

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*G.E.: DOTT.SSA SARA SERRETIELLO*

**R.G. E.I. 23/2023**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**OMISSIS**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



*ESPERTO ESTIMATORE*

**ING. MAURO CARDAROPOLI**

**Pubblicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**

INDICE

PREMESSA.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
BENI PIGNORATI E DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. – quesiti 1-2-3.....	3
Descrizione beni, dati catastali e confini, corrispondenza dati atto di pignoramento - quesito 4.....	5
Provenienza dei beni al debitore: riferimento atto di proprietà - quesito 5.....	7
Divisione dei beni nel caso di comproprietà – quesito 6.....	8
Stato di possesso dei beni, titolo di possesso, consistenza nucleo familiare degli occupanti; Servitù, censo, livello, usi civici - quesito 7.....	8
Determinazione canone di locazione dei beni – quesito 8.....	8
Regime patrimoniale del debitore – quesito 9.....	9
Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente – quesito 10.....	9
Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni non opponibili e costi cancellazione – quesito 11.....	10
Verifiche catastali e ipotecarie – quesito 12.....	11
Regolarità edilizia e urbanistica del bene, agibilità – quesito 13.....	11
Stima del valore dei beni – quesito 14.....	12
Valutazione delle spese e/o valore mobili e materiali rinvenuti nell'immobile – quesito 15.....	13
Riepilogo lotto e planimetrie – quesito 16.....	13
Repertorio fotografico – quesito 17.....	15
CONCLUSIONI.....	16
ALLEGATI.....	16

ASTE  
GIUDIZIARIE.



Publicazio  
ripubblicazione o ripro

**PREMESSA**

Il Tribunale di Salerno, Terza Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari nel procedimento R.G.E.I. 23/2023, nominava quale esperto per la stima dei beni pignorati lo scrivente ing. Mauro Cardaropoli con studio in Salerno alla via Paolo Vocca n. 2/A. In adempimento all'incarico conferitogli, con riferimento ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Serrettiello e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Si riporta di seguito un elenco sintetico e in ordine cronologico delle attività condotte dallo scrivente:

Data	Attività
07.06.2023	Comunicazione di nomina quale esperto per la stima dei beni pignorati
15.06.2023	Trasmissione verbale di accettazione incarico di stima e giuramento
04.07.2023	Ispezioni ipotecarie e catastali presso Sister Agenzia delle Entrate
12.07.2023	Primo sopralluogo degli immobili con custode in Capaccio Paestum
12.07.2023	Richiesta titolo proprietà al Notaio Fasano in Salerno
12.07.2023	Richiesta documentazione edilizia ed urbanistica al Comune di Capaccio Paestum
12.07.2023	Richiesta documentazione anagrafica e stato civile al Comune di Capaccio Paestum
13.07.2023	Ricevimento titolo proprietà al Notaio Fasano in Salerno
25.08.2023	Ricevimento documentazione anagrafica e stato civile dal Comune di Capaccio Paestum
25.08.2023	Ricevimento documentazione urbanistica ed edilizia dal Comune di Capaccio Paestum
05.09.2023	Trasmissione della relazione alle parti e deposito su PST Ministero Giustizia

**BENI PIGNORATI E DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. – quesiti 1-2-3**

*1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

*2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile, estratto in copia dal fascicolo informatico del PST del Ministero della Giustizia, si evince che la "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.", con sede in via Vittorio Veneto 119 Roma, P.I.V.A. 09339391006, quale creditore procedente, ha sottoposto ad esecuzione forzata ex art. 555 C.P.C., i seguenti beni immobiliari con i relativi frutti e accessori:

accessori ed ogni diritto, di proprietà di "OMISSIS", nato a Ogliastro Cilento (SA) [REDACTED] C.F.: [REDACTED], la quota di 1/2 di piena proprietà e di "OMISSIS", nata a EBOLI (SA) il 07.12.1970 (C.F.: [REDACTED]) la quota di 1/2 di piena proprietà del seguente immobile:

1. Unità immobiliare sita in CAPACCIO PAESTUM (SA) alla via PROCUZZI SNC e riportata nel catasto fabbricati di CAPACCIO PAESTUM (SA), al foglio 11 particella 2184, sub. 4, categoria A/2, classe 7, consistenza 8,5 vani;

Il bene pignorato consiste esclusivamente nel bene per il quale la documentazione prevista dall' art. 567 cod. proc. civ. è idonea e completa e si procederà pertanto a rispondere ai quesiti da 4 a 12.

