



Tribunale Ordinario di Salerno  
Terza sezione civile  
Ufficio esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Enza FARACCHIO



- Numero ruolo generale: 226/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO

Procedente: DOVALUE S.P.A.  
→ avv. Stefania IANNICELLI



Esecutato:



data: 17/04/2023



il CTU

Antiello DI NAPOLI ingegnere  
Albo n. 1280 – Ordine degli  
Ingegneri Provincia di Salerno



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Enza FARACCHIO del Tribunale di Salerno  
il CTU sottopone alla Sua attenzione la presente relazione sommariamente  
riepilogata dall'indice sotto indicato:

A) Premessa e quesiti .....	pag. 2
B) Svolgimento delle operazioni peritali .....	pag. 5
C) Risposta ai quesiti .....	pag. 6
D) Descrizione finale .....	pag. 19
E) Elenco allegati .....	pag. 21

### A) PREMESSA E QUESITI

In data 20 novembre 2022, la S.V. nomina il sottoscritto ing. Aniello DI NAPOLI, residente alla via Domodossola 65/E nel comune di Battipaglia ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 1280, Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo di esecuzione promosso da DOVALUE S.P.A. contro [ ] R.G. delle esecuzioni civili n. 226/2022) cui viene conferito, previo giuramento di rito depositato telematicamente in data 24/11/2022 c/o l'ufficio Cancelleria, l'incarico di stima configurato nei seguenti quesiti:

- 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;*

per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea:

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

- 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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 anteriore 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;
- 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.;
- 9) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
- 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;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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;
- 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. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la 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, verifici 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, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino 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;

- 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 quote indivise;
- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alia particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alia particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) ; 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sui medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzioni, anche degli interni.

**B) SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

In data 24 novembre 2022

- deposita telematicamente c/o il Tribunale Ordinario di Salerno – terza sezione civile – esecuzioni immobiliari - il verbale di accettazione incarico e giuramento;
- estrae dal sito “*procedure.it*” la documentazione telematica depositata della procedura.

In data 25 gennaio 2023 inoltra e protocolla, via PEC, c/o il comune di Siano – Ufficio Anagrafe - istanza di richiesta certificati:

- certificato cumulativo “residenza/stato famiglia”
- certificato stato civile;
- estratto atto di matrimonio con annotazioni.

In data 26 gennaio 2023 riceve, a mezzo PEC, dal comune di Siano i certificati richiesti.

In data 27 gennaio 2023 effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto – richiesta di:

- 1) planimetria F. 8, part. 192, sub. 5
- 2) planimetria F. 8, part. 192, sub. 6

In data 03 febbraio 2023 in Castel San Lorenzo:

- alla via Carafa n. 339, presso gli immobili dell’esecutato, iniziano le operazioni peritali con operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili a piano secondo e terzo sotto-strada (sub. 5) (v. **allegato verbale di sopralluogo**);

In data 10 febbraio 2023 inoltra, via PEC, c/o il comune di Castel San Lorenzo – Ufficio Tecnico - istanza di richiesta accesso atti relativi a titoli abilitativi degli immobili pignorati.

In data 07 marzo 2023 in Castel San Lorenzo:

- alla via Carafa n. 339, presso gli immobili dell’esecutato, proseguono le operazioni peritali con operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili a piano primo sotto-strada (sub. 65) (v. **allegato verbale di sopralluogo**);
- effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto – richiesta di: elaborato planimetrico F. 8, part. 192.

In data 22 marzo 2023 riceve, a mezzo PEC, dal comune di Castel San Lorenzo – Ufficio Tecnico - attestazione relativa alla regolarità edilizia degli immobili pignorati.

In data 30 marzo 2023 in Castel San Lorenzo

- svolge indagini di mercato in zona;
- effettua ispezioni esterne / controllo rilievi del fabbricato.

