



TRIBUNALE di SALERNO

III SEZIONE CIVILE - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E.: *Dott.ssa Valiante Giuseppina*

ORIGINALE agli atti del fascicolo

Procedura Esecutiva promossa **OMISSIS**
 Contro..... **OMISSIS**
 Custode..... **AVV. DOMENICO DI DONATO**
 R. G. Esec. N. **90/2024**
 Udienza modalità di vendita **08/04/2025 ore 10:00**

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



20 marzo 2025

L'Esperto

Dott. Ing. Carmine Manzo



**TRIBUNALE DI SALERNO – TERZA SEZIONE
CIVILE**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MA DOTT.SSA GIUSEPPINA VALIANTE

E.I. n. R.G.E. 90/2024

RELAZIONE DI ELABORATO PERITALE

(udienza fissazione modalità di vendita: 08/04/2025, ORE 10:00)

Pag. 2 a 87

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Domenico Di Donato

P.E.C.: avvdomenicodidonato@pec.ordineforense.salerno.it

Marzo 2025

INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA	Pag. 10
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	
2) PARTE DESCRITTIVA	Pag. 17
Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	
3) PARTE VALUTATIVA	Pag. 19
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	
Quesito 1-2-3 Verifica Documentazione	Pag. 19
Quesito 4 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 23
Quesito 5 –Provenienza dei beni	Pag. 48
Quesito 6 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 49
Quesito 7 – Stato di possesso dei beni	Pag. 50
Quesito 8 – Probabile canone di locazione	Pag. 52
Quesito 9 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 53
Quesito 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 54
Quesito 11 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 55
Quesito 12 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 58
Quesito 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 62
Quesito 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 64
Quesito 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 80
Quesito 16 – Riepilogo/ Descrizione finale	Pag. 81
Quesito 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi	Pag. 82
Quesito 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.	Pag. 84
Quesito 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita	Pag. 85
Conclusioni	Pag. 86

CONFIGURAZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 90/2024)

**ESECUTATO PER QUOTA (1/1) IN DANNO DI ENTRAMBI I
COMPROPRIETARI SIG: OMISSIS, ALL'EPOCA
DELL'OBBLICAZIONE IPOTECARIA IN REGIME DI
COMUNIONE DEI BENI CON LA MOGLIE SIG.RA OMISSIS:**

1. QUOTA 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Appartamento per civile abitazione, al piano primo di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “*Condominio Santa Rita*” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m² (totale escluse aree scoperte: 91,00 m²), Rendita 150,81 €.

2. QUOTA 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Locale Garage, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “*Condominio Santa Rita*” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

I cespiti pignorati (per quota 1/2 in danno di ciascuno degli ex coniugi all'epoca dell'obbligazione ipotecaria in regime di comunione legale dei beni, per avere acquistati i cespiti in virtù di Atto di Compravendita per Notaio Matteo Fasano in data 03.11.2005, Rep. n° 38004 e trascritto a Salerno il 07.11.2005 ai nn. 53122/34965) si trovano lungo il **Rettifilo-Vannullo**, tra la **SS18 Tirrena Inferiore** e la **SS166 degli Alburni**, in zona suburbana di **Capaccio Paestum**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Ugo La Malfa, civ. 56-58**, distante circa 2 km dal Municipio e non distante da Capaccio Scalo.

L'edificio plurifamiliare di ricaduta del cespite esecutato, di edificazione anno 1989, è provvisto di Amministratore Condominiale, ospita anche altre unità abitative e lo stato esterno risulta essere in buone condizioni. La struttura portante risulta essere in **calcestruzzo armato** (gabbia formata da barre verticali detti **pilastri** e barre orizzontali detti **travi** incastrate agli estremi) e la fruizione dell'edificio plurifamiliare "*Condominio Santa Rita*" avviene da **Via Ugo La Malfa**, all'altezza del civico 56-58, sia tramite cancello in ferro pedonale che immette in una corte comune e successivamente al portone d'ingresso dell'edificio condominiale dal quale tramite scala interna comune conduce all'appartamento sub. 9, sia tramite cancello carrabile di accesso che immette al locale garage al piano interrato sub. 25.

Pag. 5 a 87

- L'appartamento esecutato (Sub. 9) al Piano Primo, presenta tre fronti di affaccio ed è articolato su un unico livello (**Superficie utile interna totale pari a 79,92 m² oltre a due balconi distribuiti sul lato Est ed Ovest per un totale di 18,06 m²**) accessibile da strada comunale Via Ugo La Malfa, a Sud dell'edificio plurifamiliare, che tramite cancello pedonale immette in corte comune e successivamente al portone d'ingresso dell'edificio laddove per mezzo del corpo scala si raggiunge l'appartamento ubicato al piano primo (*prospetto principale, part. 149*). Per chi salisse tale corpo scala interno dell'edificio plurifamiliare, l'accesso all'appartamento è ubicato sul pianerottolo a destra. **Detto appartamento è composto da un ampio vano ingresso/soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta ed un bagno.**

Tutte le camere ad eccezione della camera da letto affacciano su balconi, in particolare:

- vano ingresso/soggiorno, cucina e bagno affacciano su un balcone di circa 12,74 mq (lato Sud, fronte strada Via Ugo La Malfa, sul prospetto principale);
- vano cameretta affaccia su un balcone di circa 5,32 mq (lato Est, su prospetto laterale).

➤ Il Locale Garage (Sub. 25) al Piano Interrato, presenta un unico fronte di affaccio e dovrebbe essere catastalmente articolato su un unico livello, ma allo stato di fatto presenta un soppalco (non rappresentato in planimetria catastale), lato ovest del garage, con struttura in ferro (**Superficie utile interna totale pari a 22,11 m² oltre al soppalco per una superficie di 6,76 m²**). Detto locale garage di forma pressoché rettangolare è accessibile sia dalla corte comune condominiale ad Est per mezzo di porta basculante, sia dal corpo scala condominiale che conduce al piano interrato che per mezzo di un corridoio conduce alla porta interna di accesso al garage sub. 25, lato Ovest.

Pag. 6 a 87

La costruzione del Fabbricato plurifamiliare “Condominio Santa Rita” di cui è parte l'appartamento ed il locale garage oggetto di stima fu istruita presso gli uffici competenti negli anni 89, in virtù di regolare concessione edilizia del 30.05.1989 prot. n° 97/89 seguita da variante del 26.08.1991, prot. n° 86/91, entrambe rilasciate dal Comune di Capaccio, e la distribuzione interna non risulta sostanzialmente variata rispetto alla planimetria catastale. Le planimetrie assentite risultano anch'esse conformi allo stato effettivo dei luoghi. (Cfr.: Allegato 8)

Pur essendo la Strada Comunale (Via Ugo La Malfa, Rettifilo-Vannullo) non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada comunale a senso unico di marcia. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà utilizzare il locale garage pertinenza dell'appartamento esecutato. L'edificio

affaccia a Sud su corte comune condominiale e successivamente su strada comunale Via Ugo La Malfa, ad Ovest affaccia su area di manovra comune e successivamente su altra proprietà non eseguita part. 148, a Nord su area di manovra comune e successivamente su altre proprietà non eseguite part. 308, 327 e 328, mentre ad Est affaccia su area di manovra comune e successivamente su altre proprietà non eseguite part. 389 e 152. L'Edificio plurifamiliare part. 149 di ubicazione dei cespiti eseguiti, si trova a circa 2 km dal Comune di Capaccio Paestum e circa 4 km dal mare e non distante da Capaccio Scalo.

Pag. 7 a 87



Vista Affacci prospetto frontale su Via U. La Malfa, laddove tramite accesso pedonale all'altezza del civ. 58 si raggiunge l'appartamento al piano primo sub. 9 e cancello carrabile, a destra, all'altezza del civ. 56 laddove si raggiunge il piano interrato di ubicazione del locale garage sub. 25, entrambi oggetto di stima

- ❖ L'appartamento, presenta mobilio di vario genere (non eseguito), dotato di impianto idrico ed elettrico, oltre ad impianto di riscaldamento con caldaia a gpl ed impianto di condizionamento, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, seppur le utenze risultano dislacciate, il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione con riferimento agli interni dello stabile, ed ottimo stato di finitura esterna essendo stato l'edificio, circa due anni fa, oggetto di lavori di Superbonus 110%.
- ❖ Il Locale Garage presenta porta di accesso di tipo basculante, dall'area di manovra condominiale lato Est, e porta interna di accesso dall'edificio part. 149 lato Ovest. Lo stesso è dotato di impianto idrico ed elettrico, utenze dislacciate. Il locale garage ha una forma pressoché rettangolare e presenta un

soppalco (non rappresentato in planimetria catastale), lato Ovest, con tubolari in ferro bullonati a parete. Il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione con riferimento agli interni, ed ottimo stato di finitura esterna essendo stato l'edificio, circa due anni fa, oggetto di lavori di Superbonus 110%

Pag. 8 a 87

DATI CATASTALI LOTTO:

Il Lotto Unico risulta attualmente censito come segue:

- **Appartamento** censito in *NCEU Capaccio Paestum Fl.24, Part.149, sub.9, Cat. A/2 (abitazioni civili), Classe 4, Consistenza: 5 vani Catastali, Rendita catastale: 150,81 €.*
- **Locale Garage** censito in *NCEU Capaccio Paestum Fl.24, Part.149, sub.25, Cat. C/6 (box/garage), Classe 7, Consistenza: 22 mq, Rendita catastale: 19,09 €.*

Prezzo Base di Vendita intero LOTTO UNICO: 90.000,00 €
(EURO NOVANTAMILA/00)

NOTE CTU su CONFIGURAZIONE LOTTO:

- ✓ Il sottoscritto C.T.U ha configurato un lotto unico in quanto l'appartamento presenta caratteristiche formali di unicum abitativo, provvisto di un unico subalterno catastale sub. 9, con locale garage, sub. 25, a carattere pertinenziale.
Il pignoramento si intende, naturalmente esteso anche ai diritti comuni inerenti le pertinenze e la corte interna perimetrale comune condominiale censita come part. 149 afferente al *Condominio Santa Rita*.

Segue individuazione su base ortofotografica Complesso Condominiale →

INDIVIDUAZIONE SU BASE ORTOFOTOGRAFICA
– LOTTO UNICO – (E.I. 90/2024)



Pag. 9 a 87

*Individuazione su base catastale ed ortofotografica del LOTTO UNICO (Edificio **Particella 149**, di ubicazione dei cespiti oggetto di pignoramento, **appartamento Sub. 9** piano primo e **locale garage sub. 25** al piano interrato). Delimitazione dell'intera Particella 149, il cui Sub. 9 e sub. 25 sono pignorati nell'ambito della E.I. 90/2024. Il **Rettifilo-Vannullo** si sviluppa tra la SS18 (Tirrena Inferiore) e la SS166 (degli Alburni), con contesto misto, in parte agricolo, in parte commerciale ed in parte residenziale. (fonte Geoportale della provincia di Salerno).*

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmine Manzo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°689b, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con provvedimento in data 04 ottobre 2024 dell'allora G.E. Dott.ssa Sicilia Francesca, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 90/2024. Lo stesso ha prestato giuramento telematicamente in data 08 ottobre 2024 nella quale il G.E. gli poneva i seguenti quesiti:

Pag. 10 a 87

QUESITI 1-2-3

- 1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza 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 e 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12.”*

QUESITO 4

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

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.”

Pag. 11 a 87

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.”

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 all'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.”

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.”

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.”

Pag. 12 a 87

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 ed 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.”

QUESITO 11

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed 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.”

QUESITO 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”

QUESITO 13

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 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 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 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.”

Pag. 13 a 87

QUESITO 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 agenzia 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 forfetario 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.”

QUESITO 15

“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”

Pag. 14 a 87

QUESITO 16

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”

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.”

QUESITO 18

“Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Pag. 15 a 87

QUESITO 19

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

✓ LE PARTI

		Nominativo	Difeso
1.	Creditore	“OMISSIS”	Avv. Omissis
2.	Debitore	OMISSIS	Legale di fiducia ancora non formalmente costituito
3.	Co-obbligata	OMISSIS	Legale di fiducia ancora non formalmente costituito

✓ CREDITO PIGNORATO EURO:

Creditore Precedente	“OMISSIS”	€ 156.556,30 oltre spese e interessi
-------------------------	------------------	---

✓ **IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Comune di Capaccio (SA) alla Via Ugo La Malfa, n°56-58, piano 1°:

✚ **LOTTO UNICO:**

- ❖ Appartamento riportato al N.C.E.U. Foglio **24**, Particella **149**, Sub **9**, piano primo, Cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), cl. 4, consistenza catastale attuale 5 vani, rendita catastale attuale: 150,81 €;
- ❖ Locale garage riportato al N.C.E.U. Foglio **24**, Particella **149**, Sub **25**, piano interrato, Cat. C/6 (box/garage), cl. 7, consistenza 22 mq, rendita catastale attuale: 19,09 €;

Pag. 16 a 87

I beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà del debitore esecutato (OMISSIS) per quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (quest'ultima ugualmente co-obbligata come terza datrice di Ipoteca), in quanto agli stessi pervenuti per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Fasano Matteo del 03.11.2005 Rep. n°38004. Dalle richieste effettuate dal Sottoscritto CTU presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania, il Debitore Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio con la Sig.ra OMISSIS, terza datrice di ipoteca, in data 20.04.2002, n° 33, Parte II, Serie A, originariamente in comunione legale dei beni. Successivamente, con Annotazione in estratto di matrimonio, fu omologata la separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Salerno n° 2523 del 14.05.2016. Pertanto la comunione legale tra i coniugi deve considerarsi sciolta a far data dal 08.06.2016 (data del provvedimento di omologa). Il pignoramento aggredisce l'intero cespite in quanto la Sig.ra OMISSIS risultava essere la terza datrice di ipoteca nell'obbligazione Ipotecaria del 2007, allorquando, ancora vigeva il regime di comunione legale dei beni, tra gli allora coniugi.

Segue parte descrittiva: →

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto Esperto Stimatore Ing. Carmine Manzo, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in collaborazione con il *Custode Giudiziario Avv. Domenico Di Donato*, ha effettuato:

➤ **Unico accesso**, in data **06 novembre 2024** alle ore 15:00, in Capaccio Paestum (SA), alla **Via Ugo La Malfa, civ. n°56-58**, ovvero presso i cespiti oggetto di pignoramento (come riportato nel Verbale Operazioni Peritali – *Allegato 4*).

Sul posto è presente la **Sig.ra OMISSIS** (*comproprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento e terza datrice di ipoteca*) che ci ha consentito l'accesso presso i cespiti pignorati.

Interpellato dal Sottoscritto CTU, la Sig.ra OMISSIS, riferiva in data accesso congiunto che l'Appartamento sub. 9 ed il locale garage sub. 25 risultano soggetti a regime condominiale con Amministratore Condominiale nella persona del Dott. Omissis, e il compendio Pignorato non è oggetto di contratto di locazione verso terzi. Inoltre l'appartamento sub. 9 oggetto di pignoramento presenta impianto di riscaldamento e condizionamento, mentre la cucina a GPL, utenze tutte dislacciate. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale, e si presenta in ottime condizioni manutentive e conservative, essendo stato oggetto di lavori Superbonus 110%. Letti i quesiti ai presenti è stata effettuata il 06.11.2024 una ispezione visiva, un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

Le operazioni peritali si sono concluse definitivamente alle ore 16:05.