Per l'immobile come sopra individuato si analizzeranno di seguito, gli ulteriori quesiti come posti dal Giudice, in adempimento all'incarico conferito.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**LOTTO UNICO**

**Descrizione beni, dati catastali e confini, corrispondenza dati atto di pignoramento - quesito 4**

4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*

I dati catastali del bene appartenente al presente lotto risultano dalle visure catastali (cfr. Allegato 1) e sono sintetizzate di seguito:

DATI CATASTALI								
TIPOLOGIA IMMOBILE	IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria/Qualità	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
Appartamento	11	2184	4	A/2	7	8,5 vani	Totale: 216 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 193 m <sup>2</sup>	Euro 421,43

Il bene del lotto di vendita è ubicato in una zona periferica pianeggiante della piana del Sele, nel Comune di Capaccio Paestum (SA), in località Procuzzi, zona a carattere prevalentemente agricolo. Il bene del lotto ha accesso diretto da una strada secondaria, posta lungo la strada provinciale 356 che collega la località Procuzzi con il centro urbano di Capaccio Scalo (cfr. Allegato 2).

L'immobile è distinto da una abitazione al piano terra e al piano primo di un fabbricato in linea, con corte esterna esclusiva e quattro depositi con relativo locale forno. Nel dettaglio i beni del presente lotto sono:

- abitazione su due livelli con accesso indipendente, caratterizzata da un ampio terrazzo dal quale si accede al piano terra, ad una cucina con relativo soggiorno-pranzo e bagno, tra loro comunicanti e collegati attraverso un vano scala interno ai locali del piano primo, distinti da un corridoio di accesso centrale, tre camere da letto ed un bagno. In prossimità dell'abitazione, nella stessa corte esclusiva, appartenenti allo stesso cespite, sono presenti altri quattro locali destinati a deposito con accesso indipendente ed un locale forno.

L'abitazione con relativa corte esterna è confinate sul lato Nord - Est, con l'immobile al foglio 11 particella 2184 sub 3 e relativa corte, sul lato Nord-Ovest con il terreno al foglio 11 particella 3408, sul lato Nord con l'immobile al foglio 11 particella 2184 sub 5 e relativa corte e sul lato Sud con i terreni al foglio 11 particella 3260 e foglio 11 particella 3408.

Le caratteristiche dell'abitazione risultano mediocri per grado di finitura e conservazione. L'appartamento è comunque fornito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La struttura portante dell'immobile è in cemento armato. Le pareti perimetrali e le divisioni interne sono in laterocemento. I pavimenti sono in gres, le soglie in marmo, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio provvisti di persiane in pvc. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati seppur

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

presenti diversi problemi di infiltrazione. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. I pezzi igienici sono in vetroceramica, la rubinetteria è del tipo cromato.

L'abitazione è caratterizzata da una adiacente corte esclusiva in cui sono presenti quattro depositi pertinenziali autonomamente accessibili e un locale forno. Lo stato di tali strutture è scarso e privo di chiusure e finiture e di ogni sistema impiantistico.

Per i dettagli di quanto descritto si rimanda alla documentazione di inquadramento e rilievo fotografico (cfr. Allegato 2).

Il rilievo metrico del lotto è stato effettuato dal C.T.U., coadiuvato dal collaboratore tecnico Ing. Romina Capacchione (iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, nonché all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno) e sviluppato in formato grafico come risulta dalle planimetrie di rilievo (cfr. Allegato 3).

Le planimetrie catastali, (cfr. Allegato 1), risultano congruenti con quanto rilevato sui luoghi e rappresentato nelle planimetrie di rilievo (cfr. Allegato 3), in relazione anche alle destinazioni d'uso ed alla distribuzione interna.