In data 07 aprile 2023 effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto – visure di:

- 1) visura F. 8, part. 192, sub. 5
- 2) visura F. 8, part. 192, sub. 6
- 3) visura per soggetto

In data 15 aprile 2023 effettua, a mezzo canale telematico SISTER, sul sito della Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità immobiliare – ispezioni ipotecarie:

- 1) ispezione ipotecaria soggetto
- 2) ispezione ipotecaria F. 8 part. 192 sub. 5
- 3) ispezione ipotecaria F. 8 part. 192 sub. 6
- 4) nota iscrizione ipoteca volontaria / 2010

## C) RISPOSTA AI QUESITI

### ➤ QUESITO 1

se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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;

Per l'immobile in questione la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa in quanto agli atti è stato depositato:

- certificazione notarile notar Giulia BARBAGALLO in Palermo (PA) attestante le risultanze delle consultazioni dei registri dell'Agenzia del Territorio di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare ed Ufficio Catastale, nel ventennio relative agli immobili oggetto del pignoramento riportanti provenienza, iscrizioni e trascrizioni.

### ➤ QUESITO 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 17;

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, di cui al precedente quesito, si osserva che la stessa è completa ed idonea.

### ➤ QUESITO 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.;

#### identificazione dell'immobile

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che il pignoramento immobiliare è stato eseguito in danno di

- sig.ra [redacted] ed ivi  
residente alla via [redacted]

proprietario in ragione di 1/1 (piena proprietà), sulle seguenti unità immobiliari site nel fabbricato di via Carafa n. 339 del Comune di Castel San Lorenzo (SA):

- 1) appartamento in NCEU foglio 8, p.lla 192, sub 6, cat. A/3, cl. 2, vani 7, r.c. € 397,67;
- 2) locale in NCEU foglio 8, p.lla 192, sub 5, cat. C/2, cl. 3, mq. 66, r.c. € 81,81;

Il pignoramento si intende esteso come per legge a tutte le accessioni e pertinenze.

dati catastali (da visure):

**\*\*\*catasto fabbricati – comune di Catel San Lorenzo**

foglio	part.lla	sub.	categ.	classe	consistenza	superf. catastale	scala	piano	interno	rendita
8	192	5	C/2	3	66 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>		S2-3		€ 81,81
8	192	6	A/3	2	7 vani	112 m <sup>2</sup>		S1		€ 397,67

Dal confronto tra i dati riportati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali emerge che vi è corrispondenza per quanto concerne i dati identificativi degli immobili, segnalando che non vi è corrispondenza, per quanto concerne la part. 192, tra la sua rappresentazione in mappa (estratto mappa) e la posizione di fatto in loco del fabbricato su essa insistente (v. allegato n. 2).

**confini sub. 5:**

**deposito P. S2:** EST viottolo di accesso comune, OVEST intercapedine, NORD cavedio, SUD altra U.I. / stradina sterrata, salvo altri.

**stalla:** EST viottolo di accesso comune, OVEST altra U.I. / terrapieno, NORD altra U.I., SUD stradina sterrata, salvo altri.

**confini sub. 6:**

**abitazione P. S1** – EST viottolo di accesso comune, OVEST via Carafa / terrapieno / altra U.I., NORD cavedio, SUD altre U.I. / stradina sterrata, salvo altri.

Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato

Gli immobili sono ubicati alla via Carafa n. 339 nel comune di Castel San Lorenzo (SA) (v. allegati n. 2-5): ricadono in un fabbricato a pianta rettangolare con sviluppo rispetto alla via Carafa, attesa la configurazione altimetrica della zona, di due piani su detta strada e di tre piani al di sotto della strada più sottotetto esteso all'intera sagoma; la struttura portante è in muratura/c.a. con solai in ferro e laterocementizi. Il fabbricato presenta quattro accessi indipendenti su via Carafa (v. allegato n. 5). Il totale del numero di unità ubicate nel fabbricato è di cinque, per come si evince dall'elaborato catastale "elenco immobili" (v. allegato n. 2).

La zona di appartenenza è la zona periferica EST del paese con ubicazione nei pressi della stazione Carabinieri (v. allegati n. 5).

Altitudine della zona circa 350 s.l.m.

Nel fabbricato di appartenenza gli immobili eseguiti sono dislocati (v. allegato n. 5a):

- **sub\_6 abitazione:** appartamento al piano primo sotto-strada con accesso dal piano terra su via Carafa, civico 339, dove è presente un portone in ferro vetrato. Da questo portone una rampa scala in discesa porta ai vani dell'appartamento.
- **sub\_5 deposito/stalla:** si sviluppa su due livelli sotto-strada, rispettivamente secondo e terzo; il primo costituito dal deposito con accesso da viottolo scosceso attraverso una piccola rampa scala; il secondo costituito da stalla (due locali) con accessi da sentiero sterrato.