Il Sottoscritto Esperto Stimatore, ha pur con difficoltà e ripetuti solleciti, diligentemente chiesto ed ottenuto copia del Titolo di Proprietà principale Atto di Compravendita 2005, per Notaio Fasano, contenente le necessarie informazioni su evoluzione ed aspetti Edilizi, nonché aspetti inerenti al regime patrimoniale delle parti Debitrici all'epoca della stipula. Altresì il CTU svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia. Il sottoscritto effettuava indagini presso gli uffici del Catasto di Capaccio Paestum, nonché presso l'Agenzia delle Entrate, gli uffici del Demanio, della Regione Campania, gli uffici anagrafici di Capaccio Paestum (SA) e Giugliano in Campania (NA), nonché presso l'amministrazione condominiale del parco "Santa Rita".

In particolare il sottoscritto CTU estraeva presso gli uffici del Catasto di Salerno, e dell'Agenzia delle Entrate, le opportune visure Ipotecastiche (*Cfr.: Gruppo Allegati 5 e 6*).

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue:

Seguono Quesiti 1-2-3→

3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

- 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;*

○○○

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **20/05/2024** e la certificazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata lo stesso giorno, ovvero, il **10/06/2024**, quindi entro i 120 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (successivamente Comma modificato in 60 giorni, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. N, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

Sussiste stato di comunione dei cespiti, legato al regime patrimoniale, infatti il Debitore Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 20.04.2002 in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS (terza datrice di ipoteca, ugualmente co-obbligata nei confronti del Procedente, tramite il vincolo ipotecario del 2007), mentre la Compravendita dei cespiti oggetto di pignoramento son stati acquistati nel 2005 con Atto di Compravendita per Notaio Fasano. Pertanto il Debitore OMISSIS risulta proprietario dell'appartamento sub. 9 e locale garage sub. 25, per quota 1/2 in comunione

Esperto: Ing. Carmine Manzo

carmine.manzo@ordingsa.it

legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS, proprietaria dell'altra quota 1/2, ed ugualmente datrice di ipoteca e co-obbligata verso l'OMISSIS.

I dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi e congruenti tra loro. Il diritto di credito è suffragato in forza di Atto dell'UNEP presso la Corte di Appello di Salerno del 22.02.2004, Rep. n° 1306, in favore di OMISSIS che ha azionato il Pignoramento.

Dalla Certificazione Notarile sottoscritta dal *Notaio Dott.ssa Sonia Di Marino* del 10 giugno 2024, presente nel fascicolo, si evince che per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (05/05/2024), sui beni oggetto di pignoramento, risultano:

PROVENIENZA

- **Atto di Compravendita (*Titolo di proprietà principale*)** del 03.11.2005 Rep. n° 38004 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 07.11.2005 ai nn° 53122/34965, dove il titolare degli immobili oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico), risulta OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 09.08.1977, C.F.: XXX, in comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12.05.1980, C.F.: XXX, per averli acquistati da Omissis nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Omissis risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni e gli acquirenti in comunione legale tra loro;
- **Atto di Compravendita (*provenienza ultraventennale*)** del 03.12.1992 Rep. n° 30848 del Notaio Raimondo Malinconico, trascritto a Salerno il 30.12.1992 ai nn° 30940/25920, dove i cespiti oggetto di pignoramento (Lotto Unico) sono pervenuti alla Sig.ra Omissis nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960 da Omissis, nato a Fisciano (SA) il 13.07.1935. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Omissis risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- **Ipoteca volontaria (alla base del titolo esecutivo)**: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno in data 13 novembre 2007 ai nn.54830/13486 per Euro 247.078,00 (di cui Euro 123.539,00 di capitale) a favore di OMISSIS, con sede in Roma e C.F. XXX e domicilio ipotecario eletto in SALERNO VIA LANZALONE N. 7, contro OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 9 agosto 1977 Codice fiscale XXX (debitore ipotecario) e OMISSIS nata a Napoli il 12 maggio 1980, Codice fiscale XXX (terzo datore di ipoteca), gravante sulla consistenza oggetto di esecuzione per il diritto di proprietà, in regime di 1/2 ciascuno, giusto contratto di mutuo in data 8.11.2007 a rogito Notaio Luigi Capobianco di Altavilla Silentina Rep. n°18581;

Pag. 21 a 87

Verbale di Pignoramento (su cui è incardinata la presente E.I. 90/2024): trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Salerno il 05 giugno 2024 ai nn.24288/19815 in forza di atto dell'UNEP presso la Corte di Appello di Salerno del 22 febbraio 2024 rep.n.1306, a favore di OMISSIS, con sede in Roma e C.F. XXX, e contro OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 9 agosto 1977 Codice fiscale XXX e OMISSIS nata a Napoli il 12 maggio 1980, Codice fiscale XXX, in ragione i 1/2 (un mezzo) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gravante sui beni in oggetto per Euro 156.556,30, oltre interessi e spese.

Lo stato di non immediata fruibilità dovuto alle utenze dislacciate, non si configura come motivazione che possa inficiare il proseguo del perfezionamento procedurale; e nemmeno si ravvisano problematiche di dissesto statico

In definitiva dunque non si ravvisano motivi ostativi al proseguo dell'iter procedurale.

Gli elementi di congruenza sono sinteticamente riassunti anche nello schema grafico a blocchi seguente: →

DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

N°	Documento	Presente		Note
1	Nota di trascrizione pignoramento	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	del 05.06.2024 R. G. 24288, R.P. 19815 Depositato il 13/06/2024
2	Certificato catastale attuale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
3	Certificato ipotecario	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
4	Certificato notarile (sostituisce 2,3,5,6)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Redatta il 10.06.2024
5	Certificato storico ventennale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
6	Scheda catastale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
7	Avviso ai comproprietari entrambi co-obbligati	/	/	Raccomandata n°66839946912-7 del 15.02.2024
8	Avviso ai creditori iscritti	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/

Pag. 22 a 87

QUESITO N° 4 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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.:

○○○

Pag. 23 a 87

BENE PIGNORATO:

📍 **Comune di Capaccio Paestum (SA):**

- ❖ **APPARTAMENTO:** Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 149, sub. 9, categoria **A/2 (Abitazione di tipo civile)**, Piano Primo;
- ❖ **LOCALE GARAGE:** Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 149, sub. 25, categoria **C/6 (locale box/garage)**, Piano Interrato.

I dati catastali del Lotto Unico coincidono con quelli riportati in Atto di Pignoramento e su Nota di Trascrizione, e sul Lotto Unico eseguito attuali subb. 9 e 25 non insistono altri pignoramenti, né altre Procedure Esecutive, al di fuori di quello sul quale è incardinata la presente E.I. 90/2024.

Del bene immobile intestato all'esecutato, e oggetto di pignoramento, tenendo conto, dei seguenti aspetti:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO**, di seguito riportato:

✓ **LOTTO UNICO:**

- **Appartamento posto al Piano Primo**, ubicato in Capaccio Paestum (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **24**, Particella **149**, Sub **9**, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);
- **Locale garage al Piano Interrato**, ubicato in Capaccio Paestum (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **24**, Particella **149**, Sub **25**, Categoria C/6 (box/garage).

APPARTAMENTO (SUB. 9) AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento posto al Piano Primo.						
Quota Proprietà	Quota 1/2 del diritto di proprietà in capo a ciascuno dei Debitori						
Quota Pignorata (1/1)	All'epoca del vincolo OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (Terza datrice di ipoteca); Somma delle due Quote 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.						
Ubicazione	Capaccio Paestum (SA), Via Ugo La Malfa n°56-58; Piano 1°.						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	24	149	9	A/2	4	5 vani	150,81 €
Superfici	Piano Primo		<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	79,92	
			<i>Superficie Lorda</i>		Mq	85,00	
			<i>Superficie balcone</i>		Mq	18,06	
Confini	<p>Appartamento: <i>Nord:</i> confina, sul prospetto retrostante, tramite setti murari ciechi con altro appartamento non esecutato sub. 8; <i>Est:</i> affaccia, sul prospetto laterale, su piazzale di manovra condominiale; <i>Sud:</i> affaccia, sul prospetto principale, tramite balcone su corte comune condominiale e successivamente con Via Ugo La Malfa; <i>Ovest:</i> confina tramite porta d'ingresso all'appartamento esecutato, su ballatoio e scala interna condominiale e successivamente con altro appartamento non esecutato sub. 6.</p>						
Descrizione	<p>Appartamento Primo Piano: l'appartamento esecutato al piano primo senza ascensore è articolato su un unico livello ed è composto da un ampio vano</p>						

	<p>ingresso/soggiorno, da una cucina, un disimpegno, una camera da letto, una cameretta ed un bagno.</p> <p>Il tutto per una superficie calpestabile di mq 79,92 ed un'altezza di mt 2,75.</p> <p>In particolare il vano ingresso/soggiorno è dotato di un'apertura sul balcone lato Sud, mentre la cucina ed il bagno sono dotate di affaccio sullo stesso balcone prospiciente la strada Via La Malfa per una superficie di mq 12,74. La cameretta, invece è dotata di apertura su balcone lato Est del fabbricato per una superficie di mq 5,32.</p> <p>L'appartamento, risulta arredato con mobilio vario (tuttavia non eseguito e non compreso nella vendita), dotato di impianto idrico ed elettrico, di impianto di condizionamento, mentre la cucina è dotata di impianto gpl, <u>utenze tutte dislacciate</u>. L'appartamento si presenta in un discreto stato di manutenzione e disabitato.</p>
<p>Accessi</p>	<p>L'appartamento posto al piano primo, è raggiungibile dalla strada Via Ugo La Malfa, all'altezza del civico 58, laddove per mezzo di un cancello pedonale si accede ad una corte comune condominiale che consente di raggiungere l'Edificio Santa Rita di ubicazione dell'appartamento sub. 9. L'appartamento è ubicato al primo piano, per chi sale il corpo scala (privo di impianto ascensore), sulla destra.</p>
<p>Possesso</p>	<p>Appartamento risulta essere in proprietà del Debitore Sig. OMISSIS per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra OMISSIS, ugualmente obbligata: l'appartamento risulta disabitato, senza contratto di locazione.</p>
<p>Provenienza</p>	<p>➤ Atto di Compravendita (Titolo di proprietà principale) del 03.11.2005 Rep. n° 38004 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 07.11.2005 ai nn° 53122/34965, dove il titolare degli immobili oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico), risulta OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 09.08.1977, C.F.: XXX, in comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12.05.1980, C.F.: XXX, per averli acquistati da Botta Maria Elisa nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Botta Maria Elisa risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni e gli acquirenti in comunione legale tra loro.</p>

GARAGE (SUB. 25) AFFERENTE AL LOTTO UNICO

Tipologia	Locale Garage posto al Piano Interrato, Edificio Santa Rita.						
Quota Proprietà	Quota 1/2 del diritto di proprietà in capo a ciascuno dei Debitori						
Quota Pignorata (1/1)	All'epoca del vincolo OMISSIS in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS (Terza datrice di ipoteca); Somma delle due Quote 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.						
Ubicazione	Capaccio Paestum (SA), Via Ugo La Malfa n°56-58; P. Interrato.						
Dati Catastali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
	24	149	25	C/6	7	22 mq	19,09 €
Superfici	Piano Interrato	<i>Superficie Calpestabile</i>		Mq	22,11		
		<i>Superficie calpestabile soppalco</i>		Mq	6,76		
		<i>Superficie Lorda</i>		Mq	24,00		
Confini Garage	<p>Locale Garage: Nord: confina tramite setti murari ciechi, con altro box non eseguito sub. 24, prospetto laterale; Est: affaccia tramite porta d'ingresso basculante, su area di manovra condominiale Edificio Santa Rita; Sud: confina tramite setti murari ciechi con altro box/garage non eseguito sub. 26; Ovest: comunica, per mezzo di porta interna, con corridoio che conduce al corpo scala interno condominiale.</p>						
Descrizione	<p>Locale garage Piano Interrato, Edificio Santa Rita: il locale garage eseguito al piano Interrato è articolato su un unico livello a forma pressoché rettangolare per una superficie calpestabile di mq 22,11 ed un'altezza di mt 2,65, con la presenza di un soppalco (non rappresentato in planimetria catastale), lato Ovest, con tubolari in ferro bullonati per una superficie calpestabile di mq 6,76. Il locale garage, <u>presenta mobilio ed oggetti di vario genere, dotato di impianto idrico ed elettrico</u>, utenze queste ultime dislacciate, pavimentazione piastrellata, il tutto si presenta in un discreto stato di manutenzione.</p>						
Accessi	Il locale garage posto al piano interrato, fabbricato Santa Rita , è raggiungibile dalla strada Via Ugo La Malfa, all'altezza del civico 56,						

	laddove per mezzo di un cancello carrabile si accede all'area esterna di manovra condominiale. Per chi scende la rampa condominiale il locale garage esecutato si trova sulla sinistra.
Possesso	Il Locale Garage risulta essere in comproprietà del Debitore Sig. OMISSIS per quota 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra OMISSIS, ugualmente obbligata: il garage risulta non fruito, senza contratto di locazione.
Provenienza	➤ Atto di Compravendita (<i>Titolo di proprietà principale</i>) del 03.11.2005 Rep. n° 38004 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 07.11.2005 ai nn° 53122/34965, dove il titolare degli immobili oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico), risulta OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 09.08.1977, C.F.: XXX, in comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12.05.1980, C.F.: XXX, per averli acquistati da Botta Maria Elisa nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Botta Maria Elisa risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni e gli acquirenti in comunione legale tra loro.

Si è già rimarcato come la planimetria catastale dell'appartamento sub. 9 e del locale garage sub. 25, risultino sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi ad eccezione del soppalco non rappresentato in planimetria catastale.

