

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

G.E.

Dott.ssa Francesca SICILIA

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 180/2021 R.G.E.
promossa da
DoValue SpA mandataria Castello Finance nei confronti di



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Francesca SICILIA presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al *R.G.E. n. 180/2021* promossa da

DoValue SpA mandataria Castello Finance nei confronti di

In data 14/01/2022 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 17/01/2022 trasmetteva in modalità telematica il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: *1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; 4) per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 5) 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.; 6) 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; 7) 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; 8) 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; 9) 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.; 10) 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 (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E'



ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE); 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem; 12) 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; 13) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; 14) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del



terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 15) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota



indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; 16) 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; 17) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 18) 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.

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 14/01/2022 al 18/10/2022 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **18/09/2022**.



In data 10/02/2022 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale, per acquisire documentazione catastale quali visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa catastale.

In data 16/02/2022 ore 10,30 l'esperto, unitamente all'avv. Lucio Siani in qualità di custode giudiziario, previo avviso con racc. postale n. 15338300520-7 del 26/01/2022 effettuava il previsto **Sopralluogo** (cfr. allegato 0) in particolare presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Capaccio Paestum, Via Giovanni Falcone, 1A (ex Via Salvo D'Acquisto) coadiuvato per i rilievi metrici dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano.

In tale contesto risultava presente il sig. [REDACTED] in qualità di figlio della esecutata oltre gli affittuari dell'appartamento in oggetto nelle persone dei coniugi sigg. [REDACTED], il cui nucleo familiare è composto da un figlio minore.

Si procedeva al rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati costituiti da un appartamento al Piano Secondo censito al C.F. Fg. 12 part.IIIa 789 sub 23 e da un box auto al Piano Terra censito al C.F. Fg. 12 part.IIIa 789 sub 17.

Veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo ove le operazioni peritali terminavano alle ore 12,00 sottoscrivendolo con i presenti.

In prosecuzione delle successive operazioni peritali l'ufficio si trasferiva, all'interno dello stesso Comune di Capaccio Paestum, presso l'altro immobile pignorato sito in Via F.lli Arenella, 18 ove le attività previste iniziavano alle ore 12,32 e risultavano presenti gli affittuari nelle persone dei coniugi sigg. [REDACTED] il cui nucleo familiare è costituito anche dal figlio minore [REDACTED].

Si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato costituito da un appartamento al Primo Piano Sottostrada censito al C.F. Fg. 44 part.IIIa 714 sub 1 graffata al Fg. 44 part.IIIa 934.



Veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo ove le operazioni peritali terminavano alle ore 13,10 sottoscrivendolo con i presenti.

In data 10/03/2022 lo scrivente trasmetteva via pec al Comune di Salerno, Ufficio Stato Civile richiesta di eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegati n. 1); in data 17/03/2022 veniva trasmesso al sottoscritto, via pec, l'estratto di matrimonio.

In data 21/04/2022 il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Salerno per richiedere copia dell'atto Notaio Cunzolo redatto in data 27/07/1989 rep. n. 7458 con ritiro avvenuto in data 29/04/2022.

In data 17/05/2022 lo scrivente si recava presso i pubblici uffici del Comune di Capaccio Paestum, previa richiesta di accesso agli atti trasmessa in data 02/05/2022 via pec, al fine di ritirare la documentazione richiesta (cfr. allegati n. 1A).

In data 08/07/2022 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare per ottenere visure ipotecarie.

In data 29/08/2022 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale avv. Marco De Felice per il creditore, inviava altresì in pari data a mezzo e-mail al sig. [REDACTED] in qualità di figlio della debitrice, in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

1) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 9
Quesito n. 2	pag. 9
Quesito n. 5	pag. 11
Quesito n. 6	pag. 17
Quesito n. 7	pag. 19
Quesito n. 8	pag. 19
Quesito n. 9	pag. 20
Quesito n. 10	pag. 24
Quesito n. 11	pag. 25
Quesito n. 12	pag. 26
Quesito n. 13	pag. 28



Quesito n. 14	pag. 29
Quesito n. 15	pag. 34
Quesito n. 16	pag. 41
Quesito n. 17	pag. 41
Quesito n. 18	pag. 44
ELENCO ALLEGATI	pag. 52

1) RISPOSTA AI QUESITI

1,2) 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.

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, della certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ed è in riferimento ai beni pignorati siti nel *Comune di Capaccio Paestum* così identificati:

- 1) piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in Capaccio Paestum (SA) Fg. 44 Part.Illa 714 Sub 1 graffate Part.Illa 934 natura A2 indirizzo Via F.lli Arenella.
- 2) piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in Capaccio Paestum (SA) Fg. 12 Part.Illa 789 Sub 23 natura A2 indirizzo Via Salvo D'Acquisto.
- 3) piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in Capaccio Paestum (SA) Fg. 17 Part.Illa 789 Sub 17 natura C6 indirizzo Via Salvo D'Acquisto.

Lo stesso Notaio ha certificato, tra l'altro...*All'esecutata gli immobili oggetto di relazione pervennero come segue:*

- *la quota pari all'intero in piena proprietà in Capaccio Paestum Fg. 12 part.Illa 789 sub 23 e 17 per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 27/07/1989 n. di rep. 7458/5363 Notaio Cunzolo Giuseppe Sede Salerno trascritto il 10/08/1989 nn. 22301/17721 da potere di IL [REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONBSABILITA' LIMITATA Sede Capaccio;*

- *la quota dell'intero in piena proprietà in Capaccio Fg. 44 part.Illa 714 sub 1 part.Illa 934 per successione in morte di nato il 03/12/1931 a Salerno C.F. [REDACTED]*



deceduto il 27/03/2008 registrata a Salerno il 15/04/2014 al n. di rep. 920/9990 trascritta il 14/05/2014 ai nn. 16873/14223 devoluta per legge; N.B. risulta trascritta in data 17/09/2021 ai nn. 38011/30056 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Granese Generoso del 26/06/2015 rep. n. 20869.

A il terreno in Capaccio Fg. 44 part.lla 714 pervenne per atto di compravendita del 04/07/1975 n. di rep. 57548 Notaio Monaco Gaspare Sede Mercato San Severino trascritto il 22/07/1975 nn. 13926/11930.

Vi risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione N. 16661/2401 del 09/05/2002 Ipoteca Legale nascente da Intimazione Esattoriale del 27/03/2002 n. di rep. 441/14 emesso da [REDACTED] Sede Cosenza a favore di E.TR. SpA sede Cosenza C.F. [REDACTED] contro nato il 03/12/1931 a Salerno C.F. [REDACTED] capitale € 19.416,60 Totale € 38.833,20. Grava su Capaccio Paestum Fg. 10 part.lla 757 sub 2, Capaccio Paestum Fg. 44 part.lla 714 sub 1 part.lla 714 sub 4 part.lla 934, Battipaglia Fg. 6 part.lla 207 sub 19.

- Iscrizione NN. 49431/3888 del 07/12/2012 Ipoteca in Rinnovazione n. 30476/3380 del 23/12/1992 nascente da Concessione a Garanzia di Riconoscimento di debito del 01/12/1992 n. di rep. 30806 Notaio Malinconico Raimondo Sede di Battipaglia (SA) a favore di Banca Commerciale Italiana Sede Milano C.F. 01255270157 (Richiedente Italfondiaro SpA Via Carucci 131 Roma) contro nato il 03/12/1931 a Salerno C.F. [REDACTED] capitale € 64.557,12 Totale € 64.557,12. Grava su Capaccio Paestum Fg. 44 part.lla 714 sub 1 graffate Fg. 44 part.lla 934.

- Iscrizione NN. 49432/3889 del 07/12/2012 Ipoteca in Rinnovazione nn. 30477/3381 del 23/12/1992 nascente da Concessione a Garanzia di Riconoscimento di Debito del 01/12/1992 n. di rep. 30806 Notaio Malinconico Raimondo Sede di Battipaglia (SA) a favore di Banca



Commerciale Italiana Sede Milano C.F. 01255270157 (Richiedente Italfondionario SpA Via Carucci 131 Roma) contro nata il 07/07/1932 a Salerno C.F. [REDACTED] nato il 03/12/1931 a Salerno C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 64.557,12 Totale € 64.557,12. Grava su Capaccio Paestum Fg. 12 part.lla 789 sub 23 part.lla 789 sub 17.