Si precisa fin da adesso, che ai fini della stima dell'unità immobiliare, sarà considerata la superficie commerciale lorda, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, secondo il quale la superficie è data dalla somma della superficie dei vani principali ed accessori a servizio diretto e della superficie dei vani principali ed accessori a servizio indiretto.

Dai rilievi effettuati e dalle considerazioni sopra esposte consegue una consistenza dell'immobile del lotto, così caratterizzata nella tabella di seguito riportata.

CONSISTENZA IMMOBILIARE				
LOTTO UNICO				
Descrizione immobile	Vani e accessori	Superficie reale mq	Coeff. (rif. D.P.R. 138/98) (*)	Superficie commerciale mq
Appartamento con locali di deposito e area scoperta di pertinenza esclusiva	Soggiorno - pranzo	33,00	1	33,00
	Cucina	21,15	1	21,15
	Bagno 1	11,15	1	11,15
	Ripostiglio	2,80	1	2,80
	Vano scala	9,98	1	9,98
	Corridoio	6,65	1	6,65
	Camera 1	9,70	1	9,70
	Camera 2	20,50	1	20,50
	Camera 3	18,02	1	18,02
	Bagno 2	11,15	1	11,15
	Disimpegno 1	3,75	1	3,75
	Disimpegno 2	3,80	1	3,80
	Balcone	7,15	0,3	2,15
	Muri divisori interni e perimetrali	27,79	1	27,79
	Muri di confine	9,40	0,5	4,70

			<b>Totale Sup. appartamento</b>	<b>186,29</b>
Deposito 1	15,2	0,3		4,56
Deposito 2	15	0,3		4,50
Deposito 3	21	0,3		6,30
Deposito 4	16,95	0,3		5,09
Locale forno	10,85	0,3		3,26
<i>Muri divisori interni e perimetrali</i>	11,93	1		11,93
<i>Muri di confine</i>	0,8	0,5		0,40
Area scoperta di pertinenza esclusiva	258,45	0,1		
		0,02		20,14
<b>Totale Sup. locali pertinenziali ed aree esterne</b>				<b>56,17</b>
			<b>Totale Sup. commerciale</b>	<b>242,46</b>

(\*) I Coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale risultano dalle seguenti condizioni: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; il muro in comune con altre unità nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei locali principali e degli accessori aventi altezza utili inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo; la superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, etc.) sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani; la superficie dei balconi, terrazzi e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare e comunicanti con i vani principali, computata in misura del 30% e fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente; è computata in misura del 15% e fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti; la superficie di aree scoperte o similari di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata in misura del 10% fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori a servizio diretto, e del 2% per le superfici eccedenti; la superfici di vani accessori a servizio diretto dell'unità immobiliare come posti auto coperti o locali per rimesse veicoli è computata in misura del 50%; la somma delle superfici sopra indicate e ragguagliate, sono arrotondate al metro quadro.

Si evidenzia che i dati del lotto di vendita sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, (cfr. Allegato 4), acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, è emerso che sull'immobile pignorato non gravano altre procedure esecutive oltre alla presente.

#### **Provenienza dei beni al debitore: riferimento atto di proprietà - quesito 5**

*5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà*

La provenienza del bene stagito al debitore esecutato ha origine dalla trascrizione dei seguenti titoli:

-



particella 2184 cubalerno 4, ai Sig.ri "OMISSIS", nata a [REDACTED]

L'atto di compravendita è stato richiesto al Notaio Fasano ed allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 5).

#### **Divisione dei beni nel caso di comproprietà – quesito 6**

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

All'esito degli accertamenti e delle valutazioni operate, non si configura la necessità di predisporre un progetto di divisione dei beni.