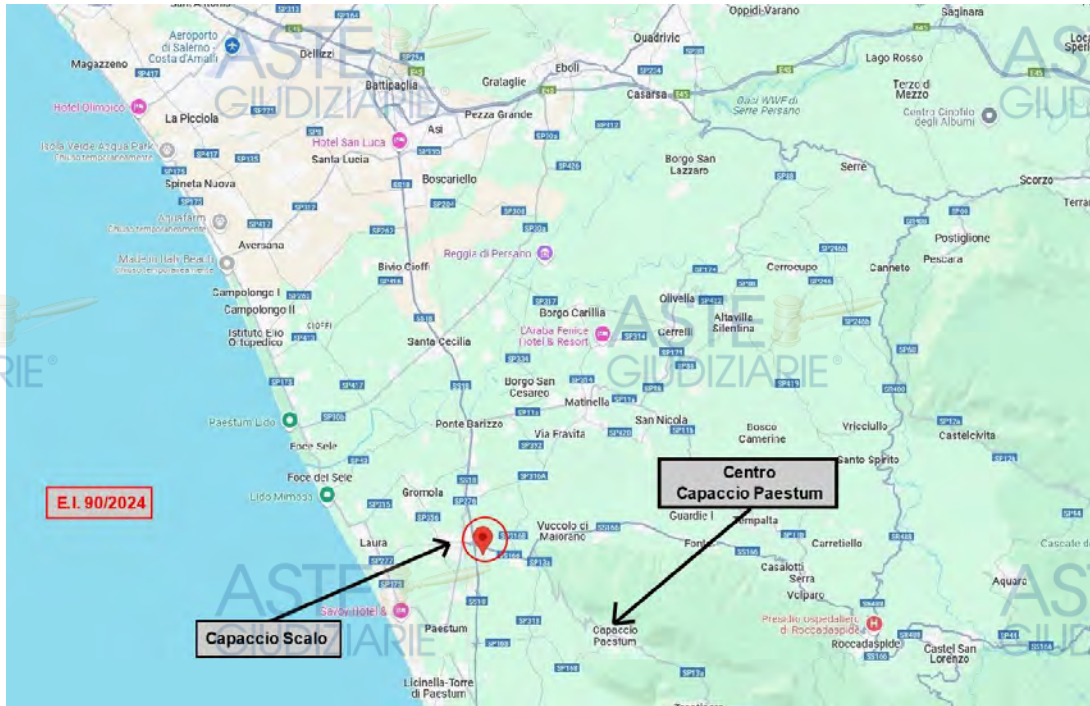
Segue Inquadramento territoriale→

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL CESPITE PIGNORATO
(App. Sub. 9 e Locale Garage Sub. 25)

LOTTO UNICO

I cespiti, oggetto della presente E.I. n° 90/2024 R.G.E., si trovano nel comune di **Capaccio Paestum (SA)**. Il LOTTO UNICO esecutato (Appartamento al Piano Primo Sub. 9 ed il Locale Garage al piano interrato sub. 25) presenta un accesso pedonale all'altezza del **civ. 58**, ed un accesso carrabile all'altezza del **civico 56** di **Via Ugo La Malfa**, da dove si accede al Parco "Condominio Santa Rita". Il cancello pedonale consente l'accesso alla corte comune condominiale, lato Sud, dal quale si raggiunge il portone condominiale che conduce al corpo scala interno (privo di ascensore) di collegamento con i vari livelli, l'appartamento sub. 9 è ubicato per chi sale le scale sulla destra del pianerottolo del primo piano. Mentre il cancello carrabile consente l'accesso, tramite rampa, all'area di manovra condominiale lato Est, laddove sono ubicati i box/garage, il locale garage sub. 25 è ubicato per chi scende la rampa di accesso al piano interrato, sulla sinistra. Il Lotto Unico si trova lungo il **Rettifilo-Vannullo**, tra la **SS18 Tirrena Inferiore** e la **SS166 degli Alburni**, in **zona suburbana** di **Capaccio Paestum**, prov. di Salerno, precisamente in **Via Ugo La Malfa, civ. 56-58**, distante circa 2 km dal Municipio e non distante da Capaccio Scalo. Pur essendo la Strada Comunale (*Via Ugo La Malfa, Rettifilo-Vannullo*) non particolarmente congestionata per il traffico nelle ore di punta, non esistono molte possibilità di sosta veicolare lungo la strada essendo, la stessa, una strada comunale a senso unico di marcia. Pertanto per la sosta ed il parcheggio si dovrà utilizzare il locale garage pertinenza dell'appartamento esecutato.

Tale porzione suburbana, poco o per nulla dotata di aree di parcheggio, che precede il centro capoluogo per chi si muove da Salerno, risulta facilmente raggiungibile e ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano tale zona al resto della Provincia di Salerno (ad esempio, Autostrada E45 del Mediterraneo sfruttando gli svincoli di Battipaglia ed Eboli e Strada Statale SS18 Tirrena Inferiore), come si evince dalle ortofoto satellitari e dagli stralci toponomastici di seguito riportati: →



Pag. 29 a 87

Fig. 1: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale generale su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO, in Via Ugo La Malfa, lungo il Rettifilo-Vannullo, Comune di Capaccio Paestum (SA). Nella foto è indicato anche lo snodo ferroviario di Capaccio Scalo (fonte: Google Maps).



Fig. 2: stralcio toponomastico di inquadramento territoriale di dettaglio su media scala, con indicazione della viabilità locale della zona di ricaduta del LOTTO UNICO (fonte: Google Maps), in ambito suburbano, del Comune di Capaccio Paestum.



Pag. 30 a 87

Fig. 3-4: ortofoto di inquadramento su larga scala e di dettaglio: in evidenza (cerchio rosso) la Particella 149 di ricaduta dei Subb. 9 e 25 eseguiti in Via Ugo La Malfa civ. 56-58 di Capaccio Paestum, con buona presenza di attività commerciali ed agricole (fonte Geoportale della provincia di Salerno).

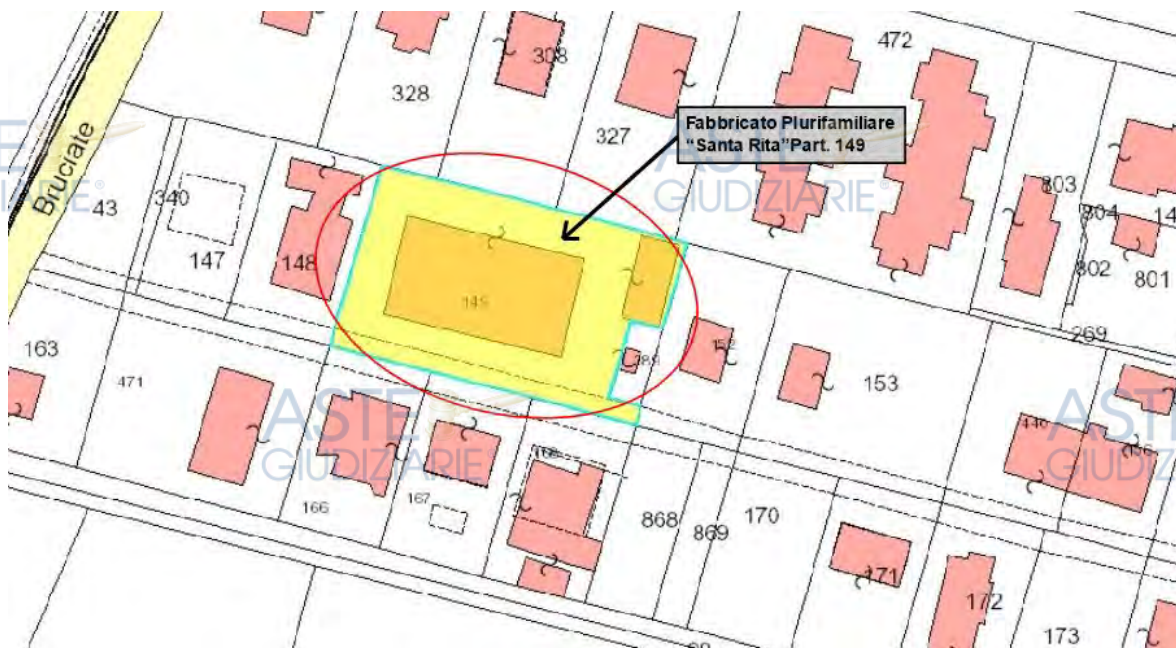


Fig. 5: stralcio catastale di dettaglio con delimitazione dell'intera Particella 149, i cui Subb. 9 (Appartamento) e 25 (Garage) sono pignorati nell'ambito della E.I. 90/2024, con ampio piazzale di passaggio sia pedonale che carrabile intorno la Part. 149 (fonte Geoportale della provincia di Salerno): il Geoportale risulta in linea rispetto alla mappa Wegis. (Cfr.: Allegato 5a)

Seguono foto esterni/interni Lotto Unico →

FOTO ESTERNI/INTERNI DEL LOTTO UNICO



Accesso pedonale all'altezza del civ. 58 di Via U. La Malfa, laddove per mezzo della corte comune condominiale si raggiunge il portone d'ingresso dell'Edificio Santa Rita di ubicazione App sub.9

Accesso carrabile all'altezza del civ. 56 di Via U. La Malfa, laddove per mezzo della rampa di accesso all'area di manovra condominiale si raggiunge il box/garage sub. 25



Foto 1-2-3-4: vista del Fabbricato Plurifamiliare, corrispondente al civ. 56-58 di Via Ugo La Malfa, lungo il Rettifilo-Vannullo, del Comune di Capaccio Paestum. L'appartamento Sub. 9 esecutato si trova al piano Primo, con accesso da cancelletto pedonale dell'Edificio plurifamiliare, laddove per mezzo della corte comune condominiale si raggiunge il portone d'ingresso dell'Edificio Santa Rita di ubicazione App. sub. 9. Il Locale Garage Sub. 25 esecutato si trova al Piano Interrato, con accesso da cancello carrabile dell'Edificio plurifamiliare, laddove per mezzo di una rampa si raggiunge la porta d'ingresso basculante del locale garage sub. 25.



Pag. 32 a 87

Foto 5-6-7-8: viste **degli spazi tenuti a verde**, con alberatura a fusto basso, e spazi recintati con aree di manovra per ingresso/egresso alla rampa del livello garages, all'interno dell'Edificio plurifamiliare "Condominio Santa Rita". L'Appartamento sub. 9 è ubicato al Primo Piano, mentre il locale garage si trova al Piano interrato.



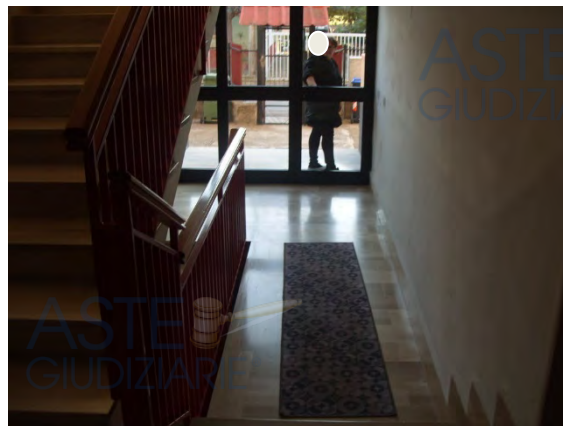
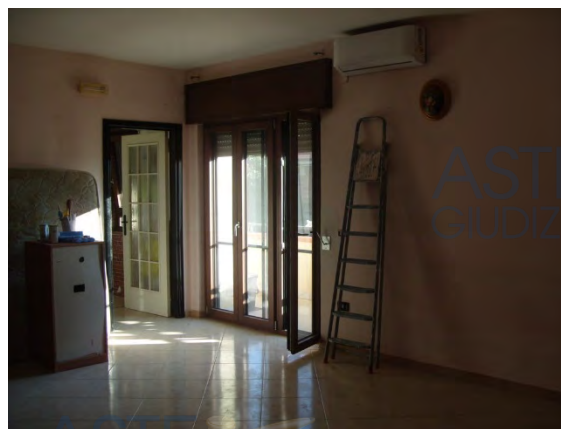


Foto 9-10-11-12: viste del portone d'ingresso condominiale, Condominio Santa Rita, di collegamento con i vari livelli, in basso a destra il pianerottolo del piano primo, laddove, per chi sale il corpo scala sulla destra, vi è la porta d'ingresso all'Appartamento sub. 9. Il corpo scala risulta privo di impianto ascensore.





Foto 13-14-15-16: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in alto in particolare dell'ingresso/ soggiorno dotata di apertura sul balcone 1, lato Sud, prospiciente Via Ugo La Malfa e di impianto di condizionamento caldo/freddo. In alto a destra, si nota che dal vano ingresso/soggiorno si può accedere al vano cucina ed al disimpegno di collegamento con la zona notte. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, seppur in disuso per utenze dislacciate.





Pag. 35 a 87

Foto 17-18-19-20: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in particolare della cucina dotata di affaccio (balcone 1 in comune con l'apertura esterna del vano soggiorno, che affaccia a Sud del fabbricato). Le utenze idriche ed elettriche nonché l'impianto gpl risultano dislacciate, pertanto all'attualità il cespite non risulta fruibile. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, seppur in disuso per utenze dislacciate.

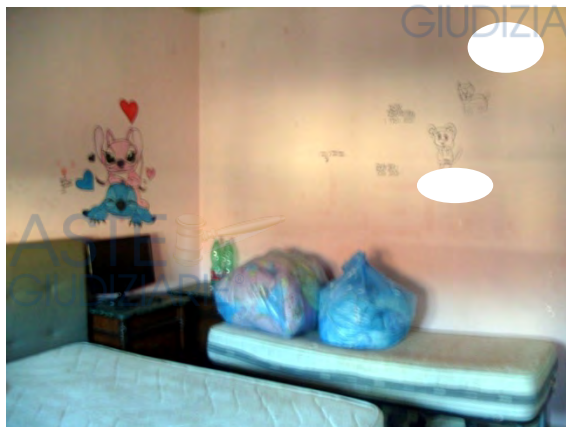




Pag. 36 a 87

Foto 21-22-23-24: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in particolare del disimpegno di collegamento tra il vano ingresso/soggiorno e cucina con la zona notte. Mentre in basso il bagno dotato di un affaccio (balcone 1, lato Sud). Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, seppur in disuso per utenze dislacciate.





Pag. 37 a 87

Foto 25-26-27-28: viste degli **interni del LOTTO UNICO** (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in particolare della **camera da letto** dotata di impianto di condizionamento caldo/freddo al momento non funzionante causa utenze dislacciate. Il vano camera da letto presenta **fenomeni di umidità e muffa soprattutto in prossimità del soffitto**, in quanto l'appartamento risulta disabitato con scarsa ventilazione degli ambienti.





Pag. 38 a 87

Foto 29-30-31-32: viste degli interni del LOTTO UNICO (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in particolare della cameretta dotata di impianto di condizionamento caldo/freddo al momento non funzionante causa utenze dislacciate ed affaccio sul balcone 2, lato Est. Si notino le discrete condizioni dell'appartamento oggetto di pignoramento, seppur in disuso per utenze dislacciate.





Foto 33-34-35-36: viste dei **balconi del LOTTO UNICO** (Unità Abitativa Sub. 9, piano primo), in alto in particolare del **balcone 1**, (vano ingresso/soggiorno, lato Sud) con presenza di caldaia ed impianto gpl, e motore impianto di condizionamento caldo/freddo. Immediatamente sotto il **balcone 2**, di piccole dimensioni (vano cameretta, lato Est). **Le balconate presentano discreta visibilità e buona esposizione e ventilazione.**



Seguono foto esterni/interni Lotto Unico, locale garage sub. 25: →



Pag. 40 a 87

Foto 37-38-39-40: viste degli esterni dell'Edificio "Condominio Santa Rita", rampa di accesso ai locali garage al piano interrato e spazio di manovra, laddove è ubicato il Garage sub. 25 eseguito (in rosso), con porta d'ingresso di tipo basculante. In basso il corridoio di collegamento con il corpo scala interno condominiale ed i locali garage e cantinole. La comodità del locale garage consiste anche nella presenza di una porta interna che immette direttamente nei disimpegni interni condominiali.





Pag. 41 a 87

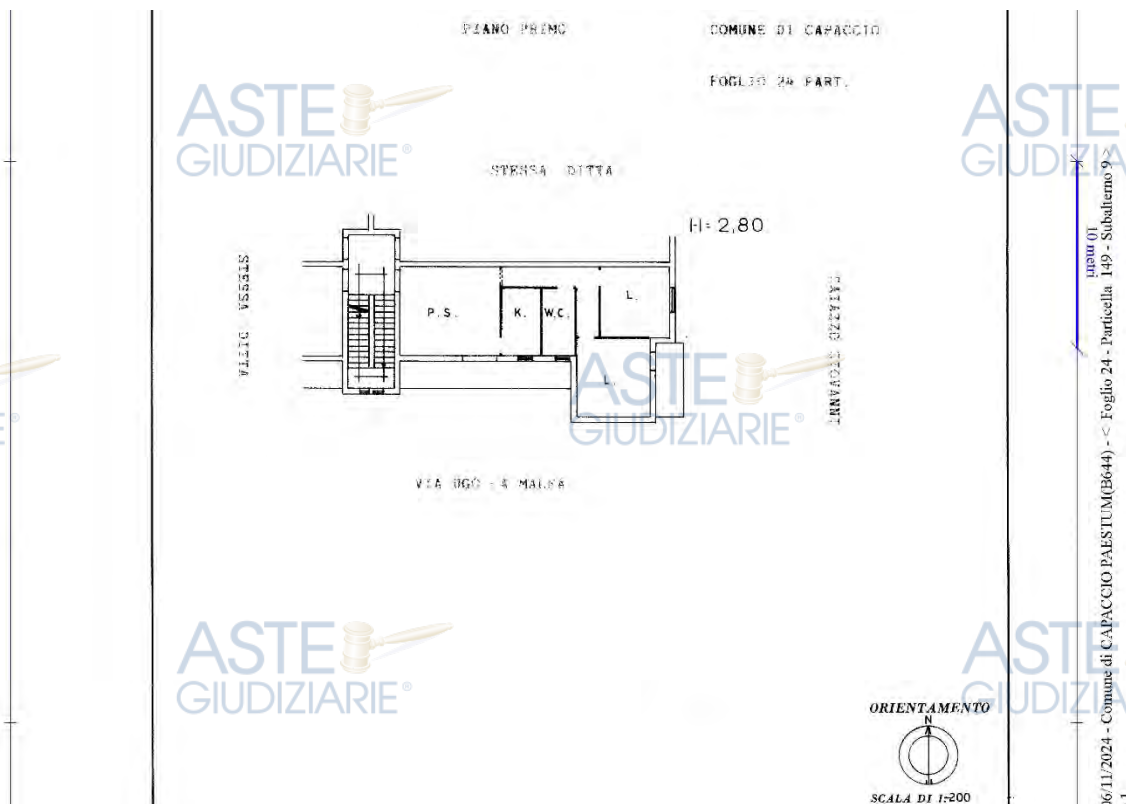
Foto 41-42-43-44: viste interni del LOTTO UNICO (locale garage sub. 25, piano interrato, Edificio “Condominio Santa Rita”), in particolare del locale garage di pertinenza, con un’apertura su area di manovra condominiale lato Est, prospetto laterale, lo stesso ha una forma pressoché rettangolare e presenta pavimentazione piastrellata, impianto idrico ed elettrico dislacciati, con la realizzazione di un soppalco con tubolari in ferro bullonati a parete, lato Nord-Ovest. Il locale garage risulta essere pieno di materiali e mobilio di vario genere, con pavimentazione piastrellata. Si notino le discrete condizioni del locale garage sub. 25 oggetto di pignoramento.



La Planimetria catastale dell'Appartamento Sub. 9 (cfr. All. 5b) **risulta sostanzialmente conforme rispetto allo stato di fatto**. Si riportano nel presente paragrafo, per confronto, sia la Planimetria catastale presente agli Atti sia la Planimetria digitalizzata dal C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi.

Pag. 42 a 87

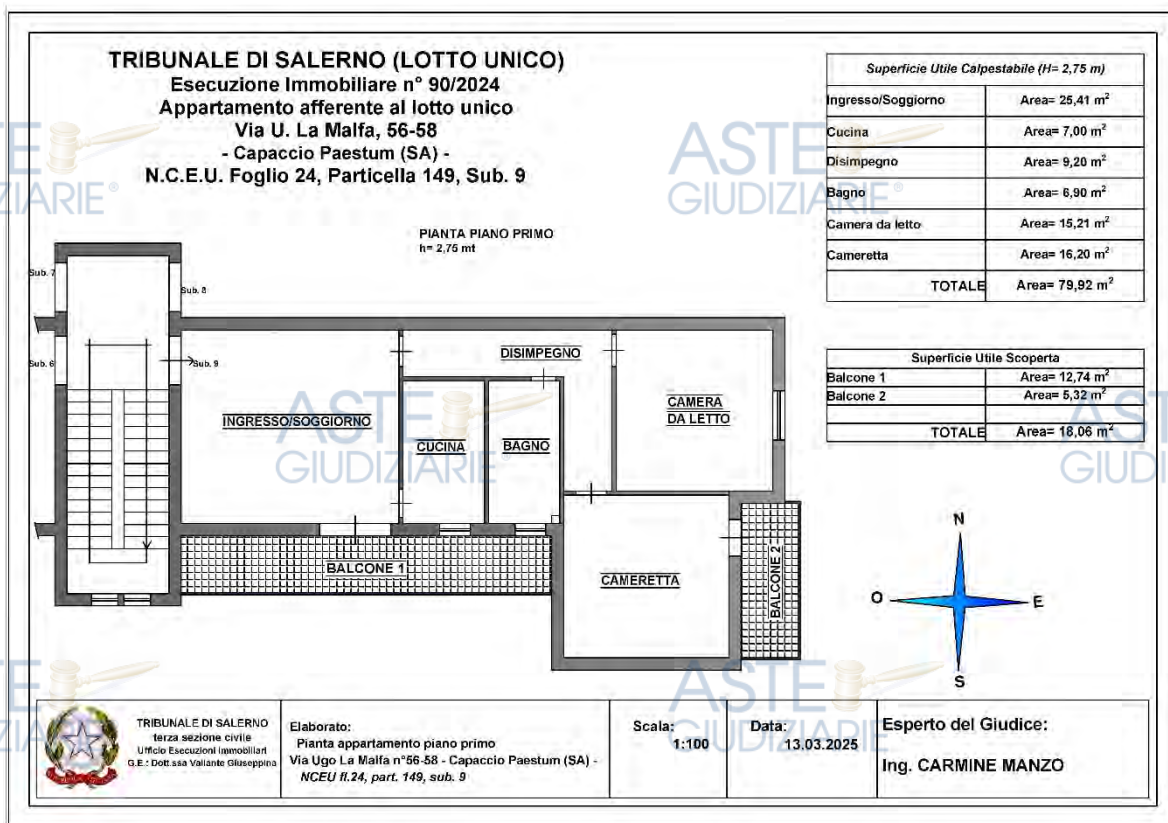
PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO (APPARTAMENTO SUB. 9)



**Planimetria catastale in scala 1:200
(N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Sub. 9).**

Non si rilevano significative **difformità**.

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
 (APPARTAMENTO SUB. 9)**

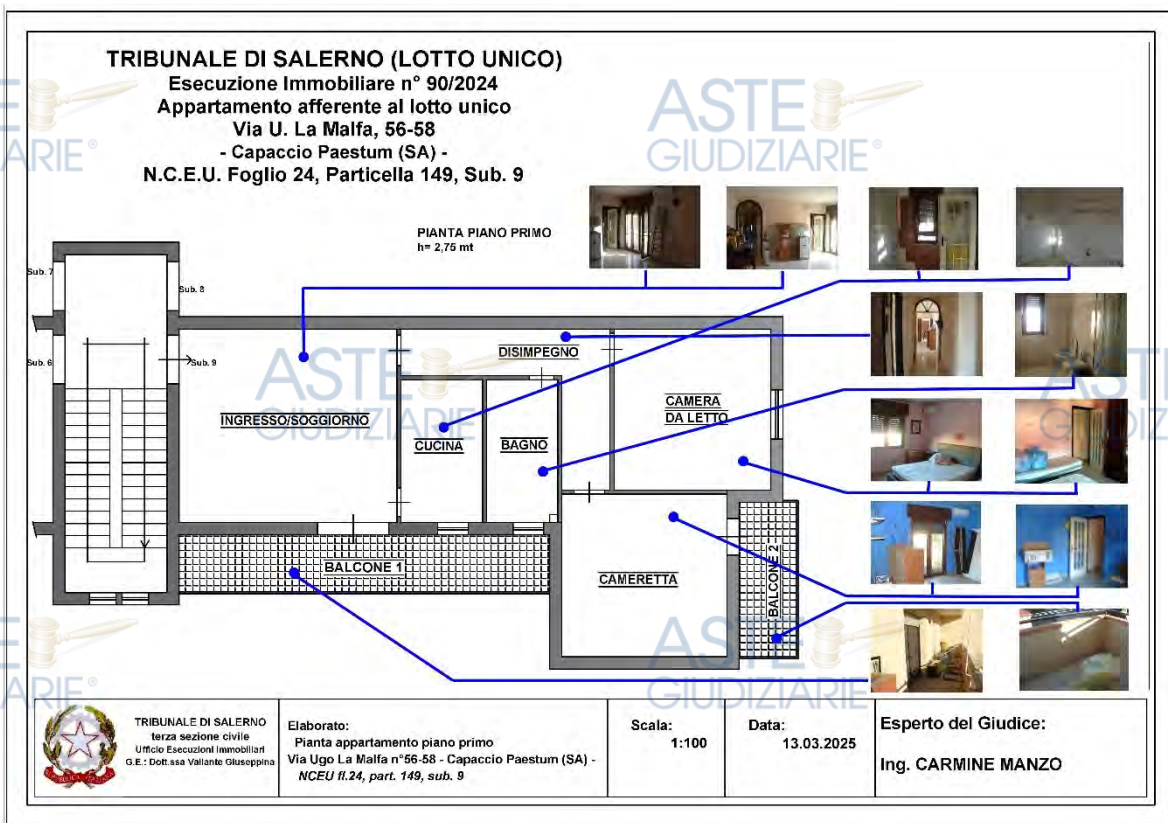


Pag. 43 a 87

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
 (LOTTO UNICO: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149,
 Sub. 9).**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
 DEL LOTTO UNICO
 (APPARTAMENTO SUB. 9)**

Pag. 44 a 87



**Planimetria digitalizzata con rilievo fotografico
 (N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Part.lla 149, Sub. 9).**

Altezza interna utile = 2,75 m
 Superficie utile interna totale = 79,92 m² *
 Balcone = 18,06 m²

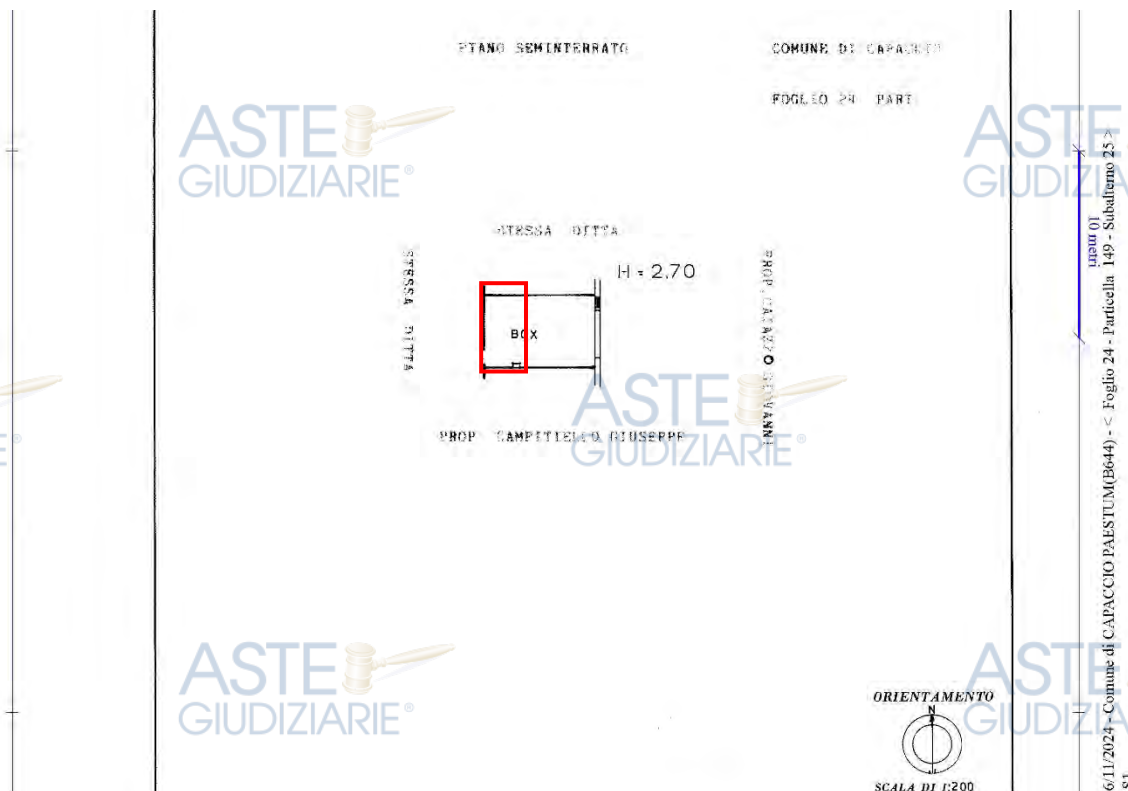
* Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.

La Planimetria catastale del locale garage di pertinenza sub. 25 (cfr. All. 5b) **risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, ad eccezione di una zona a nord-ovest del garage dove è stato creato un soppalco con tubolari in ferro bullonati a parete.**

Si riportano nel presente paragrafo, le planimetrie digitalizzate dello stato effettivo oggetto di rilievo C.T.U. a seguito dell'ispezione diretta dei luoghi:

Pag. 45 a 87

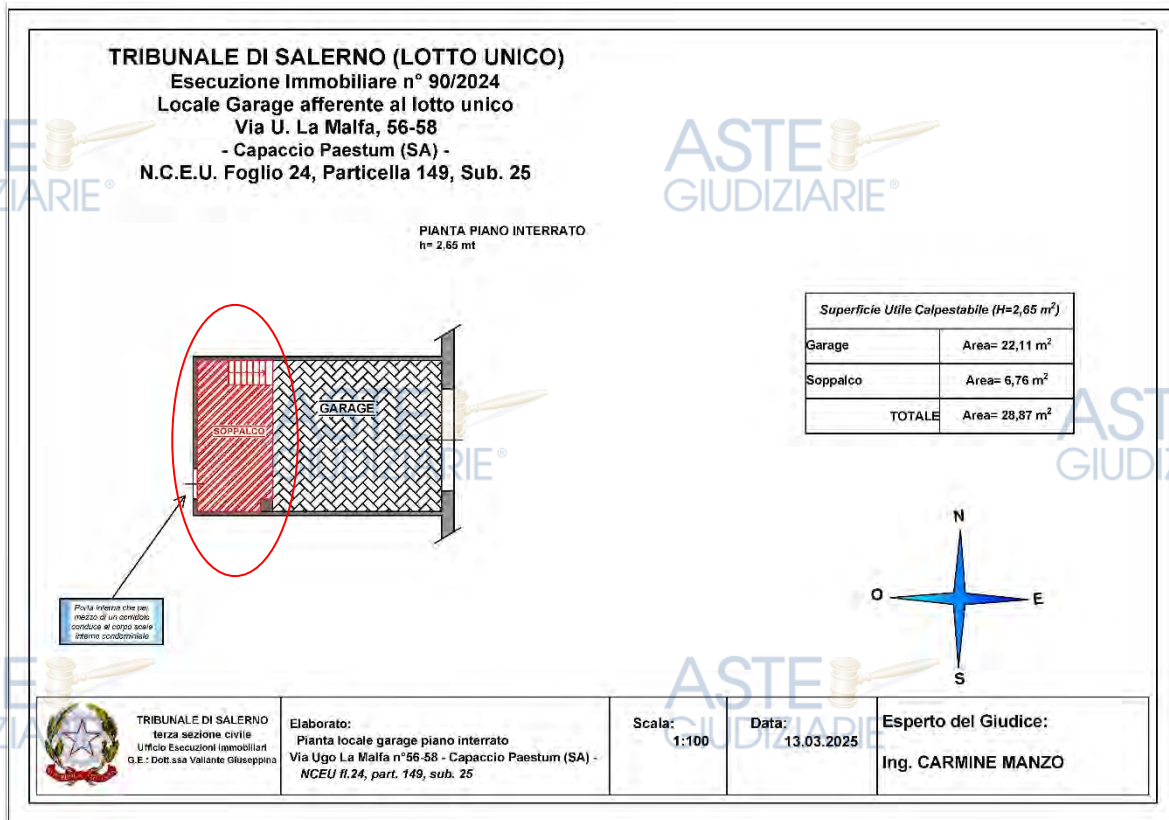
**PLANIMETRIA CATASTALE DEL LOTTO UNICO
 (LOCALE GARAGE SUB. 25)**



**Planimetria catastale in scala 1:200
 (N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Sub. 25).**

La Planimetria **risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, ad eccezione di una piccola zona del garage, laddove è stato creato un soppalco con tubolari in ferro bullonati a parete.**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA DEL LOTTO UNICO
 (LOCALE GARAGE SUB.2)**

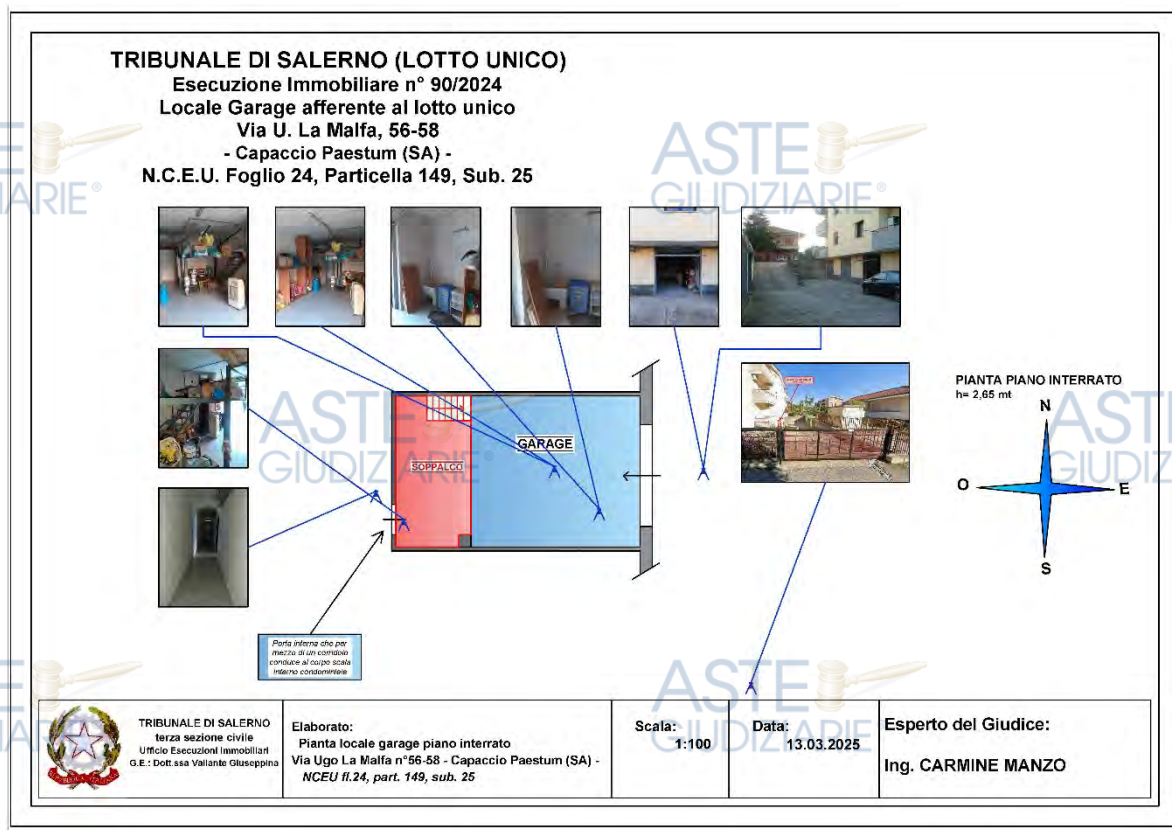


Pag. 46 a 87

**Planimetria digitalizzata stato effettivo luoghi in scala 1:100
 (LOTTO UNICO: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149,
 Sub. 25).**

**PLANIMETRIA DIGITALIZZATA CON RILIEVO FOTOGRAFICO
 DEL LOTTO UNICO
 (LOCALE GARAGE SUB. 25)**

Pag. 47 a 87



**Planimetria catastale in scala 1:100
 (N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Sub. 25)**

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE SUPERFICIALI

Altezza interna utile = 2,65m
*Superficie utile interna totale = 22,11 m² **
Superficie utile calpestabile soppalco = 6,76 m²

** Le consistenze superficiali nette sono intese al netto dei muri perimetrali.*

Segue Quesito 5 sui titoli di proprietà: →

QUESITO N° 5–Provenienza dei beni

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:

○○○

Pag. 48 a 87

PROVENIENZA Lotto Unico (Cfr.: Gruppo allegati 3).

Il **Lotto Unico** è pervenuto in capo a OMISSIS ed OMISSIS, per quota 1/2 ciascuno, all'epoca in regime di comunione legale in virtù del seguente **Atto di Compravendita**:

- **Atto di Compravendita (Titolo di proprietà principale)** del 03.11.2005 Rep. n° 38004 del Notaio Fasano Matteo, trascritto il 07.11.2005 ai nn° 53122/34965, dove il titolare degli immobili oggetto dell'esecuzione (Lotto Unico), risulta OMISSIS nato a Torre del Greco (NA) il 09.08.1977, C.F.: XXX, in comunione legale dei beni con la Sig.ra OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12.05.1980, C.F.: XXX, per averli acquistati da Botta Maria Elisa nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Botta Maria Elisa risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni e gli acquirenti in comunione legale tra loro;

con riferimento alle provenienze ultraventennali la dante causa degli esecutati Sig.ra Botta Elisa, aveva acquisito i cespiti con il seguente **Atto di Compravendita**:

- **Atto di Compravendita (provenienza ultraventennale)** del 03.12.1992 Rep. n° 30848 del Notaio Raimondo Malinconico, trascritto a Salerno il 30.12.1992 ai nn° 30940/25920, dove i cespiti oggetto di pignoramento (Lotto Unico) sono pervenuti alla Sig.ra Botta Maria Elisa nata a Prignano Cilento (SA) il 06.03.1960 da Maiellaro Lorenzo, nato a Fisciano (SA) il 13.07.1935. Nella relativa nota di trascrizione la Sig.ra Botta Maria Elisa risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Risulta dunque, in virtù dei due Atti di Compravendita, sopra richiamati, soddisfacente continuità trascrittiva.

Segue risposta al Quesito 6: →

Pag. 49 a 87

QUESITO N° 6 – Eventuale divisione dei beni

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;

○○○

Del bene immobile intestato all'esecutato, tenendo conto dei seguenti fattori:

- ✓ Ubicazione;
- ✓ Destinazioni urbanistiche;
- ✓ Categorie Catastali;
- ✓ La disposizione, con Relativi Accessi;
- ✓ Commerciabilità;

il tutto porta alla formazione di un **UNICO LOTTO**, per altro identificato dai crismi di pertinenzialità tra Appartamento sub. 9 e locale garage sub.25, entrambi **aggrediti dal Pignoramento per l'intero**, risultando gli allora coniugi OMISSIS ed OMISSIS co-obbligati dal vincolo Ipotecario del 2007.

La pertinenzialità tra appartamento e garage sancisce anche l'indivisibilità sotto l'aspetto tecnico e le caratteristiche di **UNICUM ABITATIVO**.

Pertanto, **non si pone alcuna questione divisionale.**

QUESITO N° 7 – Stato di possesso dei beni

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:

○○○

Dalle indagini effettuate sullo **stato effettivo di possesso dei beni** è emerso quanto segue:

- all'esito di interpellazione della **Sig.ra OMISSIS** (*comproprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento e terza datrice di ipoteca*), la quale Sig.ra OMISSIS ci ha consentito materialmente l'accesso durante le operazioni di **sopralluogo congiunto C.T.U./Custode del 06/11/2024**, si è potuto constatare che i cespiti *Sub. 9 (Appartamento) e Sub. 25 (Locale Garage)* di cui al **LOTTO UNICO**, nel suo complesso risultano **non immediatamente fruibili, con utenze dislacciate e presenza di mobilio e materiali di vario genere, IN ASSENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI VERSO TERZI.**
- Mancando il requisito di fruibilità immediata, si sconsiglia tecnicamente di praticare locazioni transitorie a Terzi estranei, e ciò per ovvi motivi di tutela dell'incolumità privata, ferma restando comunque facoltà della preg.ma Custodia Giudiziale nominata di relazionare, se del caso anche in itinere di Procedura, su eventuali variazioni dello stato di possesso.

LOTTO UNICO

- L'Appartamento sub 9 risulta non fruibile all'attualità per dislacciamento utenze;
- Il Locale Garage sub. 25 risulta non fruibile all'attualità per dislacciamento utenze.

Pag. 51 a 87

Verifica gravami:

➡ Dall'atto di Compravendita, trascritto il 07.11.2005 ai nn. 53122/34965 a rogito del Notaio Matteo Fasano in data 03.11.2005, Rep. n° 38004 e Racc. n° 17530, risulta che quanto venduto era libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità cancellabili:

- **Pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 5 luglio 2000 ai nn.19371/15308 a favore della Banca Popolare di Novara Soc. Coop. a r.l., con precisazione che il Tribunale di Salerno, con provvedimento del 17 ottobre 2005, ha ordinato la cancellazione della suddetta formalità;
- **Ipoteca** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 29 maggio 1992 ai nn.13880/1494 a favore dell'Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A., con precisazione che il detto Istituto di Credito ha rilasciato assenso alla cancellazione della suddetta formalità con atto autenticato nella firma da me Notaio in data odierna, in corso di adempimenti

Per il LOTTO UNICO trattasi, come già anticipato al Quesito 6, di Appartamento sub. 9 e locale garage sub. 25, entrambi **aggrediti dal Pignoramento per l'intero, risultando gli allora coniugi OMISSIS ed OMISSIS co-obbligati dal vincolo Ipotecario del 2007.**

Segue risposta al Quesito 8: →

QUESITO N° 8 – Probabile canone di locazione

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.;

Pag. 52 a 87

Lotto Unico:

Premesso che trattasi di **Appartamento sub. 9**, ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare denominato “*Condominio Santa Rita*”, accessibile dalla strada Via Ugo La Malfa, all'altezza del civico 58, laddove per mezzo di un cancello pedonale si accede ad una corte comune condominiale e successivamente al portone d'ingresso condominiale e **pertinenziale locale garage sub. 25**, posto al piano interrato, fabbricato Santa Rita, raggiungibile dalla strada Via Ugo La Malfa, all'altezza del civico 56, laddove per mezzo di un cancello carrabile si accede all'area esterna di manovra condominiale, si è già più volte osservato come **il LOTTO UNICO (Appartamento sub. 9 e Locale Garage sub. 25), risulti all'attualità non abitabile, mancando le condizioni di fruibilità di fatto**, per la necessità di dover riallacciare le utenze e sgombero di materiali e mobilio di vario genere.

Pertanto **non è possibile, nella maniera più assoluta, ipotizzare, per il Lotto Unico, un canone di locazione che sia effettivamente congruo e meritato**, in quanto mancano le caratteristiche di immediata fruibilità, ed occorrerà effettuare, a valle della Vendita Giudiziaria, il riallacciamento e la verifica degli impianti, a carico degli Acquirenti/Assegnatari Finali, per conseguire l'Agibilità di fatto ed anche formale. Tutto ciò non impedisce affatto la pattuizione di indennità puramente simbolica, da parte della Pregiatissima Custodia Giudiziale, che ha opportunamente non acquisito le chiavi dell'unità immobiliare, per consentire comunque al nucleo familiare l'eventuale spontaneo sgombero di materiali e beni mobili recuperabili all'atto dell'Aggiudicazione.

Segue Quesito 9 →

QUESITO N° 9–Regime patrimoniale del debitore

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:

○○○

Da indagini svolte (Cfr.: *Allegati 5, 6 e 3*) dal Sottoscritto CTU presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Giugliano in Campania, il Debitore Sig. OMISSIS C.F.: XXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra OMISSIS C.F.: XXX, terza datrice di ipoteca, in data 20.04.2002, n° 33, Parte II, Serie A, originariamente in comunione legale dei beni. Successivamente, con Annotazione in estratto di matrimonio, fu omologata la separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Salerno n° 2523 del 14.05.2016 (Cfr.: Gruppo Allegati 9). Pertanto la comunione legale tra i coniugi deve considerarsi sciolta a far data dal 08.06.2016 (data del provvedimento di omologa). Il pignoramento aggredisce l'intero cespite in quanto la Sig.ra OMISSIS risultava essere la terza datrice di ipoteca nell'obbligazione Ipotecaria del 2007, allorquando, ancora viveva il regime di comunione legale dei beni, tra gli allora coniugi.

- ✓ Dall'*Estratto dell'Atto di matrimonio del 17/03/2025 (Cfr. All. 9)*, rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania (NA) e acquisito dal sottoscritto C.T.U., si evince il matrimonio celebrato il **20.04.2002** tra il *Debitore OMISSIS* e la *Sig.ra OMISSIS (Terza datrice di Ipoteca)*.

Nelle Annotazioni vi è scritto:

1. *Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 14/05/2016 n.2523, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto – 08 giugno 2016.*

Segue Quesito 10 →

QUESITO N° 10 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

Riferisca l'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 (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;

Pag. 54 a 87

○○○

Relativamente al **LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 9, e locale garage Sub. 25), sito nell'ambito del Fabbriato Plurifamiliare **“Condominio Santa Rita”** Part. 149, civ. 56-58 di Via Ugo La Malfa nel Comune di Capaccio Paestum (SA), si rappresenta come detto fabbricato sia **provvisto di Amministratore Condominiale formalmente costituito**, nella persona del Dott. Omissis (Tel. xxx, mail: xxx).

Da contatti informali avuti con l'Amministratore e dalla PEC inviata dalla Custodia Giudiziaria allo stesso non risulterebbero oneri pendenti.

Infatti dalla risposta dell'Amministratore tramite pec si evince che *“le quote condominiali ordinarie per l'anno 2024 relative all'appartamento e sue pertinenze di proprietà dei sigg. OMISSIS e OMISSIS corrispondono alla somma di €50,56 al mese. La sig.ra OMISSIS si sta facendo carico del pagamento delle quote con regolarità”*.

Il CTU ha per altro più volte sollecitato a mezzo email l'Amministrazione condominiale al fine di ottenere un primo resoconto, restando comunque piena facoltà della Pregiatissima Custodia Giudiziale poter relazionare anche in itinere su variazioni di aspetti condominiali ed evoluzione delle pendenze.

Segue Quesito 11 →

QUESITO N° 11 – Formalità e vincoli da cancellare

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:

Pag. 55 a 87

+++ Dalle Ispezioni Ipotecarie, per immobile effettuate dal sottoscritto in data **18 marzo 2025**, (Cfr.: Gruppo Allegati 6), nel ventennio precedente è emerso il seguente assetto attuale delle formalità pregiudizievoli sull'immobile esecutato:

LOTTO UNICO:

- Foglio 24 - Particella 149 - Subalterno 9 (*Appartamento*)
- Foglio 24 - Particella 149 - Subalterno 25 (*Locale Garage*)

❖ **All. 6a) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO (in favore del creditore procedente):**

a favore: OMISSIS con sede in Roma C.F. XXX creditore Ipotecario: Ente riconducibile al precedente OMISSIS; *contro:* **OMISSIS** nato a Torre del Greco (Na) il 09/08/1977 per quota 1/2 di diritto di proprietà e di **OMISSIS** nata a Napoli (NA) il 12/05/1980 per quota 1/2 di diritto di proprietà; per Euro 247,078,00 di cui Euro 123.539,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni.

1. Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), *Appartamento per civile abitazione*, al piano primo di un Fabbricato Plurifamiliare denominato "Condominio Santa Rita" sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m2 (totale escluse aree scoperte: 91,00 m2), Rendita 150,81 €.
2. Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), *Locale Garage*, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato

“Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

Pag. 56 a 87

❖ **All. 6b) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 05/06/2024 R.G. n°24288, R.P. n°19815, derivante da Verbale di Pignoramento Immobile del 22/02/2024 Rep. n° 1306 Tribunale di Salerno **a favore: OMISSIS** (Creditore Procedente) con sede in Roma (RM) C.F.: XXX. Pignoramento **contro: OMISSIS** nato a Torre del Greco (Na) il 09/08/1977 per quota 1/2 di diritto di proprietà e di **OMISSIS** nata a Napoli (NA) il 12/05/1980 per quota 1/2 di diritto di proprietà; Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Salerno del 22/02/2024, rep. 1306. Pignoramento sui Subb. **9** (*Appartamento*) e **25** (*Garage*): LOTTO UNICO.

1. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Appartamento per civile abitazione**, al piano primo di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m2 (totale escluse aree scoperte: 91,00 m2), Rendita 150,81 €.
2. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Locale Garage**, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).
Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

Si indica di seguito il quadro generale **costi per le relative cancellazioni aggiornato al 27/11/2017** secondo le **disposizioni dell’Agenzia delle Entrate**: →

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.I.R.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Pag. 57 a 87

Dal quadro generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti alla presente E.I. 90/2024, sono pari a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento (x 1)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (x 1)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** (1 Pignoramento e 1 Ipoteca volontaria) ammonterebbero a:

COSTI DI CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

329,00 € (diconsi: trecentoventinove euro)

Detto importo, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale Terzo, rientra nelle oscillazioni di stima e lo stesso può considerarsi ricompreso nei ribassi formali per la formazione del prezzo base di vendita del LOTTO UNICO, aldilà delle valutazioni estimative.

Segue Quesito 12 →

QUESITO N° 12 – Visure catastali e ipotecarie

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'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;

○○○

Pag. 58 a 87

✓ DOCUMENTI CATASTALI (Cfr.: Gruppo Allegati 5)

Sono state acquisite le visure catastali e le planimetrie catastali della particella oggetto di pignoramento, che formano il Gruppo Allegati 5 per il LOTTO UNICO, riportati anche nella presente relazione.

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE AGGIORNATE

Da indagini tenutesi il 06/11/2024 e 13/03/2025, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in **All.ti 5**

– **Dati catastali** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto di mappa Wegis ed elenco immobili):

→ **All. 5a) Mappa Wegis** Foglio 24, Particella 149;

→ **All. 5b) Planimetria catastale scala 1:200**, N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9 (Appartamento) N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25 (Locale Garage): LOTTO UNICO;

→ **All. 5c) Visura storica per immobile**, N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9 (Appartamento) N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA) Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25 (Locale Garage): LOTTO UNICO.

se si confrontano le visure catastali con quelle ipotecarie (Cfr.: All. 6):

- **Visure ipotecarie:** →

❖ **All. 6a) Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO (in favore del creditore procedente):**

a favore: OMISSIS con sede in Roma C.F. XXX creditore Ipotecario procedente; **contro:** OMISSIS nato a Torre del Greco (Na) il 09/08/1977 per quota 1/2 di diritto di proprietà e di OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12/05/1980 per quota 1/2 di diritto di proprietà; per Euro 247,078,00 di cui Euro 123.539,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni.

Pag. 59 a 87

1. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Appartamento per civile abitazione**, al piano primo di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m2 (totale escluse aree scoperte: 91,00 m2), Rendita 150,81 €.

2. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Locale Garage**, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “Condominio Santa Rita” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

❖ **All. 6b) Nota di trascrizione di Atto di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 05/06/2024 R.G. n°24288, R.P. n°19815, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22/02/2024 Rep. n° 1306 Tribunale di Salerno **a favore:** OMISSIS (Creditore Procedente) con sede in Roma (RM) C.F.: XXX. Pignoramento **contro:** OMISSIS nato a Torre del Greco (Na) il 09/08/1977 per quota 1/2 di diritto di proprietà e di OMISSIS nata a Napoli (NA) il 12/05/1980 per quota 1/2 di diritto di proprietà; Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Salerno del 22/02/2024, rep. 1306. Pignoramento sui Subb. **9 (Appartamento)** e **25 (Garage): LOTTO UNICO.**

1. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati), Appartamento per civile abitazione**, al piano primo di un Fabbricato

Plurifamiliare denominato “*Condominio Santa Rita*” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 9, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano 1°, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 97 m2 (totale escluse aree scoperte: 91,00 m2), Rendita 150,81 €.

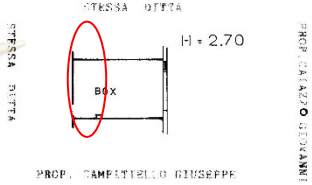
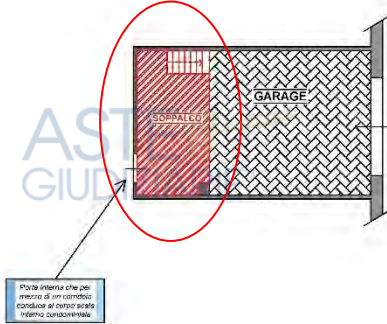
2. **Quota 1/1 (Somma delle quote 1/2 ciascuno in capo ai due co-obbligati)**, **Locale Garage**, Piano Interrato di un Fabbricato Plurifamiliare denominato “*Condominio Santa Rita*” sito in Via Ugo La Malfa civ. 56-58, zona Suburbana di Capaccio (SA).

Dati catastali: N.C.E.U. Capaccio Paestum (SA), Foglio 24, Particella 149, Subalterno 25, Via Ugo La Malfa, civ. 56-58, Piano S1, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 22 mq, Rendita 19,09 €.

All’esito di un confronto incrociato non si rilevano altre discrasie se non la **difformità planimetrica catastale del locale garage sub. 25, che risulta non conforme rispetto allo stato di fatto limitatamente alla zona a nord-ovest del garage laddove è stato creato un soppalco a struttura leggera, nell’eventualità anche smontabile, in quanto realizzato con tubolari in ferro bullonati a parete**, difformità qui di seguito richiamate ed illustrate.

✓ **LOTTO UNICO:**

- Locale Garage posto al Piano Interrato, ubicato nel Comune di Capaccio Paestum (SA), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio **24**, Particella **149**, Sub **25**, Categoria C/6.

Planimetria Catastale Locale Garage (sub 25)	Stato Effettivo dei Luoghi Locale Garage (sub 25)
<p>PIANO SEMINTERRATO COMUNE DI CAPACCI FOGGIO 24 PART</p> 	<p>PIANTA PIANO INTERRATO n= 2,65 mt</p> 
<p>Difformità Catastali:</p>	<p><u>il garage risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, ad eccezione di una zona a nord-ovest del garage dove è stato creato un sopralco con tubolari in ferro bullonati a parete.</u></p> <p>Si ha necessità o di <u>aggiornamento della planimetria catastale</u> tramite opportuna procedura DOCFA, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1989, e contemperando eventuale nuova CILA senza opere con SCA; oppure <u>spese per la rimozione dei tubolari in ferro bullonati a parete con opere edili di ripristino stato dei luoghi</u> il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto nella formazione del Prezzo Base di Vendita.</p>

QUESITO N° 13 – Regolarità edilizia ed urbanistica

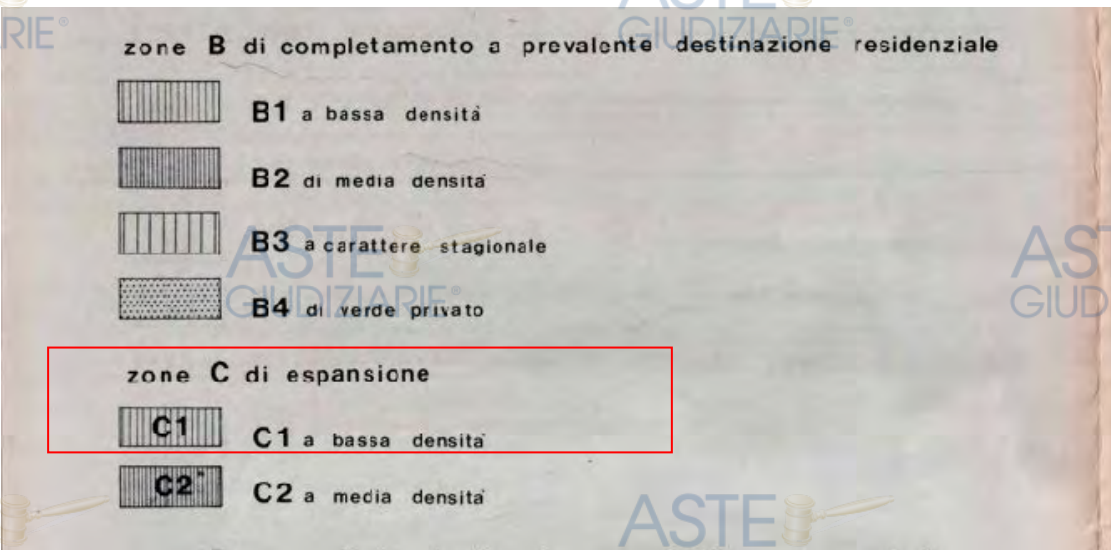
Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 condo 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 obbligazioni 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;

Pag. 62 a 87

Relativamente agli **aspetti urbanistici**, l'Edificio plurifamiliare Part.lla 149, di ricaduta del **LOTTO UNICO** (Appartamento Sub. 9 e Locale Garage Sub. 25), ricade in Zona suburbana "C1-Aree di espansione a bassa densità", il tutto secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Capaccio Paestum (**P.R.G. di Capaccio Paestum**), e come meglio dettagliato nei seguenti grafici esplicativi. →



Pag. 63 a 87



*Stralcio P.R.G. di Capaccio Paestum (SA), con indicazione della zona omogenea di ricaduta del **LOTTO UNICO**, definita “**C1- di espansione a bassa densità**” (Cfr. P.R.G. di Capaccio Paestum).*

Relativamente, invece, all'evoluzione degli **aspetti edilizi** del **LOTTO UNICO**, l'originario fabbricato plurifamiliare Part. 149, *fu edificato in forza della Concessione Edilizia del 30.05.1989, prot. n°97/89, seguita da variante del 26.08.1991, prot. n° 86/91, entrambe rilasciate dal Comune di Capaccio.*

Per altro la planimetria dell'appartamento conforme allo stato dei luoghi risale allo stesso periodo della variante alla concessione edilizia, risultando essere censita il 28.05.1991.

Rimane l'aspetto, già più volte rimarcato, della **difformità planimetrica catastale del locale garage sub. 25, già ripetutamente illustrata, la quale risulta sostanzialmente conforme allo stato effettivo dei luoghi, ad eccezione di una zona a nord-ovest del garage dove è stato creato un soppalco con tubolari in ferro bullonati a parete.**

Fermo restando ogni parere degli uffici preposti per competenza (*UTC di Capaccio ed Agenzia del Territorio/Catasto*), il Sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ravvede fattori minusvalenti connessi o all'eventualità di istruzione di opportuna procedura DOCFA di riallineamento planimetrico catastale all'effettivo stato dei luoghi, richiamando la pregressa Autorizzazione Edilizia 1989, e contemperando, previo interfacciamento con gli Uffici Tecnici competenti, eventuale nuova CILA senza opere con SCA, oppure spese per la rimozione dei tubolari in ferro bullonati a parete con opere edili di ripristino stato dei luoghi, il tutto con oneri a carico dell'Acquirente di cui è stato tenuto conto, unitamente ad altri fattori minusvalenti legati a opportunità di revisione impiantistica e risanamento lievi fenomeni di umidità e muffa inerenti l'appartamento sub. 9, il quale risulta disabitato e dunque con poca ventilazione dei vani, nella formazione del Prezzo Base di Vendita, per il tramite di opportuna aliquota percentuale detrattiva omnicomprensiva.

Il tutto trova spazio al successivo *Quesito 14* di stima: →

QUESITO N° 14 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 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, nonché 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;

Pag. 65 a 87

○○○

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate le consistenze superficiali e preso atto delle discrete condizioni di conservazione e manutenzione delle finiture interne e buone condizioni esterne (*con fenomeni di umidità in prossimità del soffitto del solo vano camera matrimoniale dell'appartamento al primo piano*), relativamente al LOTTO UNICO (Appartamento sub. 9 e locale garage sub. 25) ubicato nel Comune di **Capaccio Paestum (SA)**, nella fattispecie, è stato adottato un **doppio procedimento di stima**, di seguito descritto:

Procedimento di stima indiretta mono-parametrico basato sul parametro superficiale, adottando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, seguito da un **Controllo comparativo diretto** tramite offerte immobiliari nello stesso orizzonte spaziale del bene da stimare, zona suburbana, lungo il Rettifilo-Vannullo, comprendente anche Via Ugo La Malfa.

Pag. 66 a 87

Nel primo procedimento si è ottenuto, per mediazione dei valori medi OMI, dei valori medi Borsino e dei Valori puntuali di Listino quotazioni metro quadro/FIAIP, il *valore unitario con riferimento alle abitazioni civili e garage in zona suburbana di Capaccio Paestum (SA), comprendente anche il Rettifilo-Vannullo*, per poi ottenere il valore di mercato del LOTTO UNICO per il tramite di opportuni coefficienti di merito correttivi, ulteriormente controllato per via comparativa diretta.

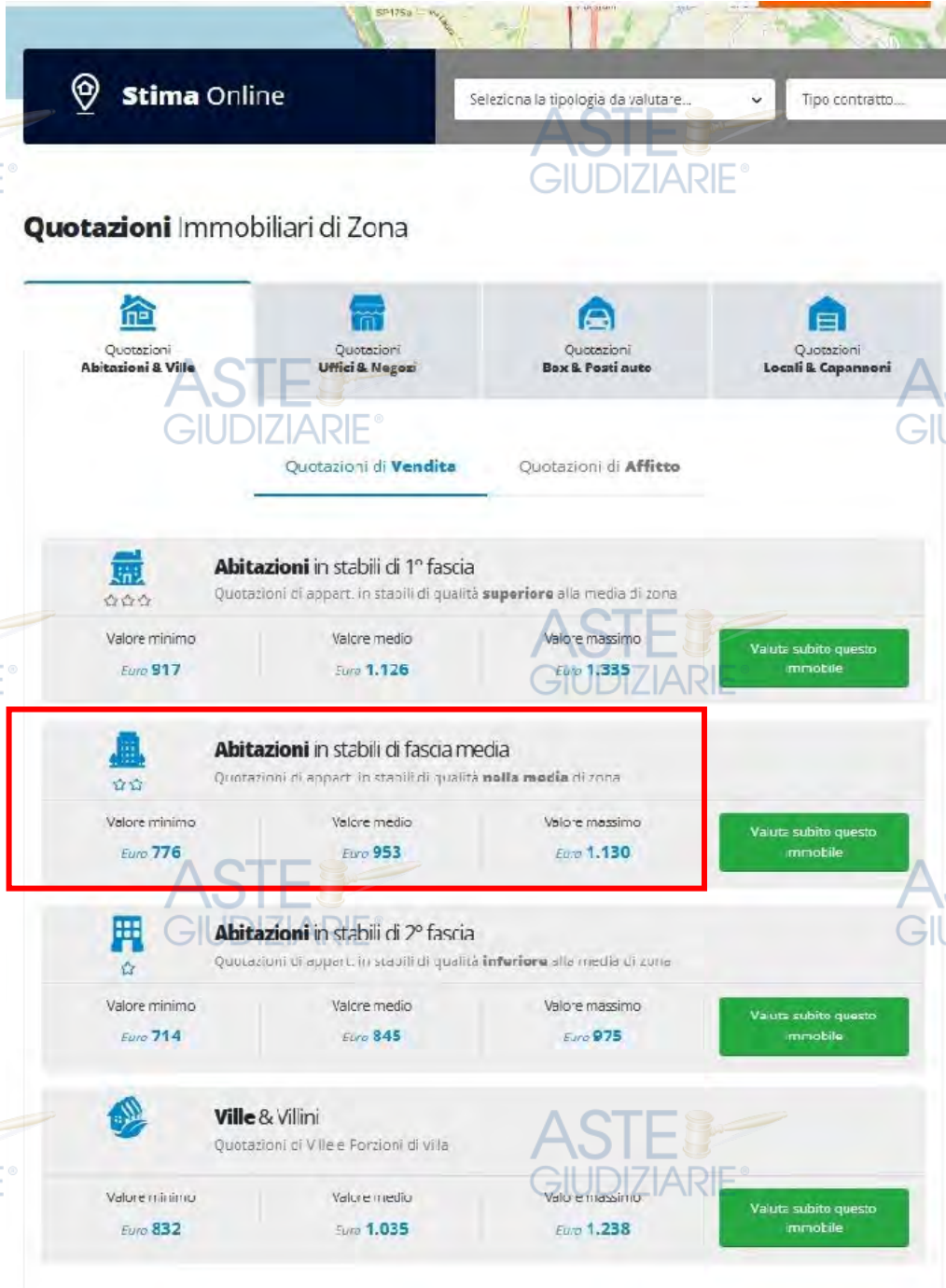
Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Le valutazioni dei cespiti del LOTTO UNICO (*Appartamento Sub. 9 e locale garage sub. 25*) sono stati, dunque, effettuati dal Consulente Tecnico d'Ufficio su base mono-parametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **fonti indirette**, quali (*Cfr. Gruppo Allegati 7*):

Seguono dunque i dettagli del calcolo:→

APPARTAMENTO SUB.9 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

- o *Borsino Immobiliare*, accessibile dal sito internet:

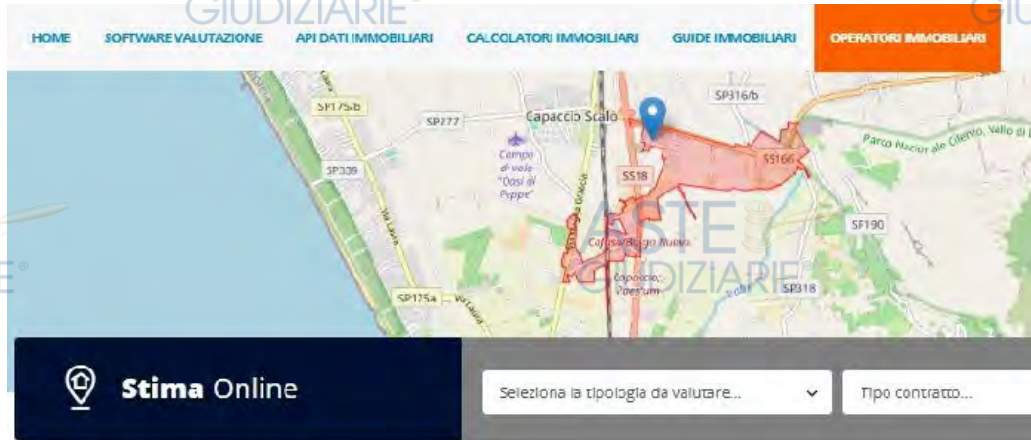


The screenshot shows the 'Stima Online' interface with a search bar and filters. Below the search bar, there are tabs for 'Quotazioni Immobiliari di Zona' and 'Quotazioni di Vendita' / 'Quotazioni di Affitto'. The main content area displays several categories of properties with their respective valuation ranges and a 'Valuta subito questo immobile' button.

Category	Quality	Valore minimo (Euro)	Valore medio (Euro)	Valore massimo (Euro)
Abitazioni in stabili di 1° fascia	superiore	917	1.126	1.335
Abitazioni in stabili di fascia media	nella media	776	953	1.130
Abitazioni in stabili di 2° fascia	inferiore	714	845	975
Ville & Villini	-	832	1.035	1.238





Pag. 67 a 87

LOCALE GARAGE PERTINENZIALE SUB.25



Pag. 68 a 87

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di vendita		Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e loci adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 548	Valore medio Euro 693	Valore massimo Euro 837	Valuta questo immobile
Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 412	Valore medio Euro 503	Valore massimo Euro 593	Valuta questo immobile
Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 246	Valore medio Euro 300	Valore massimo Euro 354	Valuta questo immobile

- o *Listino immobiliare quotazioni metro quadro/FIAIP* della provincia di Salerno, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 agenti immobiliari della zona;

Pag. 69 a 87

Capaccio - Suburbana - CASE DEL RETTIFILLO, BORGONUOVO, CAFASSO, CAPACCIO

Link: <https://www.valorimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1230>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2024	Abitazioni Civili	1150	4
2024	Abitazioni tipo economico	1000	4
2024	Abitazioni Signorili	1400	6
2024	Ville e Villini	1250	5
2024	Box	300	2
2024	Magazzini Depositi	300	2
2024	Negozi	1100	5
2024	Uffici	1000	
2024	Laboratori	500	
2024	Capannoni industriali	900	

Andamento Medio del Quartiere - Vendita e Locazioni negli anni



- *Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare* dell' *Agenzia del Territorio* (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. In particolare, i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono 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 a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

Pag. 70 a 87

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Pag. 71 a 87

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: CAPACCIO

**Fascia/zona: Suburbana/RETTIFILO%20VANNULO,BORGONUOVO,CAFASSO,V.CAPO
 LUME,V.PETRALE,V.DEI%20SANNITI,V.AUSONIA**

Codice zona: Et

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	830	1200	L	2,7	3,6	L
Box	Normale	690	900	L	2,6	3,8	L
Ville e Villini	Normale	960	1400	L	3,7	4,9	L

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I

valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Mediando i tre valori unitari si perviene al **valore unitario base per la stima**:

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE ZONA SUBURBANA DI CAPACCIO PAESTUM (APPARTAMENTO SUB. 9 AFFERENTE AL LOTTO UNICO): APPARTAMENTI PER CIVILI ABITAZIONI		
$V_{u,1}$ <i>Appartamento sub. 9</i>	$V_{u1}[\text{€/m}^2] = \frac{880,00+1.300,00}{2} + 953,00 + 1.150,00/3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]</div> </div>	= 1.064,33 €/m ² ~ 1.050,00 €/m²

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA $V_{u,1}$ FONTI INDIRETTE ZONA SUBURBANA DI CAPACCIO PAESTUM (LOCALE GARAGE SUB. 25 AFFERENTE AL LOTTO UNICO): BOX/GARAGE		
$V_{u,1}$ <i>garage sub. 25</i>	$V_{u1}[\text{€/m}^2] = \frac{690,00+900,00}{2} + 693,00 + 300,00/3$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori O.M.I. [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da valori Borsino Immobiliare [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">da quotazioni metro quadro/FIAIP [€/m²]</div> </div>	= 596,00 €/m ² ~ 600,00 €/m²

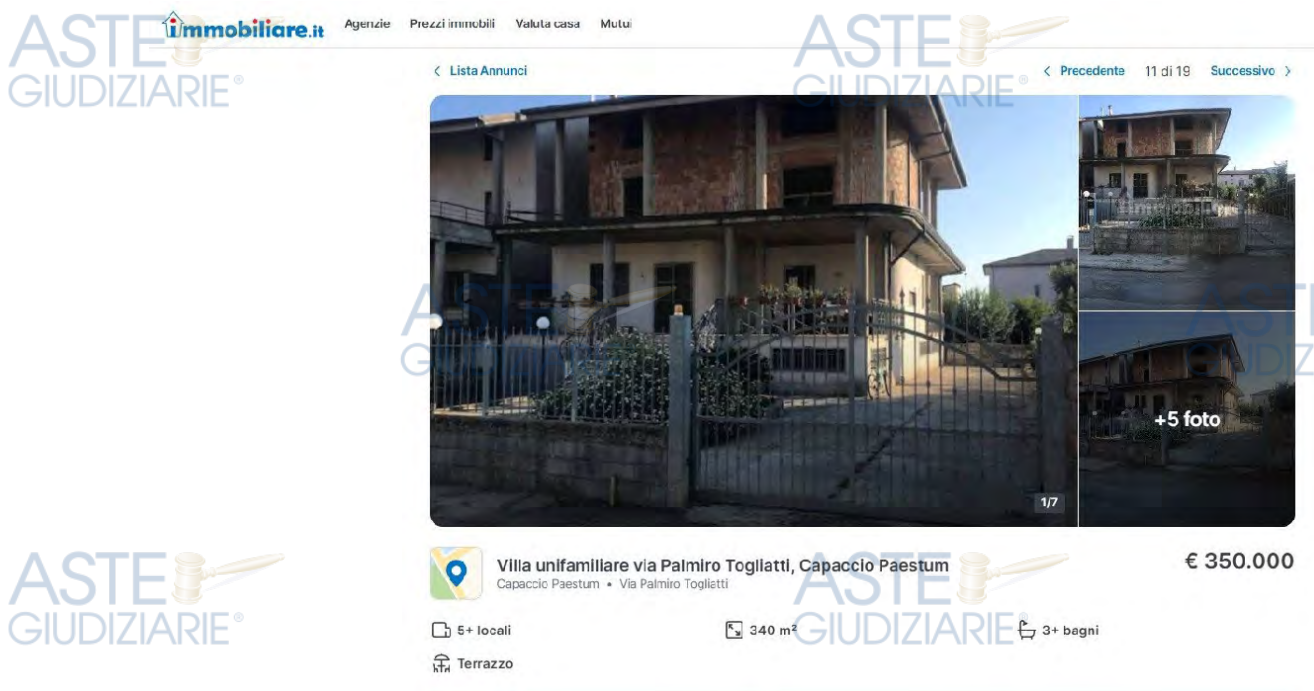
I valori base unitari ottenuti per fonti indirette sono stati poi ulteriormente controllati con il seguente procedimento:

Procedimento di stima diretta per ricognizione delle Agenzie immobiliari di zona e raffronto con offerte immobiliari di beni analoghi

Pag. 73 a 87

Come sopra premesso, il primo risultato ottenuto con il metodo indiretto è stato raffrontato con i pareri raccolti presso agenti immobiliari di zona, onde valutare eventuali fattori di incidenza del mercato locale, che potrebbero sfuggire ad un'analisi più globale. Sono state, dunque, seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

OFFERTA IMMOBILIARE PER APPARTAMENTI LOCALITA' CAPACCIO PAESTUM (Prossima al Rettifilo-Vannullo)



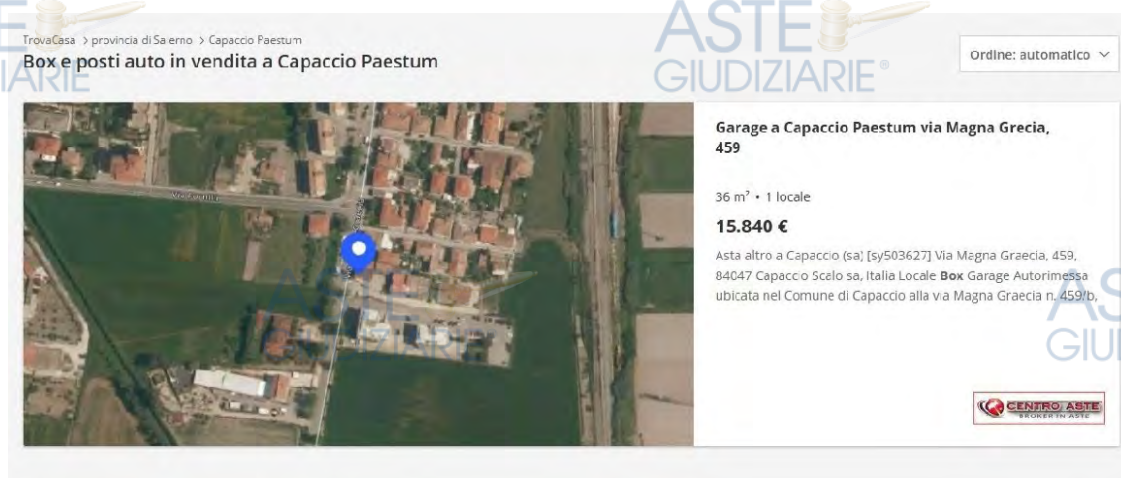
The screenshot shows a real estate listing on the website Immobiliare.it. The main image is a large photograph of a two-story villa with a modern facade and a balcony. To the right, there are smaller thumbnail images, one of which is labeled '+5 foto'. Below the images, the listing details are provided: 'Villa unifamiliare via Palmiro Togliatti, Capaccio Paestum', 'Capaccio Paestum • Via Palmiro Togliatti', and a price of '€ 350.000'. Additional features listed include '5+ locali', '340 m²', and '3+ bagni'. There is also a 'Terrazzo' icon. Navigation links like 'Lista Annunci', 'Precedente', and 'Successivo' are visible at the top of the listing area.

Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario perfettamente analogo a quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento:

$$(350.000 : 340) \rightarrow \text{€}/\text{m}^2 = \mathbf{1.029,41 \text{ €}/\text{m}^2} \approx \mathbf{1.000,00 \text{ €}/\text{m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA V_{u_2} – FONTI DIRETTE – APPARTAMENTI	
V_{u_2}	= 1.000,00 € / m²

OFFERTA IMMOBILIARE PER LOCALE GARAGE LOCALITA' CAPACCIO (Prossima al Rettifilo-Vannullo)



TrovaCasa > provincia di Salerno > Capaccio Paestum
 Box e posti auto in vendita a Capaccio Paestum

Ordine: automatico ▾

Garage a Capaccio Paestum via Magna Grecia, 459

36 m² • 1 locale
15.840 €

Asta altro a Capaccio (sa) [sy503627] Via Magna Graecia, 459, 84047 Capaccio Scalo sa, Italia Locale Box Garage Autorimessa ubicata nel Comune di Capaccio alla v a Magna Graecia n. 459/b.

CENTRO ASTE
 BROKER IN ASTE

Considerando il rapporto prezzo/superficie si ottiene un valore unitario in linea con quello ottenuto in maniera indiretta con il primo procedimento: →

$$(15.840 : 36) \rightarrow \text{€}/\text{m}^2 = \mathbf{440,00 \text{ €}/\text{m}^2}$$

VALORE UNITARIO PER LA STIMA $V_{U,2}$ – FONTI DIRETTE – BOX/GARAGE	
$V_{u,2}$	$= \mathbf{440,00 \text{ €}/\text{m}^2}$

Pag. 75 a 87

Considerando le analogie per ordine di grandezza dei valori comparativi diretti con i valori indiretti, ampiamente validato e controllato con doppio procedimento i prezzi unitari, si può procedere alla media equponderale dei procedimenti, con l'applicazione degli stessi alle consistenze metriche superficiali, ai fini della stima.

STIMA APPARTAMENTO SUB. 9 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_U – ABITAZIONI <i>(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)</i>		
V_{unitario}	$V_u [\text{€}/\text{m}^2] = (V_{u,1} + V_{u,2}) / 2 = 1.050,00 + 1.000,00 / 2$	$= 1.025,00 \text{ €}/\text{m}^2$
		$\approx \mathbf{1.000,00 \text{ €}/\text{m}^2}$

STIMA LOCALE GARAGE SUB. 25 AFFERENTE AL LOTTO UNICO

VALORE UNITARIO BASE PER LA STIMA V_U – BOX/GARAGE <i>(dato dalla media tra il valore ottenuto tramite fonti indirette e il valore ottenuto tramite fonti dirette)</i>		
V_{unitario}	$V_u [\text{€}/\text{m}^2] = (V_{u,1} + V_{u,2}) / 2 = 600,00 + 440,00 / 2$	$= 520,00 \text{ €}/\text{m}^2$
		$\approx \mathbf{500,00 \text{ €}/\text{m}^2}$

Moltiplicando detti valori per le consistenze superficiali lorde (*Appartamento 85 mq, e locale garage 24 mq*), apportando gli opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione (cfr. L. 392/1978 “*Legge sull’equo canone*”), si ottiene il **valore di mercato** del LOTTO UNICO. In particolare, per l’appartamento sub.9 sono stati utilizzati i seguenti coefficienti, espressi in percentuale, grazie ai quali è possibile tenere conto sia dello stato di occupazione (ATTUALMENTE DISABITATO IN ASSENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO), nonché dello stato di **manutenzione/conservazione degli interni**, per poi ottenere il **valore a base d’asta** dell’appartamento sub. 9 (LOTTO UNICO):

Pag. 76 a 87

- **stato locativo:** *abitazioni libere (0%)*, *abitazioni locate a canone libero (-20%)*; *abitazioni locate stagionalmente (-5%)*;
- **piano:** *seminterrato (-25% con ascensore e senza)*, *terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino)*, **primo (-10% con e senza ascensore)**, *secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore)*, *terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore)*, *superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore)*, *ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore)*, *attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore)*;
- **riscaldamento:** **autonomo (+5%)**, *centralizzato (0%)*, *centralizzato con contabilizzatore (+2%)*; *assente/da revisionare (-5%)*;
- **esposizione e vista:** *esterna panoramica (+10%)*, **esterna (+5%)**, *mista (0%)*, *interna (-5%)*, *completamente interna (-10%)*;
- **stato di conservazione:** *da ristrutturare (-10%)*, **buono stato (0%)**, *ristrutturato (+5%)*, *finemente ristrutturato (+10%)*; *nuova costruzione (+10%)*;
- **età edificio:** *1 – 20 anni (stato ottimo) 0%*, *(stato normale) 0%*, *(stato scadente) -5%*; **20 – 40 anni (stato ottimo) 5%** (**stato normale) 0%**, *(stato scadente) -10%*; *oltre 40 anni (stato ottimo) 10%* *(stato normale) 0%*, *(stato scadente) -15%*;
- **luminosità:** *molto luminoso (+10%)*, **luminoso (+5%)**, *mediamente luminoso (0%)*, *poco luminoso (-5%)*.

TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI:

$$100\% + [+0\% - 10\% + 5\% + 5\% + 0\% + 0\% + 5\%] = \boxed{105\%}$$

Per quanto riguarda il locale garage sub. 25, essendo lo stesso pertinenza dell'appartamento sub. 9, un'ulteriore conferma della congruenza del valore unitario proviene dal calcolo della seguente incidenza percentuale sull'appartamento:

Superfici Pertinenze (vani accessori)			
TIPOLOGIA	mq	MAGGIORAZIONE	VALORE RISULTANTE
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	6	20%	1,2
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	0	35%	0
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	0	15%	0
Box (in autorimessa collettiva)	0	45%	0
Box (non collegato ai vani principali)	0	50%	0
Box (collegato ai vani principali)	0	60%	0
Posti auto coperti	0	35%	0
Posti auto scoperti	0	20%	0

Pag. 77 a 87

Considerando che $50\% \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 500 \text{ €/mq}$, abbiamo un'ulteriore conferma della congruenza di valore unitario base per la stima.

Applicando i coefficienti correttivi, omogeneizzando le pertinenze balconate, si perviene dal valore di mercato alla formazione del prezzo base di vendita: →

VALORE DI MERCATO - LOTTO UNICO -		
V_{mercato} Appartamento Sub. 9	$V_1[€] = 85,00 \times 1.000,00 \times 105\%$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie lorda [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_u [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. correttivi (cfr. L. 392/1978)</div> </div>	= 89.250,00 € ≈ 89.500,00 €
V_{mercato} Balconi Sub. 9	$V_1[€] = 18,06 \times 1.000,00 \times 0,25$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_{u,1} [€/m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Coeff. correttivi sup. balconate (cfr. D.P.R. n. 138/98)</div> </div>	= 4.515,00 € ≈ 4.500,00 €
V_{mercato} Garage Sub. 25	$V_1[€] = 24,00 \times 500,00$ <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">Superficie lorda [m²]</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; text-align: center;">V_u [€/m²]</div> </div>	= 12.000,00 €
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO		106.000,00 €
FATTORI MINUSVALENTI A DETRARSI		
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Difficoltà catastali locale garage, e residuali aspetti Edilizi manutentivi DOCFA * CILA Asseverativa o rimozione soppalco con opere edili per il ripristino stato dei luoghi (nella misura di circa -2.000,00 € ≈ -1,5%);</i> ➤ <i>Interventi di recupero umidità nel vano camera da letto dell'appartamento (circa -2.000,00 € ≈ -1.5%);</i> ➤ <i>Mancanza di spazi di parcheggio esterni all'edificio "Condominio Santa Rita" di ubicazione dei cespiti sia liberi che a pagamento (circa -3.000,00 € ≈ -2% corrispondente al valore di un posto auto scoperto);</i> ➤ <i>cespiti in stato di dismissione con utenze dislacciate e materiali da smaltire in minima parte (-14.000,00 € ≈ circa -15%);</i> ➤ <i>pratica Superbonus 110% Condominiale, pertanto l'edificio plurifamiliare risulta essere stato efficientato e messo in buono stato (+5.000,00 € ≈ circa +5%)</i> 		- 15% ≈ - 16.000,00
ALIQUOTA OMNICOMPRESIVA FATTORI MINUSVALENTI – 15%		

In definitiva considerando la differenza tra valore di mercato ed oneri a detrarsi si ottiene:→

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO
(APPARTAMENTO SUB. 9 E LOCALE GARAGE SUB. 25)
ESECUTATI PER QUOTA (1/1) IN DANNO DI ENTRAMBI I
COMPROPRIETARI SIG: OMISSIS, ALL'EPOCA DELL'OBBLICAZIONE
IPOTECARIA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON LA
MOGLIE SIG.RA OMISSIS
N.C.E.U. CAPACCIO PAESTUM (SA)
FOGLIO 24, PARTICELLA 149, SUBALTERNI 9 e 25**

**Valore A Base D'asta LOTTO UNICO
106.000,00 € - 16.000,00 €**

90.000,00 €
(Euro: novantamila/00)

Pag. 79 a 87

QUESITO N° 15 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

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);

○○○

Pag. 80 a 87

Come riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in data **Accesso 06/11/2024** con ispezione diretta degli interni dei cespiti eseguiti:

Sia all'interno dell'appartamento piano primo sub. 9, sia all'interno del locale garage piano interrato sub. 25 afferenti al Lotto Unico sono presenti materiali, di arredo e vario genere in gran parte recuperabili ed in minima parte da smaltire, di proprietà dei Debitori Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, che hanno facoltà di traslocarli in economia (*stante il possesso delle chiavi materialmente in capo alla Sig.ra OMISSIS, terza datrice di ipoteca*), oppure esibire specifico inventario alla Custodia. A vantaggio di sicurezza, **sono stati contemperati taluni oneri di smaltimento, anche nella formazione del prezzo di vendita, oltre oneri per smontaggio e/o riallineamento catastale dovuto al soppalco presente nella zona a Nord-Ovest del locale garage**, come specificato nel precedente quesito 14.

Vi è da osservare, in ogni caso, che le suppellettili appartengono ai Debitori, presumibilmente interessati alla loro conservazione, e dunque, ferma restando naturalmente la piena facoltà del G.E., il C.T.U. non ritiene di detrarre i costi del trasloco dal valore del Lotto Unico, in quanto presumibilmente non si tratta di costi che ricadrebbero direttamente a carico dell'Acquirente, ma eventualmente, seppure dovesse essere, i Sig.ri OMISSIS ed OMISSIS provvederebbero al trasloco in economia e a proprie spese.

QUESITO N° 16 – Riepilogo/ Descrizione finale

“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 e 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 5), 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 e 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 sul 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.”

Pag. 81 a 87

○○○

Si rimanda al file separato denominato “**SCHEDA SINTETICA ESPERTO STIMATORE**”, così come predisposto e disponibile sul sito internet del Tribunale di Salerno, contenente la descrizione sintetica e le altre informazioni utili ai fini della presente Procedura Esecutiva.

QUESITO N° 17 – Reperti fotografici stato dei luoghi

“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.”

Pag. 82 a 87

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato eseguito dal C.T.U. in data 06/11/2024, alla presenza della Sig.ra **OMISSIS** (*comproprietaria dei cespiti oggetto di pignoramento e terza datrice di ipoteca*) che ci ha consentito l'accesso presso i cespiti pignorati, e del Custode nominato Dott. Domenico Di Donato (*cf. Verbale Accesso congiunto in All. 4*).

La **documentazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata redatta in separato file completo di opportune didascalie e privo di dati sensibili e dunque adatto per essere destinato alla pubblicità immobiliare. In particolare, il rilievo metrico e fotografico è stato effettuato in data 06/11/2024, durante il sopralluogo (*cf. Verbale di sopralluogo in All.4 del Volume Allegati*).

Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **disto laser modello Leica DISTO D2™**, caratteristiche tecniche:
 - *precisione di misura tipica: errore massimo ± 1.5 mm;*
 - *portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;*
 - *diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;*
 - *tecnologia IP 54;*
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria rinvenuta dai dati catastali ed è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*Cfr. Allegato 8b*) e confrontato con le planimetrie assentite.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato realizzato con l'ausilio di **fotocamera Samsung SM-S908B/DS**, con le seguenti specifiche tecniche:

Pag. 83 a 87

- 12 MP Fotocamera Ultra Grandangolare Dual Pixel AF, F2.2, FOV 120°;
- 108 MP Fotocamera Grandangolare AF, OIS, F1.8, FOV 85°;
- Teleobiettivo da 10MP 3x Zoom Ottico, AF, OIS, F2.4, FOV 36°;
- Teleobiettivo da 10MP 10x Zoom Ottico, AF, OIS, F4.9, FOV 11°;
- diaframma con apertura $f\ 1.8 + f\ 2.2 + f\ 2.4 + f\ 4.9$;
- zoom digitale fino a 10x;
- autofocus con Focus Pixels;
- HDR automatico per le foto;
- stabilizzazione automatica dell'immagine;
- tempo di esposizione: variabile;
- formati immagine acquisiti: JPEG.

Il LOTTO UNICO è stato completamente inquadrato con:

- *l'individuazione del contesto territoriale di ricaduta lungo il Rettifilo-Vannullo del Comune di Capaccio Paestum (SA);*
- *l'identificazione delle parti comuni e dell'accessibilità ai cespiti eseguiti nell'ambito del fabbricato Civ.56-58 Via Ugo La Malfa "Condominio Santa Rita";*
- *la localizzazione dell'unità immobiliare eseguita in piano primo e del locale garage al piano interrato;*

- *il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.*

La **relazione grafico – fotografica** è stata redatta in separato file, privo di dati sensibili, e destinabile alla Pubblicità Immobiliare, corredato da **immagini** inerenti alla cartografia e alla zonizzazione territoriale, **foto** del rilievo fotografico e **figure**, relative alla Planimetria catastale e digitalizzate del cespite oggetto di descrizione nella presente relazione.

Pag. 84 a 87

QUESITO N° 18 – Comunicazioni informali/formali G.E.

“Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di cui alla presente E.I. 90/2024, non si è reso necessario contattare né l’ex G.E. Dott.ssa Sicilia Francesca né l’attuale G.E. Dott.ssa Valiante Giuseppina, in quanto l’Esperto è riuscito a concertare, unitamente alla Custodia che ha curato le operazioni di notifica, un accesso bonario presso i cespiti oggetto di pignoramento (Appartamento Sub. 9 e locale garage sub. 25), e ha trovato debiti riscontri presso i pubblici uffici.

QUESITO N° 19 – Collaborazione con Custode/Delegato alla vendita

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Pag. 85 a 87



Si precisa che, relativamente alla presente E.I. 90/2024, è stato nominato il Custode Giudiziario nella persona del Preg.mo Dott. Domenico Di Donato e, dunque, sarà cura del sottoscritto tenersi a completa disposizione della Custodia Giudiziale in *itinere* di Procedura.

Relativamente ad eventuali problemi strutturali, si sottolinea che non si ravvisano rischi e/o pregiudizi statici afferenti agli interni dell'Appartamento esecutato (Sub. 9) e del locale garage (Sub. 25): per altro l'intero edificio plurifamiliare "Condominio Santa Rita" è stato edificato in virtù di regolare concessione edilizia del 30.05.1989 prot. n° 97/89 seguita da variante del 26.08.1991, prot. n° 86/91, entrambe rilasciate dal Comune di Capaccio e per effetto di pratica Superbonus 110% Condominiale risulta essere stato efficientato e messo in buono stato.

Segue Congedo C.T.U. →

CONGEDO CTU

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° 87 pagine dattiloscritte e da n° 9 Gruppi Allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del *Giudice* per eventuali ed ulteriori incombenze. Da ultimo conferma la sua presenza all'Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita già prevista per il **08.04.2025** ore 10:00.

Pag. 86 a 87

Castel San Giorgio, 20 marzo 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Carmine Manzo



Segue, in Appendice, Elenco allegati →

ELENCO ALLEGATI E.I. 90/2024 (n°9 gruppi di Allegati):
(tutti oggetto di deposito telematico):

- ✓ **Allegati 1.-** Decreto di Nomina Ing., Giuramento telematico, Verbale Conferimento Mandato GE e raccomandazioni generali CTU, (da *All. 1a ad All. 1b*);
- ✓ **Allegati 2.-** Copie Atti Procedimento E.I. 90/2024 (da *All. 2a ad All. 2c*);
- ✓ **Allegati 3.-** Certificazione Notarile e Titolo di Proprietà (da *All. 3a ad All. 3b*);
- ✓ **Allegato 4.-** Verbale Accesso congiunto Custode/CTU del 06/11/2024;
- ✓ **Allegati 5.-** Dati Catastali LOTTO UNICO (da *All. 5a ad All. 5c*);
- ✓ **Allegati 6.-** Visure Ipotecarie, Elenco Sintetico delle Formalità e Formalità Pregiudizievoli attinenti al cespite esecutato in E.I. 90/2024;
- ✓ **Allegati 7.-** Valori Borsino, OMI, listino Quotazioni Metro Quadro/FIAIP e Offerte Immobiliari per beni analoghi per orizzonte spaziale (DATI ESTIMATIVI: Lotto Unico da *All. 7a ad All. 7d*);
- ✓ **Allegati 8.-** Inquadramento territoriale, Planimetrie digitalizzate e Rilievi Metrici Beni Esecutati, (da *All. 8a ad All. 8b*);
- ✓ **Allegato 9.-** Dati Anagrafici del Debitore.