- Trascrizione NN. 35860/28280 del 26/08/2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 30/07/2021 n. di rep. 4897 emesso da Uff. Giud. Corte D'Appello di Salerno Sede Salerno a favore di Castello Finance s.r.l. Sede Roma C.F. 04555440967 (Richiedente Castello Finance s.r.l. Via Mario Carucci 131 Roma) contro nata il 07/07/1932 a Salerno C.F. [REDACTED] Grava su Capaccio Paestum Fg. 44 part.lla 714 sub 1 graffate Fg. 44 Part.lla 934 23 part.lla 789 sub 17, Capaccio Paestum Fg. 12 part.lla 789 sub 23 Capaccio Paestum Fg. 17 part.lla 789 sub 17.

1,5) 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.

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - servizi Catastali, in riferimento ai suddetti immobili per come riportati agli atti della procedura (cfr. allegati da n. 2 a n. 9).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegati nn. 19 - 22).

Dalle visure storiche catastali e dalle planimetrie degli immobili, si rilevano i seguenti dati.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, Piano S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

Dati Catastali



Comune di
Capaccio Paestum

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934

Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) Classe 2 Consistenza 5 vani
Sup. Catastale Totale 82 mq Totale escluse aree scoperte 74 mq Rendita € 109,49

Indirizzo
Via F.lli Arenella piano S1 int. 1 scala U

Intestato – Diritti e Oneri Reali
..... nato a Salerno il 03/12/1931 proprietà per 1000/1000.

Confini

In data 16/02/2022 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 10) riscontrando i seguenti confini:

a Nord-Est	con corridoio cond.le;
a Sud-Est	con corpo scale e altrui propr.;
a Sud-Ovest	con altrui propr.;
a Nord-Ovest	con altrui propr..

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Via F.lli Arenella, 28 del Comune di Capaccio Paestum e trattasi di un appartamento ubicato al Piano I sottostrada facente parte di uno stabile condominiale, privo di ascensore.

L' **appartamento** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 3,06 e si configura con: ingresso - cucina - salotto, n. 2 camere, wc, circoscritto per due lati da un'area



esterna, recintata, dalla superficie pari a circa mq 98,74 da cui si accede sul lato N-E ad un ripostiglio di circa mq 6,09 con altezza netta interna pari a circa m 2,00.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, al netto delle tramezzature interne e murature esterne, pari a circa mq 48,69 quella lorda di circa mq 75,10.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento mediante stufa a gas.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Il pavimento è in lastre di ceramica per l'intera abitazione, altresì i rivestimenti in cucina e nel wc.

Gli infissi interni ed esterni sono costituiti in legno; l'intero appartamento risulta esposto nelle direzioni Sud - Ovest.

L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *sufficienti* in quanto si rileva un leggero stato di condensa in una camera e nel wc.

Le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate condominiali in buono stato; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto semi centrale ma con la principale strada di collegamento.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con assenza delle attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

2) Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, Piano 2; Capaccio-Paestum.

Dati Catastali



Comune di
Capaccio Paestum

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 12 Particella 789 Sub 23

Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) Classe 3 Consistenza 4 vani
Sup. Catastale Totale 71 mq Totale escluse aree scoperte 67 mq Rendita € 102,47

Indirizzo
Via Salvo D'Acquisto piano 2
Intestato – Diritti e Oneri Reali
SOCIETA' COOPERATIVA IL [REDACTED] S.R.L. proprietà per 1000/1000.

Confini

In data 16/02/2022 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 11) riscontrando i seguenti confini:

a Nord-Est	con corpo scale e corte cond.le;
a Sud-Est	con altrui propr.;
a Sud-Ovest	con corte cond.le;
a Nord-Ovest	con corte cond.le.

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento, precisando che la via di riferimento è mutata con l'indirizzo Via Giovanni Falcone, 1A.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Via Giovanni Falcone, 1A (ex Via Salvo D'Acquisto) del Comune di Capaccio Paestum e trattasi di un appartamento ubicato al Piano II facente parte di uno stabile condominiale, dotato di ascensore, circoscritto da una corte esclusiva.



L' **appartamento** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 2,87 e si configura con: ingresso - salotto - cucina, n. 2 camere, di cui l'una collegata con un balcone continuo con il soggiorno pari a circa mq 12,26, infine dal wc.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, al netto delle tramezzature interne e murature esterne, pari a circa mq 56,81 quella lorda di circa mq 70,13.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento autonomo con radiatori.

Dall'analisi tipologica del fabbricato la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Il pavimento è costituito con lastre in ceramica per l'intera abitazione, ma con diversa tipologia nel wc, altresì i rivestimenti in cucina e nello stesso wc.

Gli infissi interni sono costituiti in legno come quelli esterni; l'intero appartamento risulta esposto nella direzione principale Sud - Ovest.

L'oggetto architettonico offre soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche* rilevano la necessità, per le facciate condominiali, di un intervento di manutenzione; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto semi centrale, ma comunque in prossimità con la principale strada di collegamento.

All'interno del lotto condominiale vi risulta area di parcheggio; la zona urbana denota una adeguata compattezza del tessuto edilizio con presenza delle attività commerciali sulla principale via di comunicazione, infine la qualità urbana è buona.



3) Autorimessa in Via Salvo D'Acquisto Piano T; Capaccio-Paestum.

Dati Catastali

Comune di
Capaccio Paestum

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento
Foglio 12 Particella 789 Sub 17

Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro) Classe 6
Consistenza 16 mq Sup. Catastale Totale 18 mq Rendita € 11,90

Indirizzo
Via Salvo D'Acquisto piano T

Intestato – Diritti e Oneri Reali
SOCIETA' COOPERATIVA IL [REDACTED] S.R.L. proprietà per 1000/1000.

Confini

In data 16/02/2022 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 12) riscontrando i seguenti confini:

a Nord-Est	con altrui propr.;
a Sud-Est	con corte cond.le;
a Sud-Ovest	con altrui propr.;
a Nord-Ovest	con altrui propr..

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Non vi risulta corrispondenza con i dati del pignoramento in quanto l'immobile in esame è stato riportato con i dati catastali Foglio 17 in luogo di Foglio 12; si precisa che la via di riferimento è mutata con l'indirizzo Via Giovanni Falcone, 1A.

Descrizione dell'immobile pignorato.



L'immobile in oggetto è sito in Via Giovanni Falcone, 1A (ex Via Salvo D'Acquisto) del Comune di Capaccio Paestum e trattasi di un box auto ubicato al Piano Terra facente parte di uno stabile condominiale, dotato di ascensore, circoscritto da una corte esclusiva.

L' **autorimessa** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 3,32 e si configura con un unico ambiente.

Essa si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pari a circa mq 16,24 quella lorda di circa mq 19,61.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico e idrico.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a., le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in ceramica.

L'ingresso è garantito da una saracinesca metallica; l'intera autorimessa risulta esposta nella direzione Sud - Est.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione di tale immobile è in un contesto semi centrale, ma comunque in prossimità con la principale strada di collegamento.

All'interno del lotto condominiale, vi risulta area di parcheggio; la zona urbana denota una adeguata compattezza del tessuto edilizio con presenza delle attività commerciali sulla principale via di comunicazione, infine la qualità urbana è buona.

1,6) 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.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)



Con *Dichiarazione di Successione* presentata in data 15/04/2014 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Territoriale di Salerno, al N. 920 Volume 9990 a seguito decesso del sig., risultavano i seguenti eredi (cfr. allegato n. 13):

- nata il 07/07/1932 a Salerno, Coniuge vivente;
- nata il 29/07/1962 a Salerno, Figlia rinunciataria;
- nata il 19/08/1964 a Salerno, Figlia rinunciataria;
- nato il 05/02/1966 a Salerno, Figlio rinunciatario.