#### **Stato di possesso dei beni, titolo di possesso, consistenza nucleo familiare degli occupanti; Servitù, censo, livello, usi civici - quesito 7**

*7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

L'unità immobiliare del lotto è in possesso dei proprietari esecutati Sig.ri [REDACTED] C.F. [REDACTED] "OMISSIS", nata a [REDACTED]

[REDACTED] e risulta dal sopralluogo effettuato e dal relativo verbale (cfr. Allegato 6) ed entrambi sono residenti in altro luogo come risulta dai certificati di residenza e di stato di famiglia (cfr. Allegato 7).

#### **Determinazione canone di locazione dei beni – quesito 8**

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

Si determina il più probabile canone di locazione dell'immobile, prendendo a riferimento le seguenti fonti:

- valori unitari dei canoni di locazione, per immobili residenziali, tipologia abitazioni civili, specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: "Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – D.M.I.", riferiti all'anno 2022 – semestre 2, per la zona R3 (extra urbana/restante parte del territorio comunale) del Comune di Capaccio Paestum (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

- valori unitari di canoni di locazione, per immobili residenziali della tipologia abitazioni specificati dalla fonte: "Borsinoimmobiliare.it" per la zona (restante parte del territorio comunale) del Comune di Capaccio Paestum (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

Il canone di locazione mensile dell'appartamento, riportato nella tabella che segue, è determinato, considerando le condizioni ordinarie degli immobili oggetto di valutazione, utilizzando il valore medio unitario, ottenuto dal raffronto dei valori unitari minimi delle fonti di riferimento e moltiplicandolo per la superficie commerciale come determinata nei quesiti precedenti.

CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILIARE										
LOTTO UNICO										
Tipologia immobile	Comune	Valori unitari O.M.I. (€/mq x mese)			Valore unitario Borsino Immobiliare (€/mq x mese)			Valore unitario utilizzato (€/mq x mese)	Superficie Commerciale (mq)	Canone locazione (€/mese)
		Min	Max	Med	Min	Max	Med			
Appartamento	Capaccio Paestum (SA)	2,70	4,00	3,35	2,19	3,32	2,75	2,45	242,46	592,80

L'immobile del presente lotto di vendita è attualmente senza alcun contratto di locazione.

#### Regime patrimoniale del debitore – quesito 9

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

Dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Capaccio Paestum (SA) risulta, come certificato dall'ufficiale di stato civile (cfr. Allegato 7) che, i debitori esecutati Sig.ri "OMISSIS", nato a [REDACTED] [REDACTED] 11.1968 (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Capaccio (SA) in data 06.05.1995. Nelle annotazioni marginali dello stesso certificato risulta che:

*08/05/2007 - Con atto in data 24/09/2002 a rogito del Notaio Pasquale Cammarano del distretto notarile di Salerno gli sposi OMISSIS nato a [REDACTED] residente in Capaccio e OMISSIS nata a EBOLI il 07/12/1970 residente in Capaccio hanno stipulato convenzione patrimoniale di separazione dei beni.*

*15/01/2020 - Con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 10817 / 2019 in data 09.12.2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

#### Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente – quesito 10

*10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione del bene.*

*condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate gli ultimi due anni anteriori alla data dello perizio; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*

L'immobile del lotto è relativo ad un appartamento al piano terra e piano primo con corte esclusiva di un fabbricato in linea con diverse unità immobiliari con accessi indipendenti. Non risulta costituito alcun condominio.

I beni del lotto, sono sottoposti alla disciplina della Zona Omogenea "E1 Agricola di Pianura" del P.R.G. vigente del Comune di Capaccio, come risulta anche nel dettaglio del certificato di destinazione urbanistica della documentazione edilizia ed urbanistica (cfr. *Allegato 8*), dove si evidenziano inoltre i seguenti vincoli sovraordinati:

- Vincolo di tutela del patrimonio artistico e storico (Art. 10 del D.lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");
- Tutela dei corpi idrici (Art. 96 lettera f del R.D. del 25.7.1904, n. 523 e art. 41 del D.lgs del 1.5.1999, n.152);
- Fasce di rispetto stradale (D.lgs. 30.4.1992, n. 285 e s.m.i.);
- Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del. di G.R. 7.11.2002 n.5447).

