elencati:

Allegato 1	Illustrazione fotografica stato dei luoghi
Allegato 2	Rilievo planimetrico stato dei luoghi
Allegato 3	Verbale operazioni peritali congiunto con il Custode G. del 22/01/2025
Allegato 4	Documentazione Catastale (Visura, planimetria ed elaborato planimetrico)
Allegato 5	Disuguaglianze catastali
Allegato 6	Cartografie
Allegato 7	Titoli di Provenienza
Allegato 8	Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 9	Certificati di Stato Civile eseguiti
Allegato 10	Certificati di Residenza Storico eseguiti
Allegato 11	Estratto dell'Atto di Matrimonio eseguiti e Stato di Famiglia
Allegato 12	Titoli Edilizi
Allegato 13	Disuguaglianze urbanistiche
Allegato 14	Banca dati delle Quotazioni immobiliari
Allegato 15	Ispezioni Ipotecarie
Allegato 16	Attestazione consegna relazione alle parti

La sottoscritta Esperta ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli dall'Ill.mo Giudice ringraziandola per la fiducia accordata e rendendomi disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Pagani 19 marzo 2025



L'esperto CTU

(Arch. Maria Russo)