

2025

C.T.U. ARCH. PETRONE RACHELE

VIA SAN NICOLA, 9

84080 PELLEZZANO (SA)

TEL. 089/274303

CELL.333/5906202

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**[ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 219/2020]**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

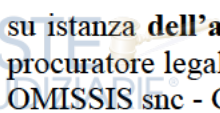
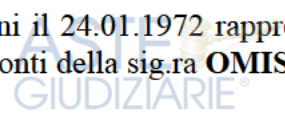
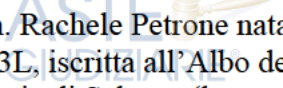

ASTE  
GIUDIZIARIE®


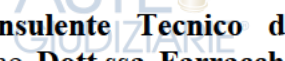
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare N.R.G.E.219/2020**su istanza **dell'avv. OMISSIS**, nata a Cava de' Tirreni il 24.01.1972 rappresentata e difesa come procuratore legale dall'avv. Adele de Notaris nei confronti della sig.ra **OMISSIS** domiciliata in Via OMISSIS snc - Giffoni Valle Piana (SA)**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA**La sottoscritta Dott. Arch. **Rachele Petrone** nata a Salerno il 03/04/1970, C.F.PTRRH70D43H703L, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno (laurea in Architettura conseguita presso l'Università degli studi di Napoli "Federico II") con il n. d'ordine 1860, domiciliata in Pellezzano (SA) alla Via S. Nicola, 9 – 84080 – cell.: - 333/5906202**AVENDO RICEVUTO**

- 
- In data 17/06/2025 nomina di
- Consulente Tecnico d'Ufficio**
- dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno
- Dott.ssa Farracchio Enza**
- relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima del seguente
- Lotto**
- riportato in:
- 

- **N.C.E.U. al foglio 25 particelle 599, 605 sub. 3**
  - **C.T. al foglio 25 particella 617 di are 2 e centiare 44**
- 

**DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**Ciò doverosamente premesso, l'esperto successivamente al conferimento dell'incarico**ACQUISITA**

la seguente documentazione riportata in allegati:

**CARTELLA 0**

ALLEGATO 1: Decreto di nomina con relativo verbale di accettazione e giuramento dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita e Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili;  
ALLEGATO 2: Documentazione notarile;

**CARTELLA 1**

ALLEGATO1: Visura catastale dei beni immobiliari oggetto di perizia con individuazione delle particelle, dei subalterni, accessori, piano ed Estratto di mappa catastale dei beni immobiliari oggetto di stima;  
ALLEGATO2: certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 08/09/2025;  
ALLEGATO3: Verbale di sopralluogo effettuato il 21/07/2025;  
ALLEGATO4: Ispezione ipotecaria effettuata per immobile e per dati anagrafici;

**CARTELLA 2**

ALLEGATO1: Rilievo metrico dell'appartamento del 21/07/2025 con relativa restituzione grafica in scala 1:100;  
ALLEGATO2: Agenzia del Territorio-Banca dati quotazioni immobiliari, Sito: Valore metroquado.it, Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2023.

**CARTELLA 3**

ALLEGATO1: Spese sostenute;  
ALLEGATO2: Istanza di liquidazione delle spese, diritti ed onorari

## DATI LOTTO

I beni immobiliari oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti nel comune di Giffoni Valle Piana (SA) in Via OMISSIS snc e sono così individuati:

### • DATI TOPONOMASTICI:

- Appartamento sito in Via OMISSIS snc – 84095- Giffoni Valle Piana (SA);
- Terreno sito in Via OMISSIS snc - 84095- Giffoni Valle Piana (SA)

### • DATI CATASTALI:

- **Appartamento:** N.C.E.U.: **Fl. 25 partt.: 599, 605, sub. 3, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, sup.cat. mq.88.**
- **Terreno:** Catasto Terreni: **Fl. 25 part: 617, dati di classamento:** Reddito dominicale: Euro 3,02; agrario Euro 2,65 **superficie are 2 centiare 44** Particella con qualità **Seminativo arboreo di classe 3**

## INTRODUZIONE E VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA (ex art.567 c.p.c)

La sottoscritta dopo aver verificato la completezza della documentazione depositata, in data 21/07/2025 dava inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile in oggetto.

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza della sottoscritta arch. Rachele Petrone, dell'avvocato Roberto Lenza per la parte debitrice, il custode l'avv. Francesco Spirito, il collaboratore del CTU arch. Mario Palmieri e i detentori dell'immobile. Per la parte creditrice non si è presentato nessuno.

In tale sopralluogo le operazioni peritali si sono svolte nel seguente modo:

- Rilievo metrico e fotografico dell'intero appartamento, con le relative pertinenze, e del terreno.