Dall'attivo ereditario si rileva, tra l'altro, il seguente bene pignorato: Comune di Capaccio (SA), C.F. Fg. 44 n. 714 sub 1, Ubicazione Via F.lli Arenella, Categoria A/2, Vani 5, Rendita 109,49, Quota di possesso 1/1, Piena proprietà valore € 13.795, 74. Osservazioni: *La presente UIU è costituita da un numero composto dalla particella 714 sub 1 e dalla particella 934 del Foglio 44 del Comune di Capaccio.*

Dallo stesso atto si attesta per tanto che l'esecutata risulta essere l'unica proprietaria del bene in oggetto.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Con Scrittura Privata *Assegnazione a socio in proprietà individuale di alloggio cooperativo costruito su area assegnata in diritto di proprietà a cooperativa edilizia* redatto in data 27/07/1989 dal Dott. Giuseppe Cunzolo Notaio in Salerno, con firme autenticate di cui al Rep. N. 7458 Racc. N. 5363 del 27/07/1989 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 10/08/1989 al n. 22301 e al n. 17721 la debitrice sig.ra acquisiva in qualità di assegnataria in diritto di proprietà quale socio della Cooperativa "Il [REDACTED] Soc. Cooperativa a r.l." gli immobili sopra indicati così riportati: *porzione dell'edificio sito nel Comune di Capaccio Scalo Via Salvo D'Acquisto o E. Codiglione e precisamente: - appartamento sito al secondo piano della scala A con ingresso dalla porta a sinistra salendo*



sul piano di smonta distinto con il n. int. 5 composto di tre vani oltre gli accessori. Confinante il tutto con pianerottolo appartamento int. 4 vano scala e zone di pertinenza c condominiali latitanti lo stabile salvo altri. Fra le pertinenze della detta unità è compreso nella presente assegnazione in proprietà esclusiva : - Box auto in piano terra della scala A distinto con il n. 6 confinante con piazzale di accesso , box-auto nn. 5 e 7. Riportato il tutto nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio alla partita 4476 foglio 12: - particella 789/23 Via Salvo D'Acquisto Piano 2° scala A int. 5 categ. A/2 classe 3 vani 4 R.C.L. 552 per l'appartamento; - particella 789/17 Via Salvo d'Acquisto Piano T categ. C/6 classe 6 mq 15 R.C.L. 68 per il box-auto (cfr. allegato n. 14).

- 1,7) 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.**

Dagli atti di proprietà esaminati, si rileva che la debitrice sig.ra risulta essere unica proprietaria degli immobili pignorati per tanto, non occorre alcun progetto di divisione.

- 1,8) 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.**

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta occupato, senza alcun titolo, dai coniugi sigg. e con il figlio minore, oltre gli arredi interni.



Dalla ispezione ipotecaria l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dell'esecutata deriva dal suddetto titolo citato.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Gli immobili in oggetto sono occupati dai coniugi sigg. e, il cui nucleo familiare è composto anche da un figlio minore, mediante "Contratto di locazione ad uso abitativo" concesso alla sig.ra

Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 6774 del 10/08/2018 in data anteriore all'atto di pignoramento avvenuto il 15/07/2021 (cfr. allegato n. 15).

La data di scadenza della durata è previsto in anni 4 dal 01/09/2018 fino al 31/08/2022 e si intende rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L. n. 431/98 da recapitarsi mediante racc. almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

Dalla ispezione ipotecaria l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dell'esecutata deriva dal suddetto titolo citato.

1,9) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Capaccio Paestum*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:



	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 - Piano IS	€ 250 ÷ € 200	€ 250 ÷ € 300	€ 200 ÷ € 300
Abitazione e box in Via G. Falcone, 1A - Piano II e T	€ 350 ÷ € 450	€ 400 ÷ € 450	€ 400 ÷ € 500

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati non sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 - Piano IS	€ 250,00/mese
Abitazione e box in Via G. Falcone, 1A - Piano II e T	€ 425,00/mese

VALORE DI STIMA

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum. (Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,90** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 250,00/mq \times 0,95 = € 237,50/mese$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 33) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.



Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 2,6/mq lordo x mese e € 3,5/mq lordo x mese.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2)/4 = \mathbf{0,275}.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 2,6 + (€ 3,5 - € 2,6) \times 0,275;$$

$$\text{Valore normale unitario} = \mathbf{€ 2,85/mq lordo x mese}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 84,93.

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 2,85/mq \text{ lordo} \times mq \text{ lordo } 84,93 = \mathbf{€ 242,05}.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentziale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 237,50 + € 242,05)/2 = \mathbf{€ 239,77}.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 240,00/mese.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.



Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 425,00/mq \times 1,0 = € \mathbf{425,00/mq}$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 34) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 3,4/mq lordo x mese** e **€ 5,0/mq lordo x mese**.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = \mathbf{0,5}.$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 3,4 + (€ 5,0 - € 3,4) \times 0,5;}$$

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario = € 4,2/mq\ lordo\ x\ mese.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

$$\mathbf{superficie\ lorda\ a\ base\ di\ calcolo \quad mq \quad 83,62.}$$

Risulta possibile determinare il

$$\mathbf{Valore\ normale: € 4,2/mq\ lordo\ x\ mese \times mq\ lordo\ 83,62 = € 351,20/mese.}$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:



Media (€ 425,00+ € 351,20)/2 =**€ 388,10**

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 388,00/mese.

Il valore del canone così determinato è risultato essere inferiore a quello stabilito nel suddetto contratto di locazione che prevede invece un canone mensile di € 400,00.

1,10) 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(N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RICONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE).

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio” in cui dalle risultanze Registro degli atti di matrimonio al N. 528 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1961 risulta che il giorno 26/10/1961 hanno contratto matrimonio in Salerno, nato il 03/12/1931 a Salerno Atto N. 1579 P. 1 anno 1931 e nata il 07/07/1932 a Salerno Atto N. 909 P. 1 anno 1932.

ANNOTAZIONI.

Con atto in data 13 Gennaio 1978 a rogito del notaio MONACO GASPARE del distretto notarile di Salerno gli sposi nato in Salerno il 03 Dicembre 1931 e nata in Salerno il 07 Luglio 1932 hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. allegato n. 17).

Si specifica inoltre che in relazione all'immobile **n. 1)** il bene è pervenuto alla debitrice per atto di successione; che in relazione agli immobili **nn. 2) e 3)** i beni furono



assegnati dalla Cooperativa a r.l. alla stessa debitrice in dichiarata separazione dei beni e con manifestazione di volontà contraria al regime della comunione.

1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

In sede di sopralluogo è stato accertato che nel fabbricato in cui è presente l'appartamento esaminato, non risulta costituito alcun condominio.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si ribadisce che l'esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

L'avv. Giuseppe Capo, in qualità di amm. p.t. del Cond.nio denominato "Il [REDACTED]", sito in Capaccio-Paestum, Via G. Falcone, 1 ha trasmesso, su richiesta del sottoscritto, nota inerente da cui si rileva quanto segue (cfr. allegato n. 18).

Sull'unità immobiliare in esame:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relativo all'ultimo esercizio ordinario 2021 ammonta ad euro 335,74 (trecento trentacinque/74). Pare opportuno rilevare, tuttavia, che tale importo, relativo a spese di carattere ordinario, appare suscettibile di subire sensibili



differenze, essendo connesso agli interventi e alle opere di manutenzione effettivamente svolte nel corso dell'esercizio finanziario nonché al consumo e ai costi dell'energia elettrica e a tutte quelle spese legate all'andamento del mercato;

- alla data odierna (02/04/2022) le spese condominiali ordinarie dell'anno 2021 scadute ammontano ad euro 207,40 (duecento sette/40) mentre per l'anno in corso ammontano ad 99,49 (novantanove/49);

- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad euro 502,34 (cinquecento due/34);

- le spese straordinarie già deliberate sono scadute ed attengono ad un importo complessivo, che non è stato versato alla data odierna, di euro 195,45 relative a lavori di messa in sicurezza e spicconatura delle parti pericolanti dell'immobile ed a compensi professionali di svariati professionisti;

- non risultano cause giudiziarie in corso, fatta eccezione per il recupero crediti per le quote condominiali, i cui decreti ingiuntivi, non opposti, sono passati in giudicato;

- non risultano domande giudiziali.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si ribadisce che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

1,12) 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.

Sono state effettuate ricerche attraverso interrogazione telematica Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure inerenti gli immobili di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di essi gravanti, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegati nn. 19, 20 e 21).