#### **Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni non opponibili e costi cancellazione – quesito 11**

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

Sull'immobile pignorato del Lotto oggetto di stima gravano, le seguenti formalità che saranno cancellate o risulteranno non opponibili all'acquirente:

1.



2.

3.



### **Verifiche catastali e ipotecarie – quesito 12**

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

Le visure catastali e ipotecarie, per soggetto e per immobile, eseguite in forma sintetica ed integrale hanno permesso di verificare che per il lotto, dal controllo incrociato, non sono state rilevate discrasie (cfr. Allegato 1 e Allegato 4).

### **Regolarità edilizia e urbanistica del bene, agibilità – quesito 13**

*13.riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In merito alle verifiche della regolarità edilizia e urbanistica del bene, l'area tecnica del Comune di Capaccio Paestum (SA), ha comunicato che non risultano titoli abilitativi inerenti l'immobile esecutato iscritto al catasto fabbricati al foglio 11 part. 2184 sub. 4 ed inoltre, che sull'immobile di cui sopra, agli atti di questa area tecnica risulta un'istanza di Autorizzazione Edilizia per un progetto di Manutenzione Straordinaria presentata in data 24.04.2003 prot. n. 11852 rubricata col numero 110/2003/Bis in data 01/05/2003.

esito di rilascio di titolo abilitativo (cfr. Allegato 8). Inoltre dalla disamina del titolo di proprietà risulta la dichiarazione della parte venditrice che la costruzione è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 (cfr. Allegato 5).

#### **Stima del valore dei beni – quesito 14**

*14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.*

Per la determinazione del prezzo base di vendita del presente lotto, è stato applicato il procedimento estimativo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed altri beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, in quanto è stato ritenuto il più idoneo per stimare il valore di unità immobiliari di tipo residenziale. La scelta del parametro tecnico per la stima del bene, è il valore a metro quadro di superficie commerciale, desunto dalle le seguenti fonti:

- valori unitari di vendita, per immobili residenziali, tipologia abitazioni civili, specificati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: "Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – D.M.I.", riferiti all'anno 2022 – semestre 2, per la zona R3 (extra urbana/restante parte del territorio comunale) del Comune di Capaccio Paestum (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;
- valori unitari di vendita, per immobili residenziali della tipologia abitazioni specificati dalla fonte: "Borsinoimmobiliare.it" per la zona (restante parte del territorio comunale) del Comune di Capaccio Paestum (SA) a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione;

Per il lotto individuato, si riporta nella tabella di seguito, lo specifico valore unitario di stima scelto, come valore medio dei valori minimi delle fonti di riferimento, evidenziando il carente stato di conservazione e manutenzione generale dello stesso immobile. A seguito delle indagini eseguite e dei rilievi effettuati, si riportano poi, le superfici commerciali, già determinate ed il risultato del valore complessivo. Il valore di vendita a base di gara è ottenuto da tale valore complessivo, decurtandolo forfettariamente con una percentuale assunta pari al 5% del valore, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti nelle vendite giudiziarie.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

VALORE DI VENDITA IMMOBILIARE										
LOTTO UNICO										
Descrizione immobile: Appartamento con corte esclusiva e locali deposito										
Comune: Capaccio Paestum (SA)										
Zona: R3 (extra urbana/restante parte del territorio comunale)										
Valori unitari O.M.I. (€/mq)			Valore unitario Borsino Immobiliare (€/mq)			Valore unitario utilizzato (€/mq)	Sup. commerciale (mq)	Valore complessivo ordinario (€)	Detrazioni (€)	Valore base d'asta - in cifra tonda - (€)
Min	Max	Med	Min	Max	Med					
790	1110	950	663	996	830	726,50	242,26	176.144,28	8.807,21	<b>167.000,00</b>

### Valutazione delle spese e/o valore mobili e materiali rinvenuti nell'immobile – quesito 15

*15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno dei beni del presente lotto oggetto di esecuzione forzata, la presenza di mobilio e suppellettili. Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, i proprietari eseguiti e/o i possessori non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva per lo smontaggio, trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario variabile una somma compresa tra € 1.000,00 e € 2.000,00. In merito al presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto del carente stato di manutenzione e della vetustà degli stessi, si presume un valore complessivo, per il lotto staggito per tali beni mobili, un valore pari a € 800,00.