**Condizioni esterne del fabbricato:**

Il fabbricato, con facciate intonacate e tinteggiate a livello dei due piani prospettanti sulla via Carafa, presenta segni di criticità a livello di intonaco e struttura localizzati a livello di sottobalconi e frontolini sul lato posteriore; le facciate dei piani sotto-strada lato posteriore si presentano prive di intonaco con muratura a vista; il tutto ascrivibile a mancata manutenzione e completamento (v. allegato n. 5).

L'appartamento è composto da (v. allegati n. 6-2):

❖ **abitazione piano 1 sotto-strada**

- scala: mq. 6,06
- disimpegno\_1: mq. 4,38
- ripostiglio: mq. 3,49
- WC\_1: mq. 4,07
- salone: mq. 17,89
- disimpegno\_2: mq. 11,43
- disimpegno\_3: mq. 7,52
- cucina: mq. 17,83
- camera: mq. 14,50
- balconata: mq. 17,06

ASTE  
GIUDIZIARIE®

per un totale di:

Superficie Utile (calpestio) = 87,17 mq. (H=2,82 mt.)  
Superficie Non Residenziale (balconata/scala) = mq. 17,06

Superficie Lorda abitazione: 107,70 mq.

Accesso: da via Carafa

Il deposito/stalla è composto da (v. allegati n. 6-2):

❖ **deposito piano 2 sotto-strada**

vano\_1: mq. 5,79

vano\_2: mq. 41,26

per un totale di:

Superficie Utile (calpestio) = 47,05 mq. (H=2,75 /2,55 mt.)

Superficie Lorda : 57,06 mq.

Accesso: da stradina in pendenza

❖ **stalla piano 3 sotto-strada**

locale\_1: mq. 5,79

locale\_2: mq. 11,61

per un totale di:

Superficie Utile (calpestio) = 17,70 mq. (H=2,00 mt.)

Superficie Lorda : 24,80 mq.

Accesso: da sentiero sterrato

**Stato di conservazione:** (v. allegato n. 5)

➤ **abitazione**

Internamente **l'abitazione** si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione; segni di degrado alla tinteggiatura e ad all'intonaco; nel salone criticità nel solaio (sfondellamento); porte interne in legno tamburate e vetrate; infissi esterni in legno con scuretti; nel vano K finestra in ferro; doppi infissi esterni in alluminio in K e camera in stato di degrado con vetri rotti; porta di caposcala (su strada) in ferro con vetri; rivestimento pareti cucina e WC in materiale ceramico (H=150); tinteggiatura pareti a quarzo nella zona giorno / altre zone e soffitti a tempera; pavimento in marmette di graniglia (in K pavimento tipo linoleum sovrapposto); balconata con pavimentazione in marmette di graniglia (degrado avanzato) e ringhiera in ferro arrugginita ed i parte aggredita da vegetazione spontanea. L'immobile è in disuso.

Il bagno ha in dotazione sanitaria: lavabo, vaso, bidet.

Gli impianti in dotazione del cespite sono: idrico, scarico, elettrico (assenza di salvavita).

➤ **deposito/stalla**

**Deposito:** si presenta allo stato grezzo con muratura a vista senza intonaco e senza pavimentazione; finestre e porta di accesso in legno fortemente degradate; una scala in ferro porta ad una intercapedine di altezza circa 80 cm non rientrante nella planimetria del deposito.

Gli impianti in dotazione sono: nessuno. L'immobile è in disuso.

Stalla: si presenta allo stato grezzo con muratura a vista senza intonaco e senza pavimentazione; porte di accesso ai locali una in legno degradata l'altra in ferro arrugginita. Gli impianti in dotazione sono: nessuno. L'immobile è in disuso.

#### Determinazione Superficie Commerciale

\*\*\* la Superficie Lorda viene calcolata al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - con il seguente criterio: i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Il calcolo delle superfici è comunque orientativo e non impegnativo in quanto la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura.

Tipologia Superficie	Superficie Calpestabile [mq]	***Superficie Lorda [mq]	Coefficiente Omogeneizzazione	Superficie Commerciale [mq]
<i>Piano 1 sotto-strada:</i>				
abitazione	87,17	107,70	1	107,70
balconata	17,06	17,06	0,25	4,26
<i>piano 2 sotto-strada: deposito</i>	47,05	57,06	0,30 (*)	11,12
<i>piano 3 sotto-strada: stalla</i>	17,70	24,80	0,15	3,72
			<b>totale</b>	<b>126,80</b>

(\*) tiene conto dello stato grezzo

#### ➤ **QUESITO 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; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Provenienza degli immobili al debitore esecutato:

All'attualità il debitore esecutato risulta proprietario in virtù di:

- atto di compravendita notar MATTEO FASANO in Salerno (SA) in data 12/02/2010 rep. 47691/24587 registrato a Eboli il 12/028/2010 al n. 1398, trascritto a Salerno il 15/02/2010 ai nn. 5940/4524 (v. **certificazione notarile agli atti - allegato n. 7**), in regime di separazione di beni;

continuità nel ventennio:

\*\*\* come da certificazione notarile in atti e titolo di provenienza a  v. **certificazione notarile agli atti - allegato 7**).

#### ➤ **QUESITO 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;

Non si rientra in tale caso.

#### ➤ **QUESITO 7**

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, 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;

Con riferimento allo stato di possesso gli immobili esecutati sono liberi;

➤ **QUESITO 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.;

Fonti di rilevazione canoni locazioni riferiti ad abitazioni e non:

A) banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio, anno 2022 semestre 2° (v. allegato 7):

- rileva un valore di mercato oscillante tra € 1,60 e € 2,10 [€/mq/mese di superficie lorda] riferito ad **abitazioni** di tipo economico, con stato conservativo normale ed ubicate in zona centrale: si assume cautelativamente un valore medio di canone di locazione **Va** pari a €/mq/mese 1,85 da applicare alla superficie commerciale **Sc**; quindi il valore medio di canone di locazione mensile **Vmcl<sub>OMI</sub>** è dato da:

$$\mathbf{Vmcl_{OMI} (abitazione) = Va \times Sc = 1,85 \times 126,80 = \mathbf{\text{€ } 234,58}}$$

B) tecnici della zona territoriale interpellati (assenza di Agenzie Immobiliari nella zona) rilevano un canone mensile medio di fitto riferito alla abitazione e deposito/stalla di circa:

$$\mathbf{Vmcl_{AGENZIE} = \mathbf{\text{€ } 180,00}}$$

C) Borsino Immobiliare quotazione di zona (marzo 2022) comuni della provincia di Salerno (v. allegato 7):

- rileva un valore di mercato oscillante tra € 1,56 e € 1,89 [€/mq/mese di superficie, lorda] riferito ad **abitazioni in stabili di fascia media**, con stato conservativo normale ed ubicate nella zona di riferimento: si assume cautelativamente un valore medio di canone di locazione **Va** pari a €/mq/mese 1,72 da applicare alla superficie commerciale **Sc**; quindi il valore medio di canone di locazione mensile **Vmcl<sub>BORSINO</sub>** è dato da:

$$\mathbf{Vmcl_{BORSINO} (abitazione) = Va \times Sc = 1,72 \times 126,80 = \mathbf{\text{€ } 218,09}}$$

Quindi il più probabile canone di locazione mensile **Vclm** dell'immobile è dato da:

$$\mathbf{Vclm = (Vmcl_{OMI} + Vmcl_{BORSINO} + Vmcl_{AGENZIE}) / 3 = (234,58 + 180,00 + 218,09) / 3 = \mathbf{\text{€ } 210,89}}$$

Per quanto sopra determinato si ritiene che il più probabile valore del canone di locazione mensile degli immobili de quo, previo idonea manutenzione, possa valutarsi in complessivi **€ 210,00** (Euroduecentodieci/00) cifra tonda.

➤ **QUESITO 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;

Il regime patrimoniale del debitore è il seguente:

- **separazione dei beni**, giusto estratto atto di matrimonio con annotazioni (v. allegato n. 7).

➤ **QUESITO 10**

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

Per quanto concerne vincolo di natura idrogeologica: NEGATIVO

Per quanto concerne vincolo di natura paesaggistica: NEGATIVO

Per quanto concerne l'assetto idrogeologico: dalla carta dei rischi ambientali si evince che l'area in cui ricade il fabbricato in riferimento a PERICOLOSITA' IDRAULICA e RISCHIO IDRAULICO "nessuno", a PERICOLOSITA' FRANA "pericolosità irrilevante", a RISCHIO FRANA "rischio moderato" (v. allegato n. 7).

Per quanto concerne formalità, vincoli o oneri di natura condominiale si evidenzia l'assenza dell'amministratore: la gestione ricade sugli stessi proprietari.

Per quanto concerne:

- convenzioni matrimoniali: **NESSUNA**
- provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: **NESSUNO**

➤ **QUESITO 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;

Sul bene oggetto di pignoramento e stima gravano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

**ISCRIZIONE** del 15/02/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 5941

Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47692/24588 del 12/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



**a favore:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
sede SIENA (SI) - c.f. 00884060526  
domicilio eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3  
per la quota 1/1 (diritto di proprietà) su immobili in Castel San Lorenzo (SA):  
\*catasto fabbricati\* F. 8 – part.lla 192 – sub. 5  
F. 8 – part.lla 192 – sub. 6

capitale € 98.000,00  
tasso interesse annuo 2,376%  
interessi € 98.000,00  
spese \_\_\_\_\_  
totale € 196.000,00



**contro**



[Empty rectangular box for counterparty name]

per diritto di proprietà (quota 1/1) su immobili in Castel San Lorenzo (SA):  
\*catasto fabbricati\* F. 8 – part.lla 192 – sub. 5  
F. 8 – part.lla 192 – sub. 6



**costo cancellazione:** tassa ipotecaria = € 35,00

-----  
Totale € 35,00

**TRASCRIZIONE** del 24/10/2022 - Registro Particolare 35574 Registro Generale 44842

Pubblco ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA Repertorio 3321 del 03/10/2022  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**a favore:** SIENA NPL 2018 S.R.L.  
sede ROMA (RM) - c.f. 14535321005  
domicilio eletto \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/1 (dir. proprietà) su immobili in Castel San Lorenzo (SA):  
\*catasto fabbricati\* F. 8 – part.lla 192 – sub. 5  
F. 8 – part.lla 192 – sub. 6

**contro**



[Empty rectangular box for counterparty name]

per diritto di proprietà (quota 1/1) su immobili in Castel San Lorenzo (SA):  
\*catasto fabbricati\* F. 8 – part.lla 192 – sub. 5  
F. 8 – part.lla 192 – sub. 6



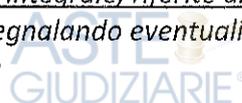
**costo cancellazione:** imposta ipotecaria = € 200,00  
bollo = € 59,00  
tassa ipotecaria = € 35,00

-----  
Totale € 294,00



➤ **QUESITO 12**

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed 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;



Sono state acquisite le visure catastali aggiornate:

- per immobile: sono state acquisite le visure storica e planimetria del sub. 5 e del sub. 6 (v. allegato n. 2);



- per soggetto:  (v. allegato n. 2).

Sono state acquisite le visure ipotecarie aggiornate al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, in forma sintetica ed integrale:

→ in forma sintetica:

- per immobile (v. allegato 4)

**Comune di Castel San Lorenzo**

➤ **F. 8 - part. 192 sub. 5**

\*\*\* Catasto Fabbricati

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 6095 Registro Generale 7592  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/411 del 06/12/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 4523 del 15/02/2010
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 4523 Registro Generale 5939  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47691/24587 del 12/02/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6095 del 2004
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5940  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47691/24587 del 12/02/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 5941  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47692/24588 del 12/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 35574 Registro Generale 44842  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA Repertorio 3321 del 03/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

➤ **F. 8 - part. 192 sub. 6**

\*\*\* Catasto Fabbricati

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2004 - Registro Particolare 6095 Registro Generale 7592  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/411 del 06/12/2002  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 4523 del 15/02/2010
2. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 4523 Registro Generale 5939  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47691/24587 del 12/02/2010  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6095 del 2004
3. TRASCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5940  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47691/24587 del 12/02/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 15/02/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 5941  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47692/24588 del 12/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 24/10/2022 - Registro Particolare 35574 Registro Generale 44842  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA Repertorio 3321 del 03/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2010 - Registro Particolare 4524 Registro Generale 5940  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47691/24587 del 12/02/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CASTEL SAN LORENZO(SA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 5941  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47692/24588 del 12/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CASTEL SAN LORENZO(SA)  
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 - Registro Particolare 35574 Registro Generale 44842  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA Repertorio 3321 del 03/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTEL SAN LORENZO(SA)

→ in forma integrale:

- per immobile (v. documentazione in atti – allegato n. 4)  
con le esplicitazioni di cui al quesito n. 11

- per soggetto (v. documentazione in atti – allegati n. 4):

le rispettive note delle formalità riferite al bene pignorato si incrociano tutte con quelle dell'immobile con le esplicitazioni di cui al quesito n. 11

➤ **QUESITO 13**

riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la 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 trovino 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;

### **Inquadramento urbanistico:**

Da indagine svolta presso l'UTC del Comune di Castel San Lorenzo è emerso che: lo strumento urbanistico attualmente in vigore è il Piano Regolatore Generale (**PRG**).

L'Amministrazione Comunale di Castel San Lorenzo con Delibera di Giunta Comunale nr. 113 del 18.10.2018 ha approvato Il Piano Urbanistico Comunale, da avviare all'ulteriore procedura di adozione ed introduzione.

- ✓ il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili eseguiti ricade in zona omogenea "B" - CENTRO URBANO - come da "allegato n. 6" del PRG (**v. allegato n. 3**);
- ✓ per essa valgono, ai fini degli interventi edilizi e le destinazioni d'uso, le norme riportate nelle NTA del PRG (**v. allegato n. 3**).

### **Regolarità edilizia:**

Da indagini svolte presso UTC del comune di Castel San Lorenzo non sono stati rintracciati, in archivio comunale, titoli abilitativi inerenti agli immobili eseguiti come da attestazione del dirigente dell'UTC dove è precisato che detti immobili sono stati realizzati in epoca remota (**v. allegato n. 3**).

Premesso che il titolo di provenienza riporta, quale dichiarazione della parte venditrice, che la costruzione degli immobili *de quo* è iniziata in data anteriore al 01/09/1967, si prendono a riferimento, per il confronto, le planimetrie catastali dei due sub. protocollate nell'anno 2002. Il raffronto con lo stato di fatto rileva che per quanto riguarda l'abitazione sub. 6 a piano primo sotto-strada ed il deposito/stalla sub. 5 ai piani rispettivamente secondo e terzo sotto-strada vi è rispondenza.

**Agibilità:** assente

**Certificazione energetica:** assente

**Collaudo:** assente

### **ART. 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 quote indivise;*

Il criterio adottato per stabilire il valore di mercato (valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse compravenduto) è quello sintetico – comparativo, ritenuto il più congruo, atteso che si possono reperire sul mercato valori comparabili riferiti a tipologie similari.

A tal fine, il CTU ha proceduto all'accertamento del mercato degli immobili ad uso residenziale alla data attuale, elaborando opportunamente i dati acquisiti in base alla personale esperienza, precisando che la *valutazione del bene è da ritenersi effettuata a corpo e non a misura*.

Le fonti di rilevazione, prese in considerazione e confrontate tra loro, per ricavare il valore medio di mercato sono:

**A)** banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2022 semestre 2° (**v. allegato n. 7**):

- rileva un valore di mercato oscillante tra **€ 530,00** e **€ 720,00** [ €/mq di superficie lorda] riferito ad **abitazioni** di tipo civile, con stato conservativo normale ed ubicate in zona centrale;

**B)** tecnici della zona territoriale interpellati (assenza di Agenzie Immobiliari nella zona) conoscitori della tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe con stato conservativo normale ed ubicati in zona centrale, rilevano un valore di mercato medio intorno ad **€ 75.000,00** a corpo;

**C)** Borsino Immobiliare quotazioni di zona (marzo 2022) comuni della provincia di Salerno (**v. allegato n. 7**):

- rileva un valore di mercato oscillante tra **€ 479,00** e **€ 743,00** [ €/mq di superficie lorda] riferito ad **abitazioni in stabili di fascia media**, con stato conservativo normale ed ubicate nella zona di riferimento;

Si sviluppano e si confrontano i risultati delle tre fonti di rilevazione.

Con riferimento alla fonte di rilevazione **A**: considerato l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale:

- **abitazione**: il valore unitario medio **Vum** pari a **€/mq 625,00** valore dedotto dalla citata fonte di mercato confrontando immobili simili per consistenza, ubicazione, destinazione e con stato conservativo normale, tutto in regime di libera contrattazione.

Il valore medio di mercato **Vm1** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm1 = Sc \times Vum$$

**Vm1**= valore medio di mercato

**Sc**= superficie commerciale

**Vum**= valore unitario medio

Sviluppando i dati si ha:

$$Vm1 = 126,80 \times 625,00 = \text{€ } 79.250,00$$

che si ritiene complessivamente il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Con riferimento alla fonte di rilevazione **B**:

$$Vm2 = \text{€ } 75.000,00$$

che si ritiene complessivamente il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Con riferimento alla fonte di rilevazione **C)**: considerato l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato in generale si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale:

- **abitazione**: il valore unitario medio **Vum** pari a **€/mq 611,00** valore dedotto dalla citata fonte di mercato confrontando immobili simili per consistenza, ubicazione, destinazione e con stato conservativo normale, tutto in regime di libera contrattazione;

Il valore medio di mercato **Vm3** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm3 = Sc \times Vum$$

**Vm3**= valore medio di mercato

**Sc**= superficie commerciale

**Vum**= valore unitario medio

Sviluppando i dati si ha:

$$Vm3 = 126,80 \times 611,00 = \text{€ } 77.474,80$$

che si ritiene complessivamente il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Pertanto, mediando i risultati dei criteri estimativi adottati, si ottiene il più probabile valore di mercato di base **Vmb** dell'immobile periziato, ammontante a:

$$Vmb = (Vm1 + Vm2 + Vm3) / 3 = (79.250,00 + 75.000,00 + 77.474,80) / 3 = \text{€ } 77.241,6$$

A questo valore vanno applicati coefficienti (migliorativi e/o decurtativi) per adeguamenti e correzioni della stima come di seguito specificati:

Il valore medio di mercato **Vm** all'attualità viene calcolato con l'espressione:

$$Vm = Vmb \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$$

**Vm** = valore medio di mercato

**Vmb** = valore medio di mercato base

**K1** = stato d'uso: 0,95

**K2** = vetustà/manutenzione: 0,85

**K3** = stato di possesso: 1

**K4** = abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -10% [= 0,90]

**K5** = assenza impianto riscaldamento: 0,95

**K6** = piani sotto-strada: 0,90

Sviluppando l'espressione riportata si ha:

$$Vm = 77.241,60 \times 0,95 \times 0,85 \times 1 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,90 = \text{€ } 47.995,70$$

Quindi il valore di **Vm** = **€ 48.000,00** (cifra arrotondata) rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

➤ **QUESITO 15**

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

Negli immobili non utilizzati è presente qualche suppellettile e materiali del tipo secchi in plastica e metallici / bottiglie e damigiane di vetro / .....; si stima un costo complessivo di circa € 200,00 per rimozione, trasporto e dismissione.

Il presumibile valore di mercato degli stessi si stima in circa € 0,00.

➤ **QUESITO 16**

*corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (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 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, abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.*

La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

A corredo della relazione:

- 1) planimetria catastale (v. allegato n. 2)
- 2) elaborato planimetrico: piante immobili (v. allegati n. 6)
- 3) riepilogo o descrizione finale: v. fine relazione

➤ **QUESITO 17**

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

Con riferimento al reperto fotografico estratto - stato dei luoghi e interni della unità – si rinvia agli allegati (v. allegato n. 5).

**D) DESCRIZIONE FINALE**

**Lotto UNICO**

**Sommatoria descrizione**

Gli immobili stimati consistono in una abitazione ed un deposito/stalla ricadenti in un fabbricato privo di scala condominiale e con accessi indipendenti a ciascuna unità, così costituiti:

Consistenza di fatto

- **sub\_6** abitazione a P. 1 sotto-strada (n. 3 disimpegni, K, camera, WC, salone, ripostiglio balconata) per un totale di superficie utile interna calpestabile di circa 87,17 mq e di superficie balconata di circa 17,06 mq; H = 2,82 mt.; accesso da piano strada di via Carafa a mezzo rampa scala interna in discesa;
- **sub\_5** deposito a piano secondo sotto-strada costituito da due vani (allo stato grezzo) per un totale di superficie utile interna calpestabile di circa 47,05 mq; H = 2,55/2,75 mt.; accesso da stradina sterrata; stalla a piano terzo sotto-strada costituita da due locali (allo stato grezzo) per un totale di superficie utile interna calpestabile di circa 17,70 mq; H = 2,00 mt.; accesso da viottolo comune.

**comune di ubicazione, frazione, via o località**

Castel San Lorenzo (SA) – via Carafa n. 339

**Confini**

**sub. 5:**

deposito P. S2: EST viottolo di accesso comune, OVEST intercapedine, NORD cavedio, SUD altra U.I. / stradina sterrata, salvo altri.

stalla: EST viottolo di accesso comune, OVEST altra U.I. / terrapieno, NORD altra U.I., SUD stradina sterrata, salvo altri.

**sub. 6:**

abitazione P. S1 – EST viottolo di accesso comune, OVEST via Carafa / terrapieno / altra U.I., NORD cavedio, SUD altre U.I. / stradina sterrata, salvo altri.

**Identificazione catastale**

\*\*\*catasto fabbricati – Castel San Lorenzo (SA)

foglio	part.lla	sub.	categ.	classe	consistenza	superf. catastale	scala	piano	interno	rendita
8	192	5	C/2	3	66 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>		S2-3		€ 81,81
8	192	6	A/3	2	7 vani	112 m <sup>2</sup>		S1		€ 397,67

**Attuale proprietario**



**Proprietà**

1/1

**Titolo di provenienza**

- atto di compravendita notar MATTEO FASANO in Salerno (SA) in data 12/02/2010 rep. 47691/24587 registrato a Eboli il 12/028/2010 al n. 1398, trascritto a Salerno il 15/02/2010 al nn. 5940/4524, in regime di separazione di beni;

**Iscrizioni:**

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 15/02/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 5941  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 47692/24588 del 12/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**Trascrizioni:**

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2022 - Registro Particolare 35574 Registro Generale 44842  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOCERA Repertorio 3321 del 03/10/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Stato di occupazione**

Gli immobili esegutati risultano liberi

**Regolarità edilizio-urbanistica**

Da indagini svolte presso UTC del comune di Castel San Lorenzo non sono stati rintracciati, in archivio comunale, titoli abilitativi inerenti gli immobili esegutati come da attestazione del dirigente dell'UTC dove è precisato che detti immobili sono stati realizzati in epoca remota.

Nel titolo di provenienza si legge che la costruzione degli immobili *de quo* è iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Prendendo a riferimento le planimetrie catastali degli immobili il raffronto con lo stato di fatto rileva che per quanto riguarda l'abitazione sub. 6 a piano primo sotto-strada ed il deposito/stalla sub. 5 ai piani rispettivamente secondo e terzo sotto-strada vi è rispondenza.

**Abitabilità:** dichiarazione assente

**Certificazione energetica:** attestato NON presente

**Collaudo:** certificato non presente

**Valore del bene da porre all'asta**

Sulla base di quanto esposto si stima il più probabile valore commerciale degli immobili esegutati in **€ 48.000,00**

**\*\*\*Quadro riassuntivo**

unità	Valore intera quota	Valore quota pignorata (1/1)	note
appartamento / deposito-stalla	€ 48.000,00	€ 48.000,00	

Pertanto:

il più probabile valore di mercato della quota complessiva pignorata si stima in:

€ 48.000,00 (cifra tonda)  
(diconsieuroquarantottomila/00)

Si segnala che a livello catastale sull'estratto di mappa la particella 192, in cui ricadono gli immobili eseguiti, con corrisponde al sito del fabbricato.

Pertanto occorre procedere all'aggiornamento catastale che nel caso di specie riveste carattere di comunione esteso ad altri proprietari.

**E) ALLEGATI**

- 1) *verbali di sopralluogo*
- 2) *documentazione AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Catasto*
- 3) *documentazione COMUNE di CASTEL SAN LORENZO*
- 4) *documentazione AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizio Pubblicità Immobiliare*
- 5) *documentazione fotografica*
- 6) *elaborati planimetrici*
- 7) *altro*

Avendo espletato completamente il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza, che si compone di 21 fogli scritti su unica facciata con programma di video scrittura e n. 7 categorie di allegati come da elenco. Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

\*\*\* in data 17/04/2023

il CTU

Aniello DI NAPOLI - ingegnere  
Albo n. 1280 - Ordine degli  
Ingegneri Provincia di Salerno