La sottoscritta redigeva il verbale di sopralluogo letto e sottoscritto dall'esperto, dall'avvocato Roberto Lenza per la parte debitrice, dal custode l'avv. Francesco Spirito, dal collaboratore del CTU arch. Mario Palmieri e dai detentori dell'immobile.

In data 11/08/2025 e in data 09/09/2025 l'esperto ha fatto richiesta on-line all'ufficio Anagrafe dei Comuni di Giffoni Valle Piana e di Salerno per inoltrare richiesta al fine di ottenere i documenti necessari per l'espletamento del proprio incarico.

**IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO  
(QUESITO 1)**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 08/09/2025 i beni interessati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano al 08/09/2025 censiti al N.C.E.U.: **foglio 25 particelle 599 sub.3, 605 sub.3, cat. A/3 classe 1, consistenza vani 5,5, sup. cat. : 88 mq.**

**Terreno: C.T.: Fl. 25 part: 617 dati di classamento: Reddito dominicale: Euro 3,02; agrario Euro 2,65 superficie are 2 centiare 44 Particella con qualità Seminativo arboreo di classe 3**

Tali dati coincidono con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Dalla ricerca che la sottoscritta ha fatto presso l'Agenzia delle Entrate relativa alla situazione storica dell'immobile i dati catastali risultano essere:

**Appartamento**

**N.C.E.U: Foglio 25 - Particella 599 sub.3 e foglio 25 - Particella 605 – Sub 3 – Piano T-1, cat. 1, Consistenza 5,5, intestato in proprietà per (1/2) alla sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS sempre dal 26/11/2003.**

**Terreno**

**Foglio 25 - Particella 617, intestato in proprietà per (1/2) alla sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS sempre dal 26/11/2003**

L'esperto dichiara dopo accurata verifica che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto a suo favore. All'attuale visura al 08/09/2025 **i dati catastali** dell'appartamento non risultano cambiati mentre il terreno è stato **oggetto di frazionamento** in data **05/12/2005**, pratica n. SA0344349, in atti dal 05/12/2005 – **FRAZIONAMENTO** (n.344349.1/2005) sopprimendo la Particella 617 e costituendo i seguenti immobili: **Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897**



## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

(QUESITO 2)

**LOTTO unico** sito in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via OMISSIS n. 7:

✓ **Appartamento**

Piano 1 con piccolo locale di deposito al piano terra

✓ **Terreno**

pertinenziale, pianeggiante con qualche albero di frutta

L'appartamento appartiene alla categoria A/3 definita come Abitazioni di tipo economico mentre il terreno è seminativo arboreo.

**IL LOTTO** oggetto di stima fa parte di un agglomerato urbano costituito da diversi appartamenti, ciascuno con ingresso autonomo, e composto dal solo piano primo, con annesso un piccolissimo deposito sottoscala ed un appezzamento di terreno pertinenziale.

L'**appartamento** in oggetto ha autonomo accesso dalla corte interna dell'agglomerato attraverso una scala in muratura e si sviluppa su un unico livello.

L'ingresso avviene direttamente nel locale cucina/soggiorno ed attraverso un corridoio si giunge alle altre due camere da letto ed al bagno.

La superficie utile dell'appartamento è di circa 63,50 mq a cui si devono aggiungere il balcone e il ripostiglio sottoscala a piano terra di 2,50 mq.

L'altezza interna utile dell'appartamento risulta essere di mt.2.80.

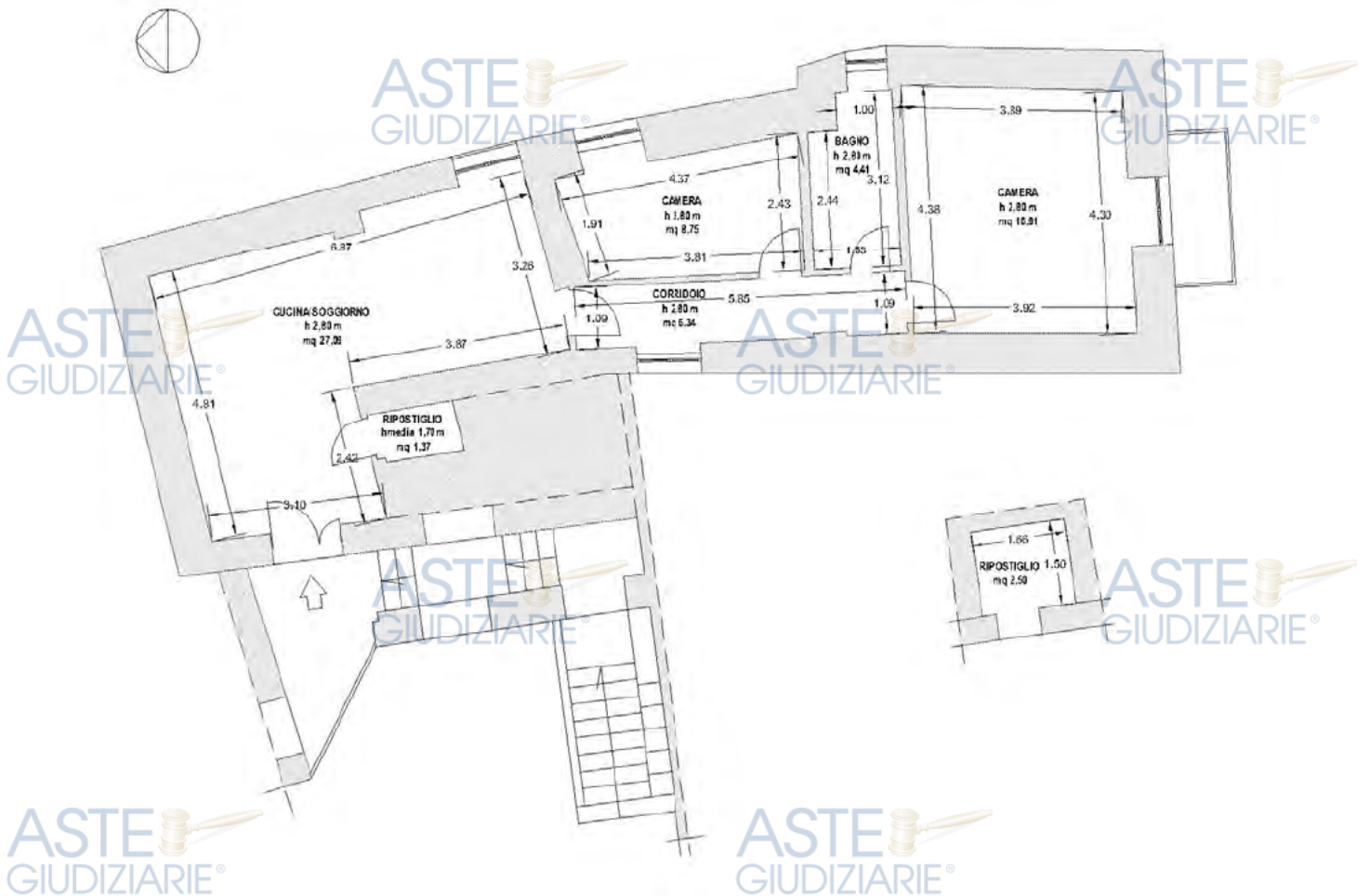
La pianta dell'appartamento ha la forma di un rettangolo allungato con pareti perimetrali in muratura portante e tramezzi interni in mattoni, impianto elettrico e idraulico del tipo sottotraccia, pavimenti in ceramica smaltata e gres, intonaci interni lisci del tipo civile a stucco, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, porte interne in laminato e portone d'ingresso blindato.

L'appartamento, benché sia composto da 2 particelle, si presenta come un'unica unità immobiliare. Nella sua totalità risulta essere in una condizione medio/bassa sotto tutti gli aspetti.

**Il terreno** si raggiunge percorrendo a piedi circa 30m dall'appartamento ed è del tipo seminativo di circa 244 mq. Si presenta in parte incolto, pianeggiante, con qualche albero di frutta ed al centro ha una struttura in ferro tipo serra.

La sottoscritta allega alla presente descrizione una planimetria dello stato reale dei luoghi eseguita dopo aver effettuato le necessarie misurazioni nello stesso giorno del primo sopralluogo in data 21/07/2025. Tali misurazioni venivano, successivamente, restituite in **digitale** (cfr. rilievo metrico in Cart. 2 Allegato 1)





### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI (QUESITO 3)

La sottoscritta acquisiva visura catastale storica dell'immobile e del terreno; la planimetria catastale invece non è depositata (cfr. visura storica immobile in Cart. 1 Allegato 1).

L'appartamento risulta così intestato:

#### Intestati catastali

**1. OMISSIS (CF OMISSIS)**

nata a SALERNO (SA) il 01/04/1978

**Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS**

**2. OMISSIS (CF OMISSIS)**

nato a SALERNO (SA) il 16/05/1979

**Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS**

L'unica nota di rilievo per l'appartamento riguarda una variazione nel classamento avvenuta in data 20/02/2004 con la quale passa da A/2 ad A/3.

Il terreno risulta così intestato:

**Intestati catastali**

**1. OMISSIS (CF OMISSIS)**

nata a SALERNO (SA) il 01/04/1978

**Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS**

**2. OMISSIS (CF OMISSIS)**

nato a SALERNO (SA) il 16/05/1979

**Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS**

In data 05/12/2005, con pratica n. SA034434920/05/1986 risulta un **frazionamento**:

La dichiarazione di Frazionamento ha:

- **costituito i seguenti immobili: Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897**

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 25 Particella 617**

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

*(QUESITO 4)*

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Giffoni Valle Piana (SA) alla Via OMISSISn. 7 piano **T - 1**; composto da **piano terra e primo piano**, identificati al Foglio 25 Particella 599 Subalterno 3 e Foglio 25 Particella 605 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

Come si evince dagli atti a disposizione e dal confronto con l'ufficio urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana l'appartamento risulta edificato in data di molto anteriore al 1967 e pertanto non sono disponibili concessioni edilizie.

**Terreno:** piena ed intera proprietà di terreno ubicato in Giffoni Valle Piana **Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897, superficie mq. 244** con qualità **Seminativo arboreo di classe 3.**

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 21/07/2025



**Ingresso dell'appartamento dalla corte**



ingresso alla corte da via Marano



corte con rampa di accesso all'appartamento sulla sinistra



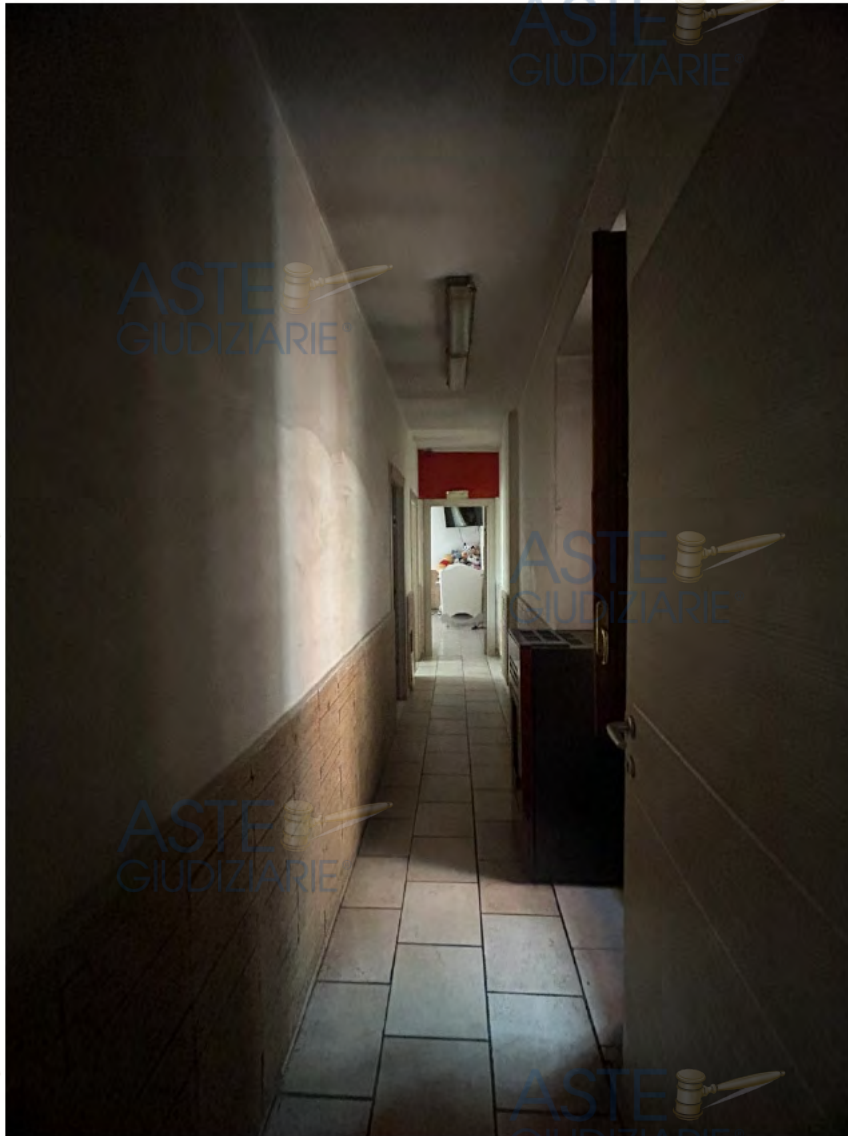
piccolo deposito a piano terra



vista dell'ingresso e della cucina/soggiorno



soggiorno



corridoio



camera 1



camera matrimoniale



bagno



terreno



terreno

## COMPUTO SUPERFICI

Le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base dei rilievi metrici) sono le seguenti:

DESTINAZIONE VANI	SUPERFICIE NETTA S.U.A.	BALCONI E TERRAZZI S.N.R.	SUPERFICIE LORDA S.U.L.
<b>PIANO TERRA</b>			
PICCOLO DEPOSITO	2,50		4,30
<b>TOTALE</b>	<b>2,50</b>	<b>0,00</b>	<b>4,30</b>
<b>PIANO PRIMO</b>			
SOGGIORNO/CUCINA	27,09		35,55
CAMERA 1	8,75		12,10
CORRIDOIO	6,34		8,46
BAGNO	4,41		6,10
CAMERA MATRIMONIALE	16,91	2,70	23,40
<b>TOTALE</b>	<b>63,50</b>	<b>2,70</b>	<b>85,61</b>
La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138			

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' (QUESITO 6)

In data 08/09/2025 la sottoscritta CTU richiedeva ogni atto di progetto, autorizzazioni e/o titoli edilizi relativi all'appartamento in Via OMISSISsnc, nonché l'esistenza della **Dichiarazione di agibilità** dello stesso al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica; il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana confermava l'impossibilità di poter espletare la richiesta perché l'appartamento fa parte di un agglomerato urbano ricadente in una fascia edilizia di edificazione molto antecedente al 1967 e di cui purtroppo non esiste alcuna documentazione presente. Mentre sempre in data 08/09/2025 prot. n. 72/2025, sempre in presenza del responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana, la sottoscritta riceveva il **Certificato di Destinazione Urbanistica del Terreno** (Cart. 1 all. n.2) particelle nn. 895,896 e 897; foglio n. 25 del Catasto Terreni.

Attualmente sotto l'aspetto urbanistico-edilizio l'immobile definito come **Appartamento** ricade:

- ✓ In **zone** di edificazione antecedenti di molto al 1967, per cui non è presente alcuna documentazione.

il **Terreno** presenta il seguente:

- ✓ **Certificato di Destinazione Urbanistica** dove si certifica che detta area nel P.R.G. del 02/06/1981e successive varianti del 10/12/1992 e del 21/05/2002 n.414 è destinata alla seguente tipologia urbanistica:
  - ✓ **Foglio di mappa 25; particelle nn. 895 e 896:**
  - ✓ **Zona omogenea territoriale "A2 Esistente Ambientale"**. Caratterizzata da agglomerati urbanistico - edilizi di interesse storico - artistico o ambientale comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi. Dette zone sono individuate da specifica delimitazione sulla cartografia di P.R.G. e sono le parti del territorio ricadenti nel P. d. R. L'edificazione è

disciplinata da quanto previsto dalle Norme di Attuazione del vigente Piano di Recupero, di cui in premessa, redatto ai sensi della legge n. 457/78 e n. 219/81. In dette zone, le aree libere da fabbricati, sono da considerarsi **Inedificabili**

La zonizzazione della variante al P.R.G., recepisce quella della Variante al P. d. R. e in ogni caso, prevale su essa.

L'attività edilizia è subordinata al rispetto della volumetria e dell'impianto esistente. Inoltre in relazione al **Rischio Idrogeologico** l'area ricade nella perimetrazione individuata dal progetto "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" con **Rischio Moderato – R1**: Aree nelle quali i danni, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali (esempio danni funzionali non strutturali di semplice ripristino).

L'area rientra anche nella perimetrazione del Parco Nazionale dei "Monti Picentini" è una **Zona "C"** – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economici e sociale.

**Foglio 25, Particelle nn. 895 e 896 solo in ZPS** – Area che ricade nell'ambito della perimetrazione delle direttive "92/43/CEE e 79/409 CEE" relative alla "Conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" denominate **Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di importanza Comunitaria (SIC)**

- ✓ **Il foglio 25, particella n.897** invece ha un'altra destinazione urbanistica:
- ✓ **Zona "E" a prevalente destinazione agricola** che si suddivide nelle seguenti categorie:
  - E1 - AREA AGRICOLA (bosco, pascolo e terreni incolti)
  - E2 – AREA AGRICOLA (seminativi e frutteti)
  - E3 – AREA AGRICOLA (seminati irrigui ed orti)

In relazione al **Rischio Idrogeologico** l'area ricade nella perimetrazione individuata dal progetto "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" con **Rischio Moderato – R1**: Aree nelle quali i danni, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali (esempio danni funzionali non strutturali di semplice ripristino).

L'area rientra anche nella perimetrazione del Parco Nazionale dei "Monti Picentini" è una **Zona "C"** – Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economici e sociale.

**Il foglio 25, particella n.897 solo in ZPS** – Area che ricade nell'ambito della perimetrazione delle direttive "92/43/CEE e 79/409 CEE" relative alla "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" denominate **Zone di Protezione Speciale (ZPS) e Siti di importanza Comunitaria (SIC)**.

## **IDENTIFICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

*(QUESITO 7)*

L'appartamento e il terreno oggetto della perizia, risultano in diritto di **proprietà della sig.ra OMISSIS per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS**. Si riporta di seguito un resoconto della situazione di possesso dei beni oggetto della valutazione nell'arco dei venti anni ad oggi.

**1-Abitazione** alla via OMISSIS, 7 tra piano terra e 1 piano, riportato in catasto, foglio 25 particella 559 subalterno 3 ctg A/3 vani 5,5 – graffata -particella 605 subalterno 3

**2-Terreno**, riportato in catasto, foglio 25, particella 617, are 02.44.

A) I predetti immobili risultano all'attualità dei signori:

OMISSIS nato il 16.05.1979 a Salerno

OMISSIS nata il 01.04.1978 a Salerno, a cui è pervenuto con atto a rogito notaio

dott. Fasano Matteo in data 26.11.2003, rep. 30353/13873, contenente compravendita dalla signora

OMISSIS nata il 19.12.1920 in Stati Uniti d'America, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate

Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 27.11.2003 ai nn. 40970/30056; alla signora LAMBERTO ROSA fu Alfonso nata il 19.12.1920 in Stati Uniti d'America, gli immobili sopra descritti ai punti 1) e 2) sono pervenuti con atto a rogito notaio dott. Gargano Giuseppe in data 05.12.1948, contenente divisione tra i germani:

OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

OMISSIS fu Alfonso trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.12.1948 ai nn. 17739/16823; (NB. In questo atto i signori OMISSIS vengono indicati come OMISSIS e non OMISSIS come nell'atto di compravendita rogito notaio Fasano sopra descritto).

\*\* a carico dei predetti signori OMISSIS e OMISSIS e dei predetti immobili dal 1977 a tutto il 20.06.2025 non si rilevano pesi e/o gravami ad eccezione di ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Fasano dott. Matteo in data 26.11.2003, contenente concessione a garanzia di mutuo per la somma di Euro 136.000,00 a garanzia del capitale di Euro 68.000,00, durata 25 anni, e gravante sull'immobile sopra descritto al punto 1), a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa con sede in Roma C.F. 00651990582 e contro i signori OMISSIS nato il 16.05.1979 a Salerno e OMISSIS nata il 01.04.1978 a Salerno, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.11.2003 ai nn.40975/6857 e rinnovata in data 13.11.2023 ai nn. 46667/4633.

Verbale di pignoramento immobili con atto giudiziario notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Salerno in data 29.10.2020, gravante sugli immobili sopra descritti ai punti 1) e 2), a favore di OMISSIS nata il 24.01.1972 a Cava de' Tirreni e contro i signori OMISSIS nato il 16.05.1979 a Salerno e OMISSIS nata il 01.04.1978 a Salerno, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Salerno Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2020 ai nn. 39163/29941.

La sottoscritta in occasione del sopralluogo ha riscontrato che attualmente l'immobile è occupato senza titolo da un nucleo familiare (sig. OMISSIS, con la compagna e due figli minori) che si sono definiti parenti della sig.ra OMISSIS e che la stessa li avrebbe autorizzati a occupare l'appartamento previo versamento di una quota di affitto di 150 € che hanno accettato di versare perché hanno manifestato l'interesse a continuare a occupare l'appartamento, che comunque è in condizioni non favorevolmente congrue per poter essere abitabile.

## VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

(QUESITO 8)

Da un esame congiunto del titolo di proprietà (cart. 0 all. 2), delle **visure catastali** (cart. 1 all. 1) nonché dell'**Atto di Pignoramento immobiliare del 26/11/2020** il sottoscritto C.T.U. **non ha riscontrato alcuna incongruenza.**

Relativamente all'**elenco delle formalità pregiudizievoli** (cart. 1 all. 4) all'esito dell'ispezione effettuata in data 23/06/2025 non **risultano altri procedimenti esecutivi gravanti sul bene.** Si riportano quindi di seguito gli estremi delle formalità pregiudizievoli in ordine cronologico, per la sig.ra OMISSIS e per il sig. OMISSIS.

**ISPEZIONE IPOTECARIA OMISSIS:** nata il 01/04/1978 in SALERNO (SA)  
(C.F. OMISSIS)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/11/2003 - Registro Particolare 30056 Registro Generale 40970 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30353/13873 del 26/11/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA – (SA) – SOGGETTO ACQUIRENTE
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/11/2003 - Registro Particolare 299 Registro Generale 40975 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Iscrizione n. 4633 del 13/11/2023
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/11/2020 - Registro Particolare 29941 Registro Generale 39163 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1/2020 del 29/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2023 - Registro Particolare 4633 Registro Generale 46667 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Iscrizione n. 6857 del 2003

**ISPEZIONE IPOTECARIA OMISSIS:** nato a Salerno in data 16/05/1979 C.F.: OMISSIS

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/11/2003 - Registro Particolare 30056 Registro Generale 40970 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30353/13873 del 26/11/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA – (SA) – SOGGETTO ACQUIRENTE
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/11/2003 - Registro Particolare 68957 Registro Generale 40975 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
Iscrizione n. 4633 del 13/11/2023
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/11/2020 - Registro Particolare 29941 Registro Generale 39163 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1/2020 del 29/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/11/2023 - Registro Particolare 4633 Registro Generale 46667 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 30354 del 26/11/2003
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:

### **INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI** (QUESITO 11)

L'appartamento oggetto della valutazione estimativa non ha spese di gestione condominiali in quanto non è costituito come condominio.

### **VALUTAZIONE DEI BENI – APPARTAMENTO E TERRENO - fg,25 part. lle 599 e 605 sub 3/ fg. 25, part. lle nn. 895,896 e 897 del Catasto Terreni** (QUESITO 12)

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi si è arrivato ad indicare un **Valore di mercato** nel rispetto dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali.

Si è preferito nella fattispecie:

- 1) controllare i valori di mercato attraverso il sito [valorimetroquadro.it](http://valorimetroquadro.it), sito certificato dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari, della zona di Giffoni Valle Piana
- 2) controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
- 3) Controllare ulteriormente i due risultati precedenti con una terza valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, prendendo in considerazione quanto riportato dal sito [valorimetroquadro.it](http://valorimetroquadro.it), sito certificato dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari.

Con la seconda metodologia è stato possibile, di contro, svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dall'immobile da stimare.

Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei limitati giorni di indagine.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei tre risultati fornirà infine l'esito della stima.

### **STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE**

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima desunti dal sito valorimetroquadro.it, sito certificato dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari.

Il totale delle superfici utilizzate per la stima dell'appartamento sono date dalla somma della superficie effettivamente calpestabile dell'appartamento più le altre superfici in rapporto percentuale diverso a seconda della destinazione.

Le superfici totali sono dunque:

DESTINAZIONE VANI	SUPERFICIE NETTA S.U.A.	BALCONI E TERRAZZI S.N.R.	SUPERFICIE LORDA S.U.L.
<b>PIANO TERRA</b>			
PICCOLO DEPOSITO	2,50		4,30
<b>TOTALE</b>	<b>2,50</b>	<b>0,00</b>	<b>4,30</b>
<b>PIANO PRIMO</b>			
SOGGIORNO/CUCINA	27,09		35,55
CAMERA 1	8,75		12,10
CORRIDOIO	6,34		8,46
BAGNO	4,41		6,10
CAMERA MATRIMONIALE	16,91	2,70	23,40
<b>TOTALE</b>	<b>63,50</b>	<b>2,70</b>	<b>85,61</b>

*La consistenza è determinata in base ai criteri per il calcolo della superficie commerciale secondo il D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

I risultati dell'anno 2025 desunti dal sito valorimetroquadro.it, sito certificato dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari, (Cart. 2 all. 2), sono:

Abitazioni tipo economico: €/mq 650,00 (per superfici nette)

bene oggetto di stima: APPARTAMENTO (Foglio 25 Particella 599 Subalterno 3 e Foglio 25 Particella 605 Subalterno 3): mq. 63,50 x €/mq 650,00 = € 41.275

**VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA = € 41.275,00**

#### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cart. 2 all. 2) accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per Abitazioni di tipo economico ubicate nel Comune di Giffoni valle Piana in stato conservativo normale in zona E4 - Suburbana/CURTI, CURTICELLE oscilla tra un valore min. di 530 €/mq ed un valore max di 760 €/mq.

Valutato lo stato di conservazione dell'immobile, essendo presenti finiture di qualità bassa, si decide di utilizzare come valore di riferimento per l'appartamento quello minimo.

Abitazioni di tipo economico: €/mq 530 (valore minimo per superfici lorde)

bene oggetto di stima: APPARTAMENTO (Foglio 25 Particella 599 Subalterno 3 e Foglio 25 Particella 605 Subalterno 3): mq. 85,61 x €/mq 530,00 = € 45.373,30

**VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA = € 45.373,30**

### **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE**

attraverso i canoni di locazione

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Per questo metodo di stima si ritiene congruo utilizzare il valore minimo in quanto gli immobili sono ubicati in zona periferiche e difficilmente locabili.

Utilizzando il valore minimo di locazione fornito dall'agenzia del territorio (*Cart.2 all.2*) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq /mese:

Abitazioni di tipo economico: valore min 1,3 €/mq - valore max 1,9 €/mq

valore minimo = 1,3 €/mq

1,3 €/mq x 85,61 mq = 111,29 €/mese

VALORE DI LOCAZIONE: 111,29 €/mese

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo 111,29 €/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione:  $r = 4\%$  (investimento ad uso residenziale)

**VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA =  $111,29 \text{ €/mese} \cdot 12 / 0,04 = € 33.387,00$**

### **VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

\_Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile desunto dal sito [valorimetroquadro.it](http://valorimetroquadro.it), sito certificato dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari: **€ 41.275,00**

\_Valore risultante dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: **€ 45.373,30**

\_Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi valutati attraverso l'Agenzia del Territorio: **€ 33.387,00**

da cui eseguendo la media aritmetica dei 3 valori risulta:

$$\text{Valore medio (V)} = (\text{€}41.275,00 + \text{€} 45.373,30 + \text{€} 33.387,00) / 3 = 40.011,77$$

**VALUTAZIONE DEI BENI – TERRENO - Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897**

(QUESITO 12)

Considerazioni generali e criterio di stima

I terreni ricadenti nella procedura sono stati valutati in relazione dell'effettivo stato dei luoghi, tenuto conto della loro ubicazione, estensione e morfologia. Il terreno interessato dalla procedura è di proprietà al 50% della esecutata ed essendoci vincoli urbanistici che insistono sull'area, si può ritenere, ragionevolmente, che il valore di mercato dell'area coincida con il valore dei terreni agricoli. I **prezzi del mercato immobiliare** per i terreni agricoli sono in continua evoluzione, anche rispetto a quotazioni relativamente recenti e, nell'area oggetto dell'indagine, gli scambi effettivamente avvenuti sono stati conclusi in numero molto limitato rispetto all'offerta con evidente ristagno delle vendite e prezzi ben inferiori a quelli con cui gli stessi beni erano stati posti in vendita. La persistente e generalizzata tendenza al ribasso dei terreni agricoli risulta evidente sia nel lungo che nel breve periodo. Il criterio preso in considerazione per la valutazione del terreno oggetto della procedura è stato quello dell'utilizzo dei **Valori Fondiari Medi Unitari** riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2023 (ultimi disponibili).

**STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE**

I parametri dei **Valori Fondiari Medi Unitari** (art.2 all. 2) riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2023 della Regione Campania sono i seguenti:

Zona n°2 - Valle dell'Irno e del Picentino	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo arborato asciutto	21.800

Seminativo arborato asciutto: 244 mq.\* 21.800 €/Ha = € 5.319,20

**VALORE DEL TERRENO: € 5.319,20**

**VALORE TOTALE DEL BENE**

**APPARTAMENTO - Foglio 25 Particella 599 Subalterno 3 Foglio 25 Particella 605 Subalterno 3**  
**TERRENO - Foglio 25 Particella 895, Foglio 25 Particella 896, Foglio 25 Particella 897**

**VALORE DELL'APPARTAMENTO: € 40.011,77**

**VALORE DEL TERRENO: € 5.319,20**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO: 45.330,97**

che a giudizio del CTU è da considerarsi **il valore a base d'asta del lotto oggetto di esecuzione.**

**CERTIFICAZIONI STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**  
(QUESITO 14)

In relazione a quest'ultimo quesito la sottoscritta ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Giffoni Valle Piana che ha rilasciato la richiesta documentazione in data 12/08/2025

Dalla documentazione depositata si evince che:

*“La signora OMISSIS Nata il 01/04/1978 a SALERNO (SA) Pt. OMISSIS Atto N.1165 P.1 S.A Anno 1978 SALERNO (SA) Famiglia ANPR numero 106276391, parentela INTESTATARIA.*

*Stato civile: VEDOVA*

*Coniuge: OMISSIS*

*Matrimonio SALERNO (SA) il 18/03/1999 Atto N.16 P.1 Anno 1999 SALERNO (SA) Vedovanza -*

*Coniuge: OMISSIS il 29/07/2022 GIFFONI VALLE PIANA (SA) Atto N.15 P.2 S.B Anno 2022 GIFFONI VALLE PIANA (SA).*

*Stato Cittadinanza: ITALIA*

*Iscritta in ANPR per IMMIGRAZIONE. Presente nell'APR del comune di GIFFONI VALLE PIANA (SA) dal 28/11/2003. Residente in VIA OMISSIS 7 GIFFONI VALLE PIANA (SA) dal*

*28/11/2003 Cond. prof. CASALINGA Tit. Studio LICENZA ELEMENTARE C.I. AT4955636 del 15/01/2015 GIFFONI VALLE PIANA (SA), Valida per l'espatrio, scade il 01/04/2025. In regime patrimoniale di Comunione di beni.*

**CONGEDO ESPERTO:**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.