1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

- 1) ISCRIZIONE del 09/05/2002 - Registro Particolare 2401 Registro Generale 16661
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 441/14 del 27/03/2002
IPOTECA LEGALE derivante da INTIMAZIONE ESATTORIALE.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazioni di riferimento: Iscrizione n. 683 del 02/03/2004 (RESTRIZIONI DI BENI).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ 200,00;
Totale	€ 294,00

- 2) ISCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 3888 Registro Generale 49431
Pubblico ufficiale NOTAIO MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 30806 del 01/12/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00.
------------------	----------

- 3) TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28280 Registro Generale 35860
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4897 del 30/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria	€ 200,00;
Totale	€ 294,00.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

- 1) ISCRIZIONE del 07/12/2012 - Registro Particolare 3889 Registro Generale 49432



Pubblico ufficiale NOTAIO MALINCONICO RAIMONDO Repertorio 30806 del
01/12/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
RICONOSCIMENTO DI DEBITO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00.
------------------	----------

- 2) TRASCRIZIONE del 26/08/2021 - Registro Particolare 28280 Registro Generale 35860

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 4897 del 30/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria	€ 200,00;

Totale	€ 294,00.
---------------	------------------

- 1,13) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.**

Si è proceduto a verificare ed estrarre anche presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento agli immobili individuati per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alle visure ipotecarie per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 22).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, risulta per l'esecutata, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativo, così individuati.



Intestatario:

Formalità: 1) ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2012 - Registro Particolare 3889
Registro Generale 49432
Pubblico ufficiale NOTAIO MALINCONICO RAIMONDO Repertorio
30806 del 01/12/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI RICONOSCIMENTO DI DEBITO.
Immobili siti in Capaccio Paestum
SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2021 - Registro Particolare
28280 Registro Generale 35860
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Repertorio 4897 del 30/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Capaccio Paestum

1,14) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Destinazione Urbanistica

P.R.G.



Il Comune di Capaccio Paestum è dotato di vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 3623 in data 03/05/1991 pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13/01/1992.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato lo stabile condominiale entro cui vi risulta l'**appartamento** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 23):

“Zona omogenea B1”
(di completamento a bassa densità a prevalente destinazione residenziale).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue (cfr. allegato n. 24):

E' ammessa sempre la residenza permanente....Gli edifici esistenti potranno essere soggetti ai seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione per gli edifici posteriori al 1920; - restauro e risanamento per gli edifici anteriori al 1920.

Si rimanda all'allegato N.T.A. per una completa lettura.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)
3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato lo stabile condominiale entro cui vi risulta l'**appartamento e l'autorimessa** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 25):

“zona PEEP”
(comparto soggetto a PP ex lege 167).

Si rimanda all'art. 10 dell'allegato N.T.A. per una completa lettura.

Vincoli



Il D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) ha introdotto una nuova metodologia per definire la pericolosità sismica di un sito; il Comune di Capaccio Paestum è stato inserito con

rischio sismico S/3.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Il fabbricato in esame è stato realizzato con Licenza Edilizia N. 78/74 del 05/10/1974 e successiva Autorizzazione Edilizia del 14/11/1975 rilasciata al sig. (cfr. allegato n. 26) ove veniva previsto tra l'altro, una ridistribuzione al Piano Sottotrada.

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo ed il grafico di autorizzazione rilasciata è possibile constatare che l'appartamento esaminato risulta con una serie di difformità quali (cfr. allegato n. 27):

- *parziale diversa distribuzione interna;*
- *mancata rappresentazione del giardino esterno.*

Ne consegue, risulta possibile constatare che l'appartamento esaminato è in

CONTRASTO alle norme edilizie.

La diversa distribuzione interna e la mancata rappresentazione del giardino esterno, sono entrambi contemplati dalle attuali N.T.A. in quanto sono consentiti sia interventi di manutenzione straordinaria e sia di ristrutturazione edilizia, ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per tanto è possibile constatare che l'immobile esaminato è

CONFORME alle norme urbanistiche.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)



Il fabbricato in esame è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 226/83 e successiva Variante N. 275/1984 rilasciata in data 27/10/1974 al sig. [REDACTED] in qualità di Pres. Coop. Il [REDACTED] (cfr. allegato n. 29).

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo ed il grafico assentito nella predetta Variante, è possibile constatare che l'appartamento esaminato risulta con una difformità edilizia quale (cfr. allegato n. 30):

- parziale diversa distribuzione interna.

Ne consegue, risulta possibile constatare che l'appartamento esaminato è in

CONTRASTO alle norme edilizie.

La diversa distribuzione interna risulta contemplata dalle attuali N.T.A. in quanto sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per tanto è possibile constatare che l'immobile esaminato è

CONFORME alle norme urbanistiche.

Deposito Collaudo Strutturale

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

In data 07/05/1986 n. Prot. 8798 N. Reg. 2419 è stato depositato al Genio Civile di Salerno il collaudo statico del progetto strutturale del fabbricato condominiale in oggetto (cfr. allegato n. 31).

Agibilità del bene

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Il Comune di Capaccio ha rilasciato in data 28/12/1977 al sig., che ne aveva fatta richiesta, Autorizzazione di Abitabilità (cfr. allegato n. 28).



2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Il Comune di Capaccio ha rilasciato in data 27/06/1989 Pratica N. 18 al sig. [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Pres. p.t. Coop. Il [REDACTED] s.r.l., che ne aveva fatta richiesta, Autorizzazione di Abitabilità (cfr. allegato n. 32).

Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Considerato che l'immobile in oggetto è pervenuto alla debitrice mediante atto di successione; che il fabbricato entro cui vi risulta lo stesso appartamento fu realizzato dal sig. coniuge della esecutata, non vi risultano le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod..

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Dalla scrittura privata citata in precedenza, si rilevano le notizie di cui all'art. 46 del T.U. in particolare - A) *Con riferimento alla L. n. 47/85 che le unità immobiliari oggetto della presente scrittura facenti parte del detto fabbricato sono state costruite in conformità del progetto posto a base delle concessioni edilizie n. 226/83 del 24 ottobre 1983 seguita da concessione edilizia n. 275/84 del 27 ottobre 1984 rilasciate entrambe dal Comune di Capaccio e sono state dichiarate abitabili a partire dal 27 giugno 1989 così come meglio indicato in premessa e che successivamente alla ultimazione non sono state apportate modifiche richiedenti procedimenti autorizzativi ne sono stati emessi nei confronti della Cooperativa provvedimenti sanzionatori (cfr. allegato n. 14).*



Sanatoria Edilizia

Si ribadisce che le difformità edilizie riscontrate e come prima individuate consentono di ricorrere ad una sanatoria, con i relativi costi delle pratiche amministrative.

- 1,15) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.**

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una “*stima a vista*” così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.



Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

- | | |
|--|----------|
| 1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: | al 100%; |
| 2) - balconi e terrazzi: | |
| - fino a 25 mq se a livello dei vani principali | al 30%; |
| - per la quota eccedente | al 10%; |
| 3) - aree scoperte costituenti pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare: | |
| - fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare associata (punto 1) | al 10% |
| - per la superficie eccedente | al 2%; |
| 4) - superfici destinate a posti auto coperti o scoperti su aree private (compresi i vani accessori a servizio diretto; box) | al 50%. |

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Superficie netta

Piano IS		mq	48,69;
ripostiglio	mq 6,09 x 50%	mq	3,04;
area esterna	mq 48,69 x 10%	mq	4,87;
area esterna (sp. eccedente)	mq (98,74 - 48,69) x 2%	mq	<u>1,00;</u>
Totale		mq	57,60.

Superficie lorda

Piano IS		mq	75,10;
ripostiglio	mq 7,92 x 50%	mq	3,96;
area esterna	mq 48,69 x 10%	mq	4,87;
area esterna (sp. eccedente)	mq (98,74 - 48,69) x 2%	mq	<u>1,00;</u>
Totale		mq	84,93.



2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Superficie netta

Piano II		mq	56,81;
balcone	mq 12,26 x 30%	mq	3,68;
box auto	mq 16,24 x 50%	<u>mq</u>	<u>8,12;</u>
Totale		mq	68,61.

Superficie lorda

Piano II		mq	70,13;
balcone	mq 12,26 x 30%	mq	3,68;
box auto	mq 19,61 x 50%	<u>mq</u>	<u>9,81;</u>
Totale		mq	83,62.

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La ***prima valutazione*** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La ***seconda valutazione***, è quella derivante dalle "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$



dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX}

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K

rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opterà per una media degli stessi, in un ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Capaccio Paestum*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 - Piano IS	€ 800 ÷ € 1.000	€ 1.000 ÷ € 1.200	€ 800 ÷ € 1.000
Abitazione e box in Via G. Falcone, 1A - Piano II e T	€ 1.200 ÷ € 1.500	€ 1.450 ÷ € 1.800	€ 1.600 ÷ € 507

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati non sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 - Piano IS	€ 966,67/mq
--	--------------------



Abitazione e box in Via G. Falcone, 1A - Piano II e T	€ 1.550,00/mq
---	---------------

VALORE DI STIMA

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,90** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 966,67/mq \times 0,95 = € \mathbf{918,34/mq}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo **mq 57,60.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 918,34/mq \times mq 57,60 = € \mathbf{52.896,38.}$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 33) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 790,00/mq lordo** e **€ 1.150/mq lordo**



Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2)/4 = \mathbf{0,275}.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 790 + (€ 1.150 - € 790) x 0,275;

Valore normale unitario = € 889,00/mq lorda.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 84,93.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 889,00/mq lordo x mq lordo 84,93 = **€ 75.502,77.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentziale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

Media (€ 52.896,38+ € 75.502,77)/2 = **€ 64.199,57.**

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 64.200,00.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 16);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 16).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0.**



Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.550,00/mq \times 1,0 = € 1.550,00/mq$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo **mq 68,61.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.550,00/mq \times mq 68,61 = € 106.345,5.$$

Il Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 34) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 1.150,00/mq lordo** e **€ 1.450/mq lordo**

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5)/4 = 0,5.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 1.150 + (€ 1.450 - € 1.150) \times 0,5;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 1.300,00/mq \text{ lorda.}$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo **mq 83,62.**

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 1.300,00/mq \text{ lordo} \times mq \text{ lordo } 83,62 = € 108.706,00.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentziale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 106.345,5 + € 108.706,00)/2 = € 107.525,75$$



che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 107.500,00.

- 1,16) 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.**

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.
(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.500,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.
(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.500,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

- 1,17) Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Time New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.**



LOTTO PRIMO

1) Abitazione in Via F.lli Arenella, 28 P. S1 int. 1 scala U; Capaccio-Paestum.

(Foglio 44 Particella 714 Sub 1 graffata Particella 934)

Appartamento al Piano Primo Sottotrada sito in Capaccio Paestum, Via F.lli Arenella, 28. L'appartamento confina nel suo insieme a Nord-Est con corridoio cond.le, a Sud-Est con corpo scale e altrui propr., a Sud-Ovest con altrui propr., a Nord-Ovest con altrui propr..L'appartamento si configura con: ingresso, salone, cucina, n. 2 camere, servizi igienici, area esterna di mq 98,74 e deposito, appartamento di estensione netta pari a circa mq 48,69 sup. lorda circa mq 75,10 altezza netta interna m 3,06. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Capaccio Paestum in ditta nato a Salerno il 03/12/1931 proprietà 1000/1000 precisamente al Fg. 44 part.Illa 714 sub 1 graffata part.Illa 934 cat. A/2. Pervenuto con *Dichiarazione di Successione* presentata in data 15/04/2014 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Salerno, Ufficio Territoriale di Salerno, al N. 920 Volume 9990 a seguito decesso del sig., in favore della coniuge nata il 07/07/1932 a Salerno. Sono presenti le seguenti formalità: 1) iscrizione del 09/05/2002 - reg. part. 2401 reg. gen. 16661 pubblico ufficiale E.T.R. s.p.a. repertorio 441/14 del 27/03/2002; 2) iscrizione del 07/12/2012 - reg. part. 3888 reg. gen. 49431 pubblico ufficiale notaio Malinconico Raimondo rep. 30806 del 01/12/1992 ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito; 3) trascrizione del 26/08/2021 - reg. part. 28280 reg. gen. 35860 pubblico ufficiale uff. giud. Corte d'Appello di Salerno rep. 4897 del 30/07/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Allo stato l'immobile risulta occupato. La legittimità edilizia del bene in esame è avvenuta con Licenza Edilizia N. 78/74 del 05/10/1974 e successiva Autorizzazione Edilizia del 14/11/1975 rilasciata al sig. E' stata accertata una difformità edilizia quali - parziale diversa distribuzione interna; - mancata rappresentazione del giardino esterno per i quali è possibile ricorrere ad un accertamento di conformità.



Valore di stima dell'intero € 64.200,00.

LOTTO SECONDO

2) Abitazione in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano 2; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 23)

3) Autorimessa in Via Giovanni Falcone, n. 1A Piano T; Capaccio-Paestum.

(Foglio 12 Particella 789 Sub 17)

Appartamento al Piano Secondo e autorimessa al Piano Terra sito in Capaccio Paestum, Via Giovanni Falcone, n.1/A. L'appartamento confina nel suo insieme a Nord-Est con corpo scale e corte cond.le, a Sud-Est con altrui propr., a Sud-Ovest con corte cond.le, a Nord-Ovest con corte cond.le. L'autorimessa confina nel suo insieme a Nord-Est con altrui propr., a Sud-Est con corte cond.le, a Sud-Ovest con altrui propr., a Nord-Ovest con altrui propr.. L'appartamento si configura con: ingresso, salone, cucina, n. 2 camere, servizi igienici, balcone di estensione mq 12,26, appartamento di estensione netta pari a circa mq 56,81 sup. lorda circa mq 70,13 altezza netta interna m 2,87. L'autorimessa si configura con un unico ambiente di estensione netta pari a circa mq 16,24 sup. lorda circa mq 19,61 altezza netta interna m 3,32. L'appartamento è censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel

A/2. L'autorimessa è censita all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Capaccio Paestum in ditta SOC [REDACTED] proprietà 1000/1000 precisamente al Fg. 12 part.lla 789 sub 17 cat. C/6. Pervenuto con Concessione Edilizia N. 226/83 e successiva Variante N. 275/1984 rilasciata in data 27/10/1974 al sig. [REDACTED] in qualità di Pres. Coop. Il [REDACTED]. Sono presenti le seguenti formalità: 1) iscrizione del 07/12/2012 - reg. part. 3889 reg. gen. 49432 pubblico ufficiale notaio Malinconico Raimondo rep. 30806 del 01/12/1992 ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito. 2) Trascrizione del



26/08/2021 - reg. part. 28280 reg. gen. 35860 pubblico ufficiale uff. giud. Corte d'Appello di Salerno rep. 4897 del 30/07/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Allo stato l'immobile risulta occupato. La legittimità edilizia del bene in esame è avvenuta con Concessione Edilizia N. 226/83 e successiva Variante N. 275/1984 rilasciata in data 27/10/1974 al sig. [REDACTED] in qualità di Pres. Coop. Il [REDACTED]. E' stata accertata una difformità edilizia quali - parziale diversa distribuzione interna, per il quale è possibile ricorrere ad un accertamento di conformità.

Valore di stima dell'intero € 107.500,00.

- 1,18) 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.**





1

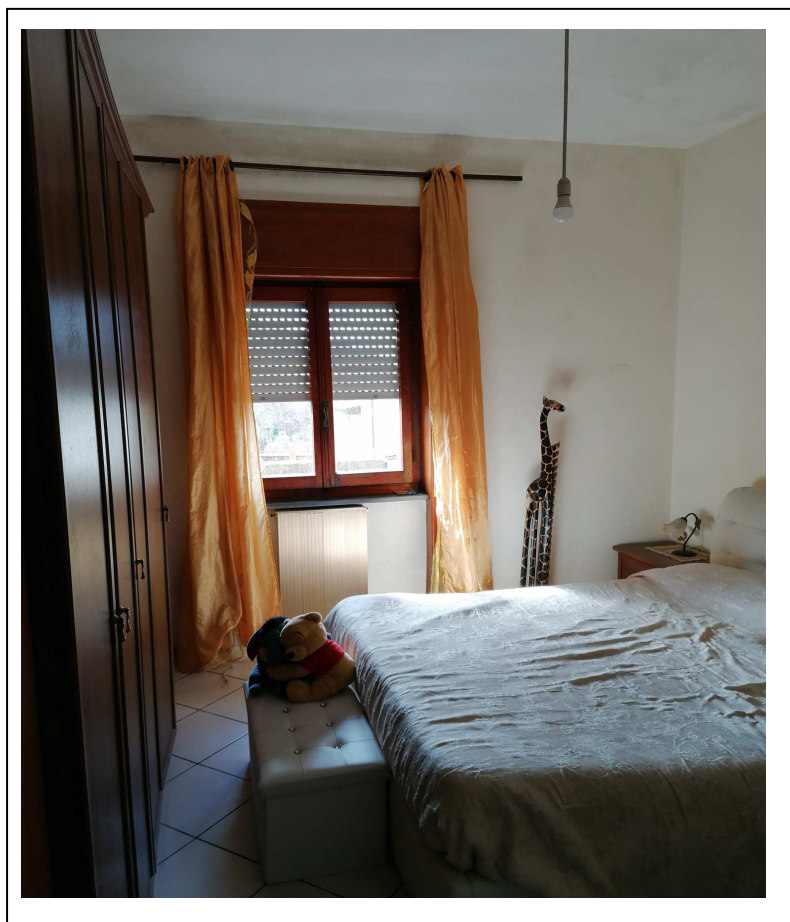
Condominio Via F.lli Arenella, 28 - Capaccio Paestum



2

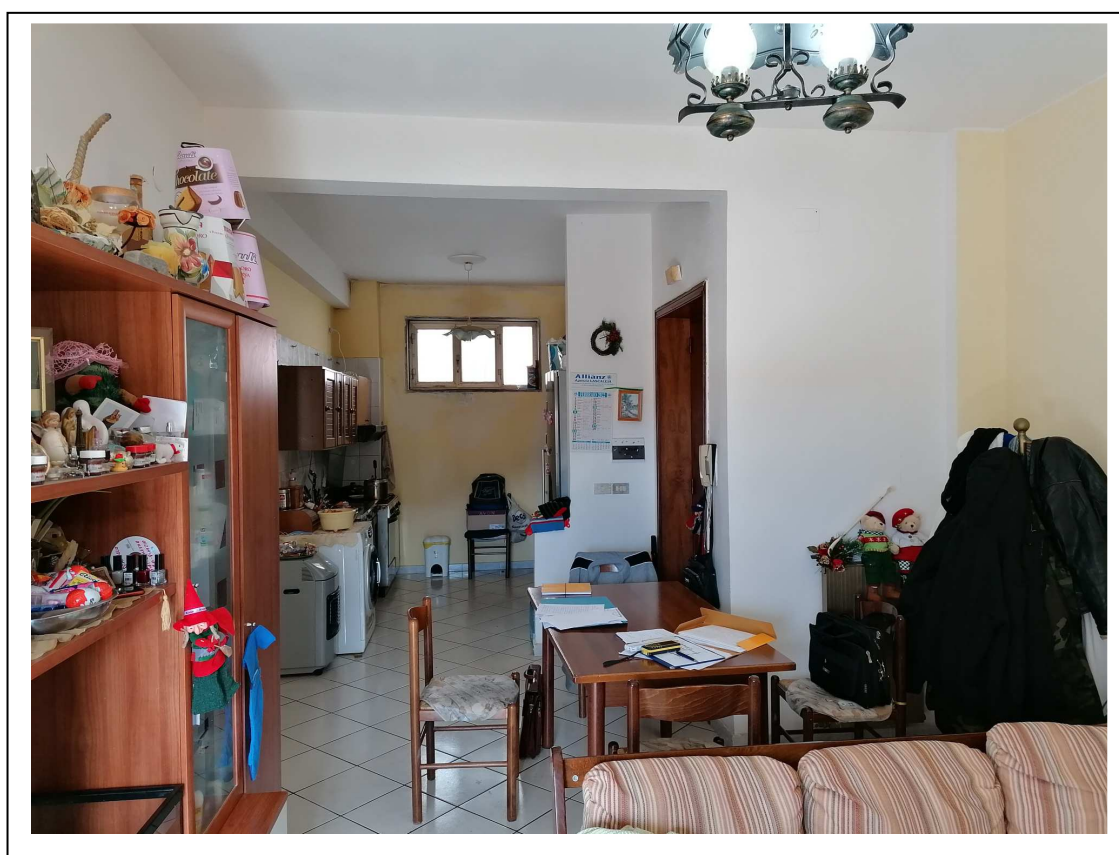
Appartamento: area esterna





3

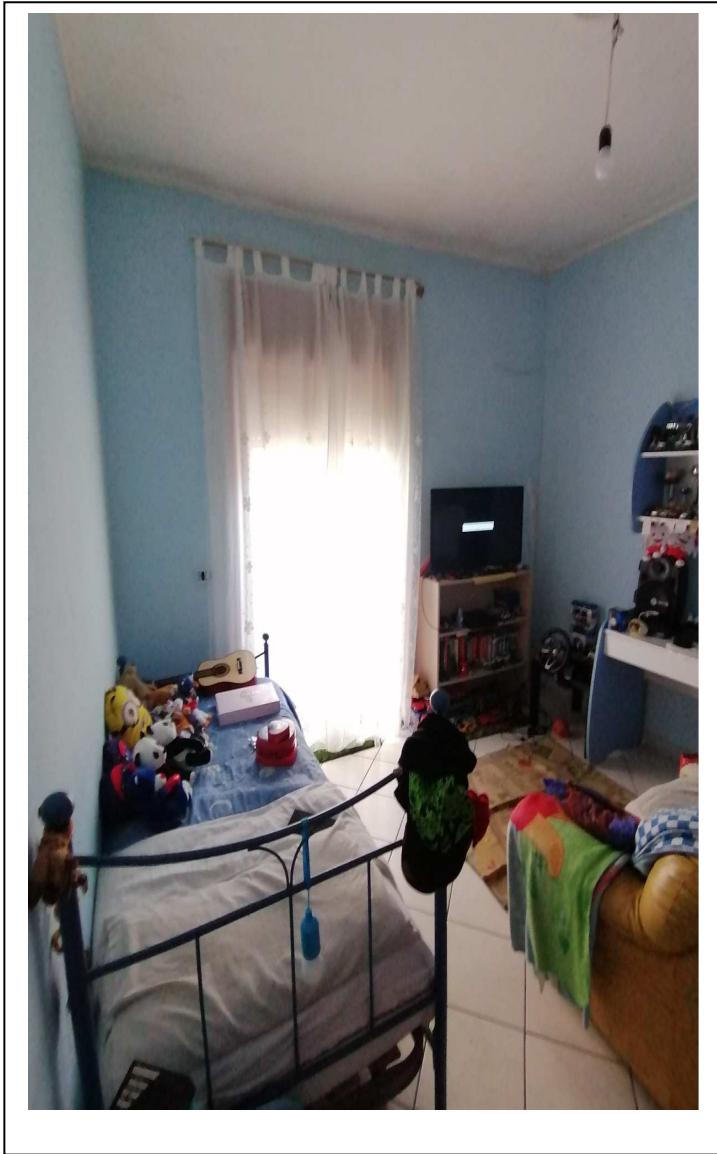
camera



4

soggiorno - ingresso - cucina

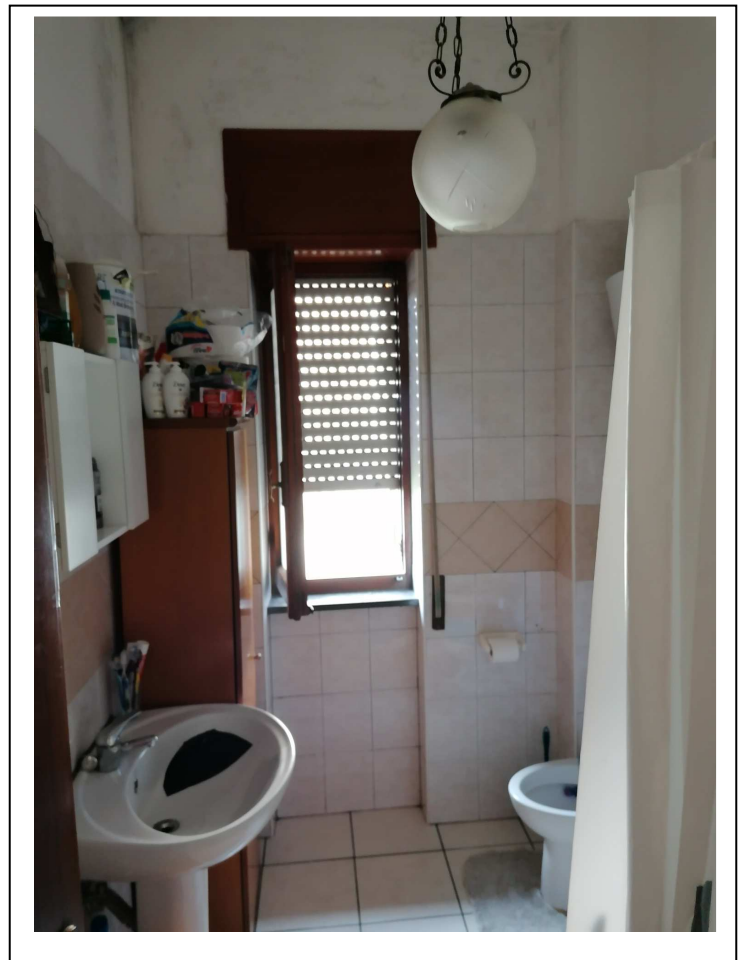




5

camera

6



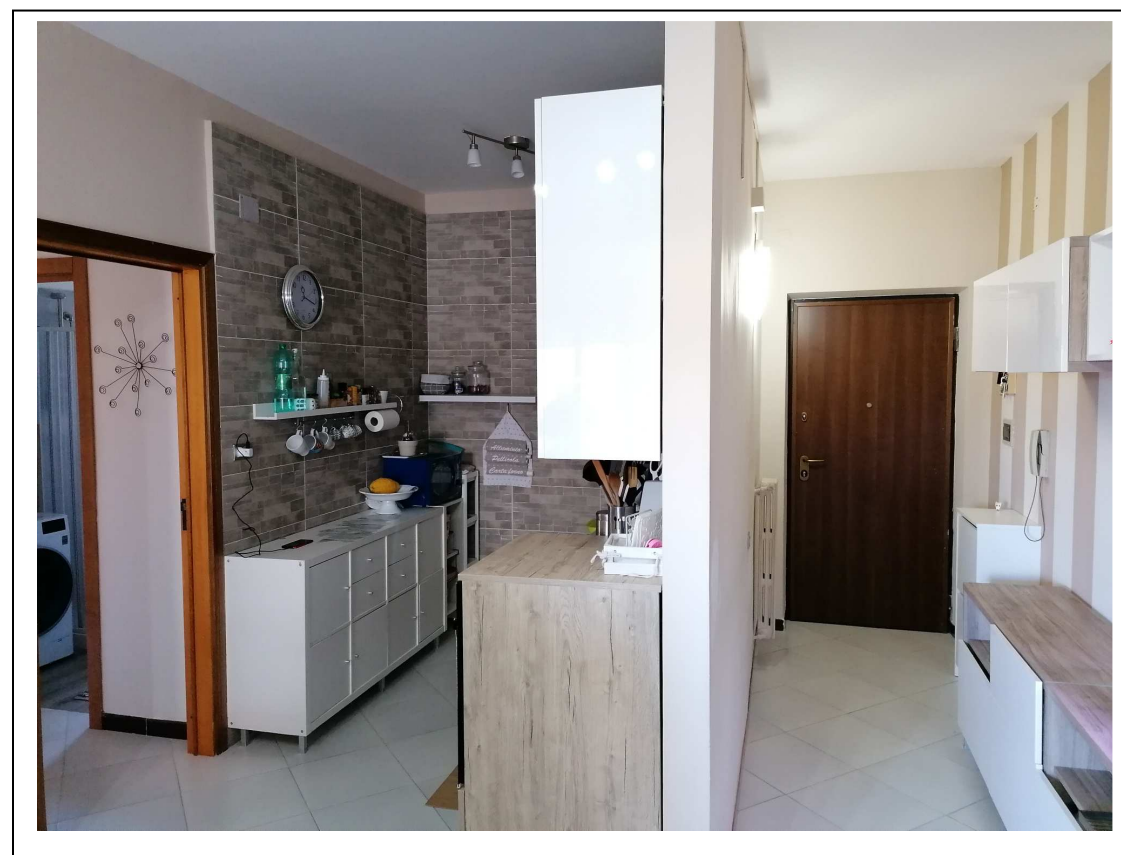
WC





7

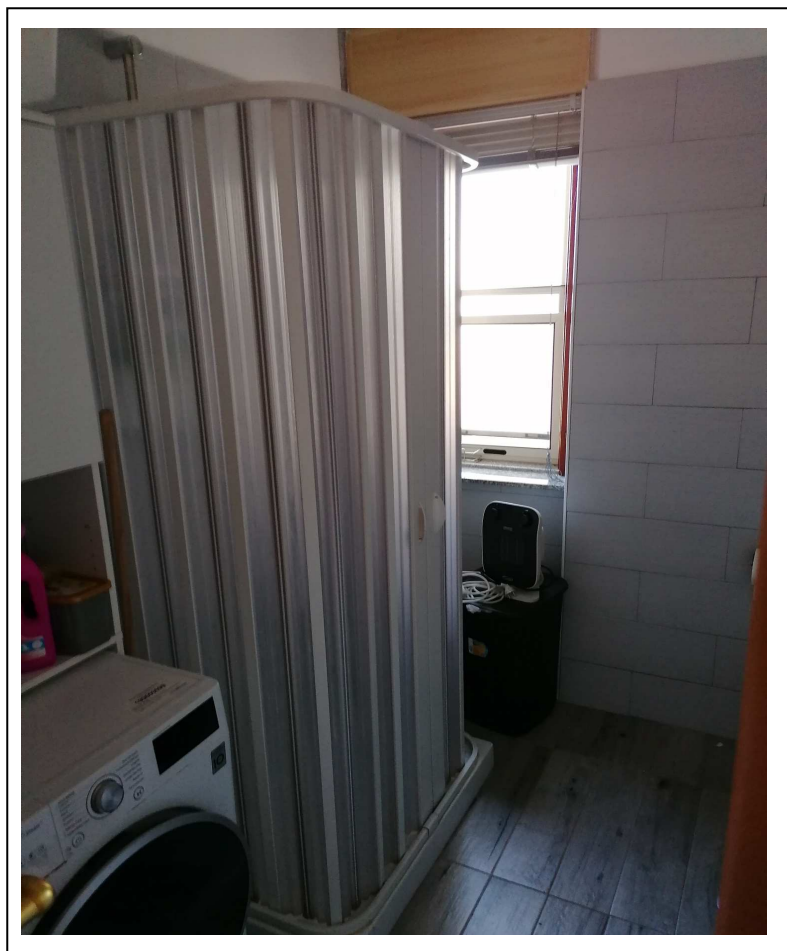
Condominio Via Giovanni Falcone n. 1A - Capaccio Paestum



8

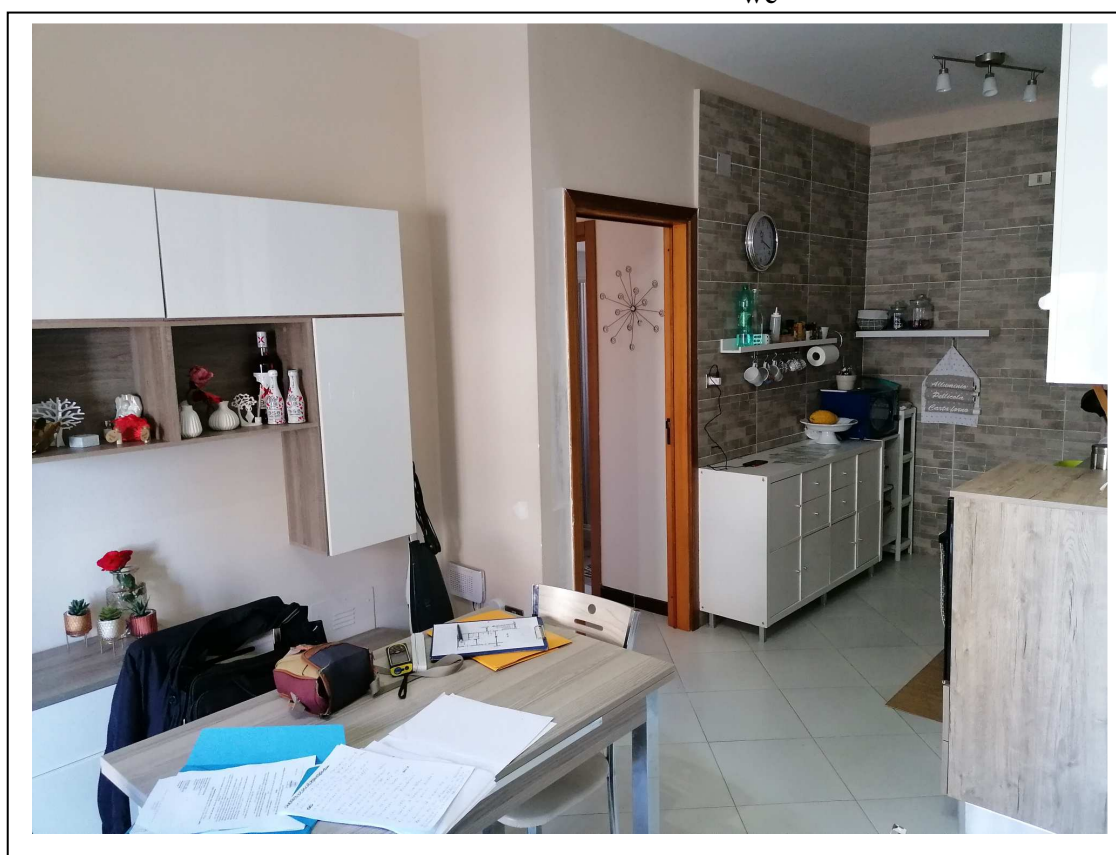
appartamento: ingresso - cucina





9

WC

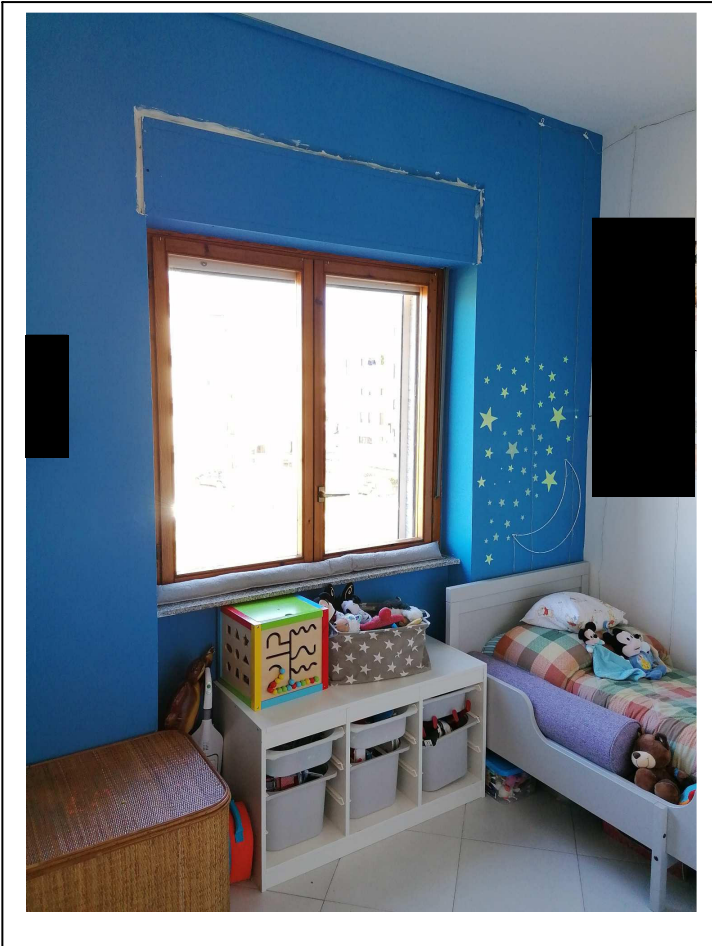


10

soggiorno - cucina

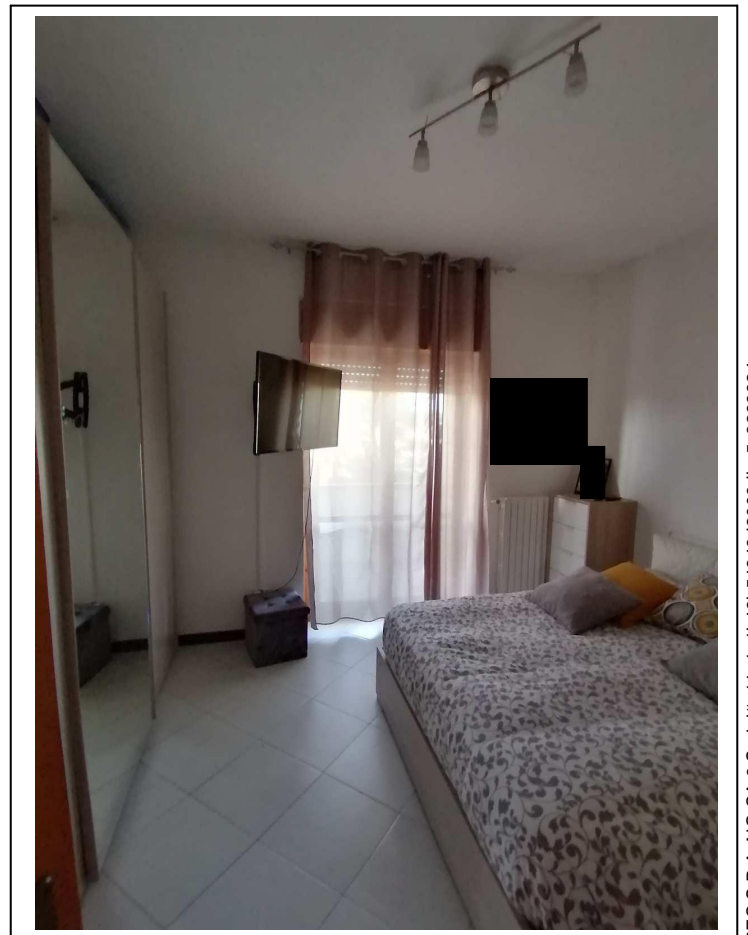


11



camera

12



camera





box - Piano Terra

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno lì, 01/09/2022

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 16/02/2022.

Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Salerno e Capaccio Paestum

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile.

ALLEGATO 1A.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale (Via F.lli Arenella) scala 1:1000.

ALLEGATO 3.....Visura storica Fg. 44 part.III 714 sub 1.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale Fg. 44 part.III 714 sub 1 scala 1:200.

ALLEGATO 5.....Estratto di mappa catastale (Via G. Falcone) scala 1:1000.

ALLEGATO 6..... Visura storica Fg. 12 part.III 789 sub 23.

ALLEGATO 7.....Planimetria catastale Fg. 12 part.III 789 sub 23 scala 1:200.

ALLEGATO 8..... Visura storica Fg. 12 part.III 789 sub 17.

ALLEGATO 9.....Planimetria catastale Fg. 12 part.III 789 sub 17 scala 1:200.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 10.....Pianta Piano IS scala 1:100 (appartamento).

ALLEGATO 11.....Pianta Piano Secondo scala 1:100 (appartamento).

ALLEGATO 12.....Pianta Piano Secondo scala 1:100 (autorimessa).

Atti Pubblici

ALLEGATO 13.....Dichiarazione di Successione.

ALLEGATO 14.....Atto Assegnazione a socio in proprietà individuale.

Atto di locazione

ALLEGATO 15.....Atto di locazione.

Parametri di stima

ALLEGATO 16.....Parametri di stima.



Stato Civile

ALLEGATO 17.....Estratto certificato di matrimonio.

Estratto condominiale

ALLEGATO 18.....Nota dell'amm. p.t..

Dati Ipotecari

ALLEGATO 19..... Visura ipotecaria per dati catastali (appartamento).

ALLEGATO 20..... Visura ipotecaria per dati catastali (appartamento).

ALLEGATO 21..... Visura ipotecaria per dati catastali (box auto).

ALLEGATO 22..... Visura ipotecaria per nominativo.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 23.....Stralcio dal P.R.G. Via F.lli Arenella.

ALLEGATO 24.....N.T.A..

ALLEGATO 25.....Stralcio dal P.R.G. Via G. Falcone.

Dati Edilizi

ALLEGATO 26.....Autorizzazione Edilizia del 14/11/1975.

ALLEGATO 27.....Grafici Edilizi Pianta, Prospetto e Sezione.

ALLEGATO 28.....Agibilità Via F.lli Arenella.

ALLEGATO 29.....Autorizzazione Edilizia del n. 275-1984.

ALLEGATO 30.....Grafici Edilizi Pianta.

ALLEGATO 31.....Deposito Collaudo Statico al Genio Civile.

ALLEGATO 32.....Autorizzazione di Abitabilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 33.....Banca dati Quotazioni immobiliari immobile in Via F.lli Arenella.

ALLEGATO 34.....Banca dati Quotazioni immobiliari immobili in Via G. Falcone.

Trasmissione via pec perizia estimativa allo Studio Legale Marco De Felice per il creditore.

Invio perizia via e-mail al sig., figlio della debitrice.