### Riepilogo lotto e planimetrie – quesito 16

*16. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatico [e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat] — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redotta in una duplice versione: l'una completa di tutti li elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

La versione della presente relazione a scopi pubblicitari, sarà redatta nel rispetto della tutela della privacy degli eseguiti, eliminando da essa ogni riferimento riguardante gli stessi (cfr. Allegato 9).

Si riporta di seguito una descrizione sintetica a riepilogo della consulenza espletata per il lotto:

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

RIEPILOGO							
<b>LOTTO UNICO</b>							
Descrizione del lotto	Il lotto è caratterizzato da un appartamento al piano terra e piano primo di un edificio a due livelli, composto da numero 8,5 vani, oltre gli accessori (cucina, soggiorno-pranza, 2 bagni, 3 camere e disimpegni) con ampia corte esterna esclusiva e quattro locali deposito e locale forno, in zona periferica pianeggiante a carattere prevalentemente agricola.						
Comune di ubicazione, frazione, via o località	Comune di Capaccia Paestum, località Procuzzi, via Procuzzi SNC						
Confini	L'abitazione con relativa corte esterna è confinate a Nord - Est, con l'immobile al foglio 11 particella 2184 sub 3 e relativa corte, a Nord-Ovest con il terreno al foglio 11 particella 3408, a Nord con l'immobile al foglio 11 particella 2184 sub 5 e relativa corte e a Sud con i terreni al foglio 11 particella 3260 e foglio 11 particella 3408.						
Estensione	242,26 mq						
Dati catastali	Foglio	Particella	Sub.	Vani/Sup.	Civico	Piano	Interno
	11	2184	4	8,5	s.n.c.	T-1	-
Proprietà	C. [REDACTED] C. [REDACTED]						
Titolo di provenienza del bene	A [REDACTED] Fasano del 17.02.2005 REP. 35354 RAC. 16227 trascritto in Salerno in data 18.02.2005 Reg. Particolare 6291 Reg. Generale 8483.						
Iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti	[REDACTED]						
Stato di occupazione	L'unità immobiliare del lotto è da intendersi libera ed in possesso dei debitori esecutati.						
Regolarità edilizio-urbanistiche	Non risultano titoli abilitativi inerenti l'immobile esecutato. Costruzione ante al 01.09.1967.						
Abitabilità /Agibilità	-						
<b>Valore Lotto a base d'asta</b>						<b>€ 167.000,00</b>	

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### Repertorio fotografico – quesito 17

*17. estrarra reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

Il sottoscritto esperto in occasione dei diversi sopralluoghi eseguiti presso gli immobili del lotto, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno (cfr. Allegato 2). Il rilievo fotografico del lotto è stato effettuato con macchina fotografica Samsung modello ES70. Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

1. Formato JPG	5. Rappresentazione del colore: sRGB
2. Dimensioni (LxH): 800x600 pixel	6. Distanza focale: 5 mm
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 96 dpi	7. Tempo d'esposizione F,3,5
4. Profondità in bit: 24	8. Esposizione automatica: 1/30 sec
	9. Sensibilità: ISO-400.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C., Ing. Mauro Cardaropoli, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 16 pagine complessive e N. 9 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

## ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI	
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - TRIBUNALE DI SALERNO – R.G. E.I. 23/2023	
1	VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
2	INQUADRAMENTI TERRITORIALI E RILIEVI FOTOGRAFICI
3	PLANIMETRIE DI RILIEVO
4	ISPEZIONI IPOTECARIE
5	TITOLO DI PROVENIENZA
6	VERBALE DI SOPRALLUOGO
7	DOCUMENTAZIONE ANAGRAFE E STATO CIVILE
8	DOCUMENTAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA
9	RELAZIONE VERSIONE PRIVACY + RELAZIONE FORMATO TESTO

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione