



Antonio Mattei Architetto

via Zammarrelli Raffaele, 12 - SA

Tecnico Competente in Acustica Ambientale

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

PRIMA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva RGE n. 189/2021

tra:

Creditore:(titolare del credito vantato originariamente dalla cedente)
..... (avv.- difensore)

Debitore:e

Udienza di comparizione delle parti per il giorno 05/12/2023

OGGETTO: STIMA DI BENI IMMOBILI in Fisciano (SA) alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3

1. Appartamento di piena ed esclusiva proprietà della Sig.raper ½ e per ½ , distinto con l'interno 5, composto da quattro vani ed accessori, situato in Fisciano alla Via Raffaele M. Galdieri riportato nel catasto Fabbricati del comune di Fisciano, foglio 13, p.lla 411, sub 7, p. 1 , int. 5, Cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, R.C. € 302,13.
2. Locale box auto di piena ed esclusiva proprietà della Sig.raper ½ e per ½, situato in Fisciano alla Via Raffaele M. Galdieri riportato nel catasto Fabbricati del comune di Fisciano, foglio 13, p.lla 411, sub 26, p. T , int. 8, Cat. C/6, cl. 3, mq. 22, R.C. €9.77

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Maria Troisi

Salerno 02/11/2023

il C.T. DEGLI ARCHITETTI
Arch. Antonio Mattei





INDICE

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE	7
ALLEGATI	22

PERIZIA DI STIMA

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto MATTEI ANTONIO residente in Salerno alla via Panoramica n° 9/c, e con studio professionale in Salerno alla via Zammarrelli Raffaele, 12 - iscritto all'albo degli Architetti PPC della provincia di Salerno al n° 1179 in qualità di CTU nominato dal Giudice Dr. Luigi Bobbio poi sostituito dalla Dottoressa Maria Troisi, quale perito estimatore di beni immobili, per la Procedura esecutiva n. 189/2021 R.G.E., tra:

Creditore:

Debitori, quali mutuatari e datori di ipoteca:

- Sig.ra(nata a il),
- Sig. (nato a il)

Residenti in Fisciano alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3

I signori(nata a Salerno il) CF:e (nato a Salerno il) CF:, in qualità di debitori avendo stipulato contratto di Mutuo in data 30/03/2010 con la, per Notaiorep. 3829 racc. 2081 garantito da ipoteca sulla consistenza in Fisciano alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3 foglio 13, particella 411, sub 7, p. 1 , int. 5, Cat. A/2, e foglio 13, particella 411, sub 26, p. T , int. 8; per l'importo di € 162.000,00. Nel corso dell'anno 2020 i debitori si sono resi morosi nel pagamento delle rate e in data 30/03/2021 la, oggiintimava ai coniugi di pagare la somma residua pari a € 146.650,59 oltre interessi, spese, ecc. con Atto di Precetto a firma dell'Avvocato A seguito di ciò in data 01/09/2021 è stato notificato l'atto di Pignoramento ai coniugi sopra descritti, del bene in esame.

Trattasi di beni immobili di esclusiva proprietà (dalle risultanze Catastali), precisamente: “**Appartamento** di quattro vani ed accessori al piano primo distinto dal numero interno cinque, riportato al Catasto fabbricati di Fisciano al Foglio 13, particella 411, sub 7 e **Box – garage** al piano terra, distinto con il numero interno otto, Catasto di Fisciano al Foglio 13, particella 411, sub 26”.





N.B.: si precisa che in alcuni atti depositati – in particolare nell'atto di Pignoramento datato 1.9.2021 a firma dell'avv. alla Pagina 3 è riportato erroneamente il riferimento della Categoria catastale A6 invece della corretta Categoria C6 per la particella che identifica il locale Box/Garage al Foglio 13 particella 411 Subalterno 26; nel medesimo atto sempre alla Pagina 3 l'ufficiale Giudiziario riporta lo stesso errore e ne aggiunge un altro per quanto concerne sempre l'identificazione catastale ma dell'appartamento al foglio 13, particella 411, sub 7 che invece è riportato come Subalterno 17; inoltre, l'errore in riferimento alla Categoria catastale A6 invece della corretta Categoria C6 per la particella che identifica il locale Box/Garage al Foglio 13 particella 411 Subalterno 26, viene riportato anche nell'Istanza di vendita alla Pagina 2. Datata: 9.11.2021 a firma dell'avv.

Il sottoscritto Architetto MATTEI ANTONIO, avendo accettato l'incarico attraverso PEC in data 24/04/2023 indirizzato a: "tribunale.nocerainferiore@civile.ptel.giustiziacert.it", procede a redigere la Relazione così come richiesto dal Giudice.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.:

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott., Notaio in Perugia,

I beni immobili in esame sono:

- **Abitazione** di tipo civile in FISCIANO, Via Raffaele Maria Galdieri, in Catasto al Foglio 13, particella 411 Sub. 7, piano 1 int. 5 - consistenza 6,5 vani, categoria A2;
- **box auto** in FISCIANO, Via Raffaele Maria Galdieri, in Catasto foglio 13 particella 411 sub. 26, piano T int. 8, categoria C6.

I beni immobili sopra descritti risultano di piena proprietà per la quota pari ad 1/2 ciascuno, dei signorie, tale certificazione ha evidenziato vari atti uno originario e altri derivativi fino ad un atto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento:

- ultimo atto di provenienza degli immobili risale al 2010 dal quale si evince che gli immobili pignorati sono pervenuti agli esecutati da, nata a ilper i diritti pari a 4/9 e danata ailper i diritti pari a 5/9, giusta compravendita per atto a rogito del notaiodel 30/03/2010, rep. n. 3828, trascritto il 02/04/2010 ai nn. 10527 R.P. 13994 R.G.
- atti del 2009 con il quale eacquistano i diritti pari ad 1/9 ciascuna, da, nata ail, titolare dei complessivi diritti pari a 2/9 di piena proprietà, giusta compravendita per atto a rogito del notaiodel 22/06/2009, rep. n. 9336/5087, trascritto il 22/07/2009 ai nn. 34352 R.G. e 27393 R.P. i restanti diritti, per complessivi 7/9, pervennero loro in parte giusta successione in morte di, nata a il, deceduta il giorno, la cui successione è presentata presso il competente ufficio del registro di Mercato San Severino il 25/07/2007, rep. n. 10/3/7 e trascritta il 07/03/2008 la cui accettazione tacita è avvenuta mediante rogito del notaiodel 30/03/2010, rep. n. 3828/2080, come infra specificato; alle germane Sessa ed alla di loro madre, la restante quota di piena proprietà sugli immobili di cui si tratta pervennero, altresì, da, nato a il, giusta





successione in sua morte apertasi il, presentata presso il competente ufficio del registro di Salerno in data 12/11/1990, rep. n. 64/816, trascritta il 25/01/1995 ai nn. 1992 R.P. e 2391 R.G.

- atto del 1983 con il quale i coniugi e acquistarono da, nato a il, giusta compravendita per atto a rogito del notaio Liguori Iole del 17/11/1983, rep. n. 3314, trascritto il 24/11/1983 ai nn. 24850 R.P. e 29102 R.G.

Segnala che: non si evince trascrizione di accettazione di eredità in morte di

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Nota di Iscrizione N. 13995/2120 del 02/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a rogito Notaiosede Pontecagnano Faiano (Sa) rep. n. 3829/2081 del 30/03/2010:

A favore: sede Bergamo (Bg) C.F. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto Bergamo (Bg), Piazza Vittorio Veneto N. 8)

Contro: nato a (SA) il C.F.,nata a Salerno il C.F.

Capitale di euro 162.000,00 - durata anni 33 anni - Ipoteca di euro 324.000,00

Nota di Trascrizione N. 47473/37607 del 19/11/2021 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Unep - Tribunale di Nocera Inferiore sede Nocera Inferiore (Sa), rep. N. 2839 del 26/10/2021. A favore: sede Torino

Contro: nato a (SA) il C.F.:,nata a Salerno il C.F.:

I beni riportati nell'atto di Pignoramento sono gli stessi riportati nella relazione Notarile, al netto delle considerazioni fatte in merito ad un errore riscontrato nell'atto di Pignoramento in riferimento al locale Box/Garage censito al Foglio 13 particella 411 Subalterno 26, per il quale la Categoria catastale riportata è la "A6" invece della corretta Categoria "C6".

In secondo luogo, il creditore precedente **NON** ha depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e **neanche** l'**estratto catastale storico**, pertanto ho provveduto ad estrarre dal sito dell'Agenzia delle Entrate tali documenti (cfr. allegati 3).

In terzo luogo, il creditore precedente **NON** ha depositato alcun **certificato** degli esecutati; pertanto, ho eseguito verifiche presso gli enti competenti contattando telematicamente o recandomi personalmente più volte presso i diversi uffici di seguito elencati, riscontrando quanto riportato al *Quesito n. 14* (cfr. allegati 1-2-3).

Si precisa che alla data del 26/09/2023 il sig.e (esecutati) risultano coniugati e in regime di comunione dei beni e dall'estratto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni (cfr. allegato 2).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In conformità a quanto stabilito dal Giudice del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), a seguito di avviso alle parti mediante raccomandate / PEC, unitamente al custode dell'intero compendio pignorato l'avv., è stato fissato il primo accesso per il 8 maggio 2023 dalle ore 16.30, durante il quale si sono svolte le operazioni peritali preliminari presso gli immobili oggetto di stima in Fisciano alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3: - *Appartamento di quattro vani ed accessori al piano primo distinto*

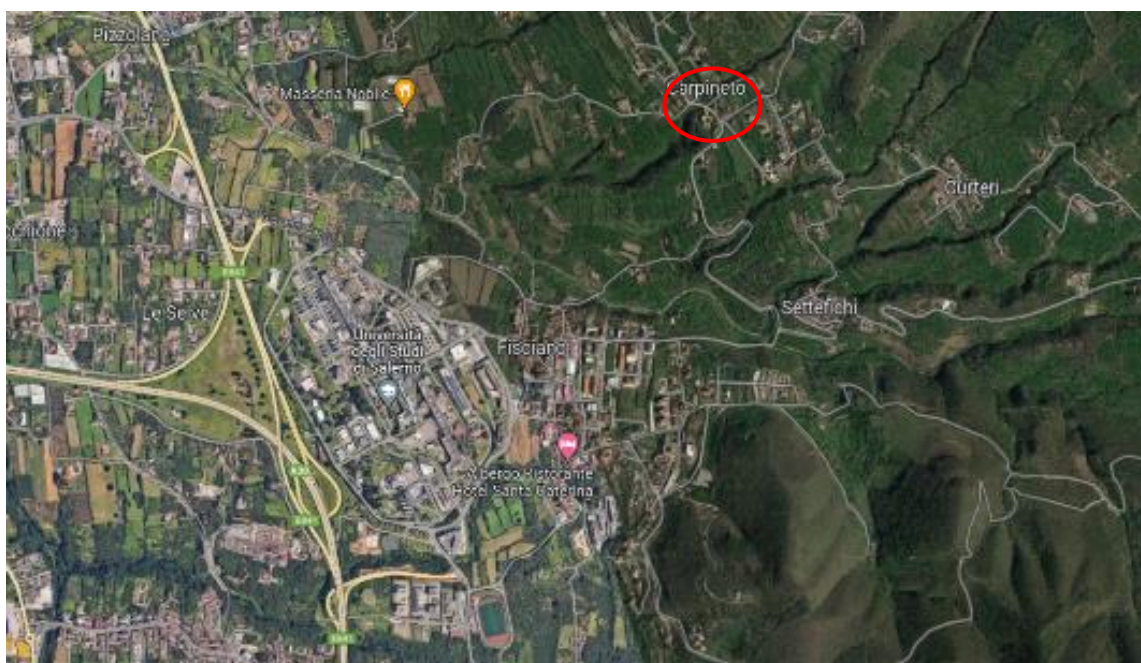
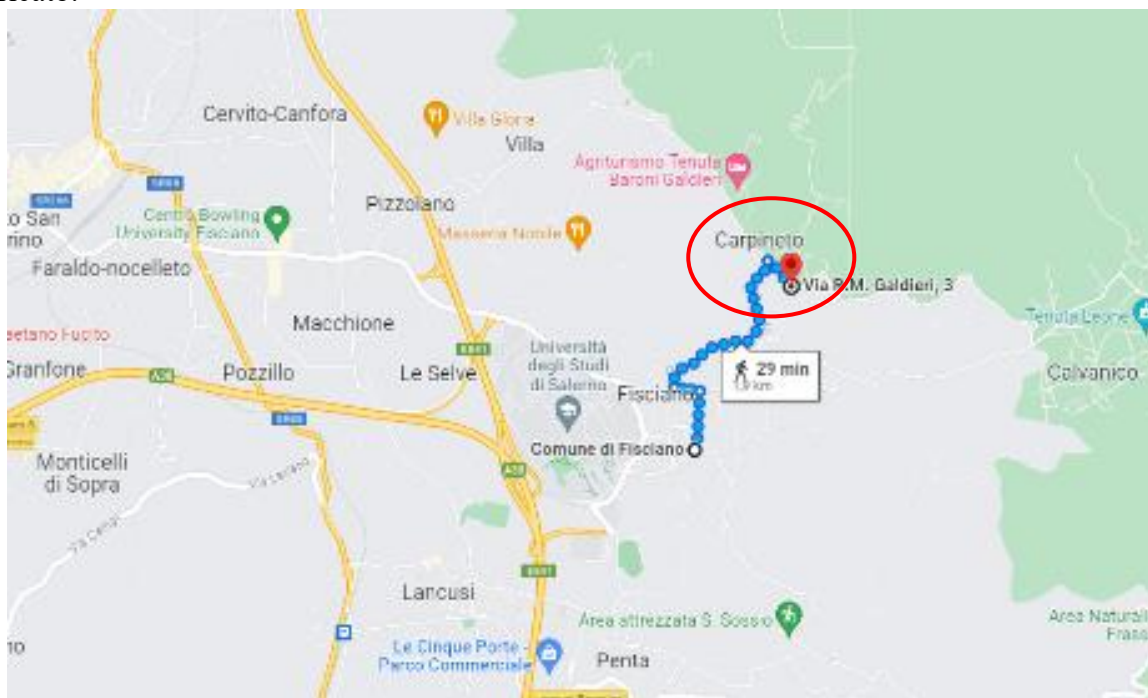




dal numero interno cinque” e “Box-garage al piano terra, distinto con il numero interno otto”, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 13, particella 411 Sub. 7 e 26.

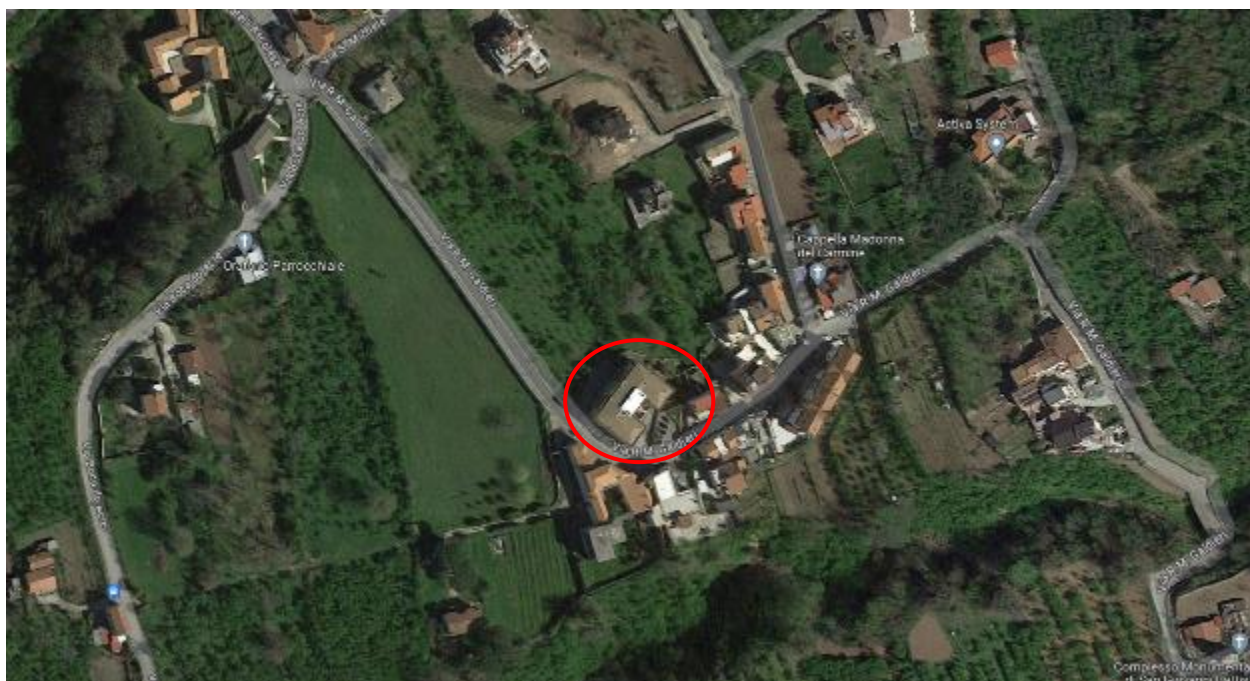
Alla presenza degli esecutati ho visionato i luoghi e gli immobili effettuando le misurazioni geometriche e una documentazione fotografica e video ed acquisendo alcune informazioni.

Contestualmente ho fatto richiesta agli enti per avere i certificati necessari (Residenza, Stato Civile, Matrimonio, ecc.) e la richiesta di accesso agli atti del Comune per estrarre il titolo abilitativo del fabbricato.



Mappa della zona, Via R.M. Galdieri, 3, - località Carpineto ove è ubicato l'immobile in esame dalla quale si evince la breve distanza dal centro del Comune di Fisciano





Vista dell'intero complesso immobiliare nel quale è ubicato l'immobile in esame





Per quanto concerne le verifiche urbanistiche sul fabbricato mi sono recato personalmente più volte nei diversi uffici del Comune di Fisciano (SA), riscontrando quanto segue:

- In data 31/07/2023, a seguito di varie richieste di accesso agli atti agli uffici del Comune di Fisciano, ho visionato ed estratto:
- Copia del titolo Edilizio, progetto per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Fisciano – località Carpineto – di proprietà della signora Siano Concetta, ultima variante alla Concessione originaria n. 56 del 12/07/1982, Concessione n. 1390/A del 1982; dal quale ho estratto le copie degli atti inerenti l'immobile in oggetto comprensivi di dichiarazione di abitabilità (cfr. allegato 9).
- Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 8.5.23 l'immobile verteva in condizioni di buona manutenzione sia internamente all'appartamento sia esternamente al fabbricato (cfr. allegato 12 - 13).
- In data 25/04/2023 ho estratto lo Stralcio di mappa del foglio n. 13 del Comune di Fisciano contenente la particella n 411, nella quale sono inseriti gli immobili oggetto della presente ai Subalterni 7 e 26 (cfr. allegato 3).
- In data 25/04/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ho chiesto ed ottenuto copia delle "planimetrie catastali" dei beni in oggetto (cfr. allegato 3);
- In data 08/05/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno ho chiesto ed ottenuto copia delle "Visure Storica ed Attuale per Immobile" del bene in oggetto (cfr. allegato 3);
- In data 12/10/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di pubblicità immobiliare ho chiesto ed ottenuto copia delle "ispezioni ipotecarie" sia per i Signorie con elenco delle Formalità per le trascrizioni ed iscrizioni (cfr. allegato 11);
- In data 11/07/2023 ho richiesto a mezzo email al Notaio copia dell'atto di compravendita dell'immobile dal quale si evince che i signorie sono proprietari per intero con diritto di Proprietà per 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni del compendio censito in catasto al Foglio 13, part. 411 Sub. 7 e 26 oggetto del pignoramento (cfr. Allegati 3 - 4).

3. RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali sono di piena ed intera proprietà in testa ai Signorie con diritto di Proprietà per 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni e gli immobili sono quelli riportati al *Foglio 13, particella 411 Sub. 7 e 26*.

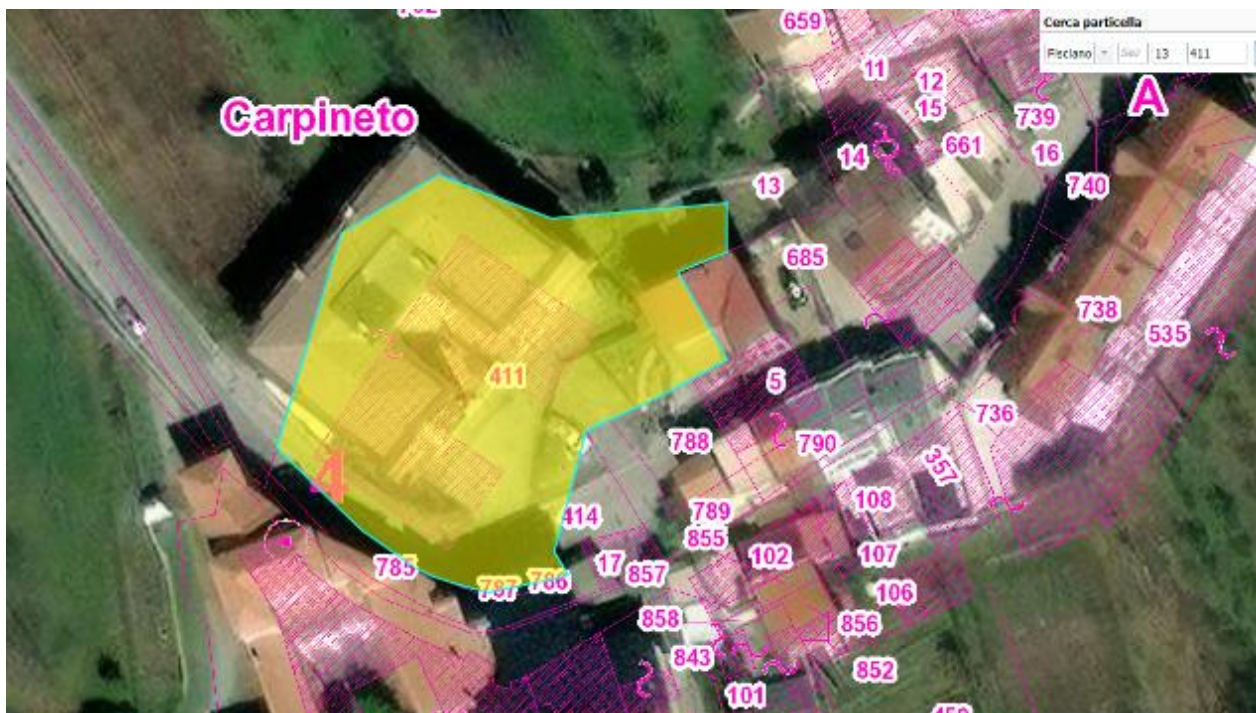
Per quanto concerne i diritti reali dei beni pignorati si precisa che, nell'atto di Pignoramento: Nota di Trascrizione N. 47473/37607 del 19/11/2021 Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Unep - Tribunale di Nocera Inferiore sede Nocera Inferiore (Sa), rep. N. 2839 del 26/10/2021. A favore: sede Torino.

Contro: nato a Salerno (SA) il C.F.,nata a Salerno il C.F.

I beni riportati nell'atto di Pignoramento sono gli stessi riportati nell'atto di provenienza e visure catastali, al netto delle considerazioni fatte in merito ad un errore riscontrato nell'atto di Pignoramento in riferimento al locale Box/Garage censito al Foglio 13 particella 411 Subalterno 26, per il quale la Categoria catastale riportata è la "A6" invece della corretta Categoria "C6" (cfr. allegati 3-4-11).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta la sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale dello stabile in cui è inserito (cfr. allegato 15).





sovrapposizione ortofoto - mappa catastale

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Il compendio immobiliare staggito è costituito da un unico **Lotto unico** ubicato in zona periferica del Comune di Fisciano (SA) precisamente alla Località Carpineto in un piccolo borgo tra le colline di Fisciano, precisamente alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3 a pochi minuti dal centro di Fisciano e dall'Università.

L'immobile in esame è inserito in un complesso immobiliare con ingresso dalla pubblica strada in un cortile privato dal quale si accede sia ai garage sia all'androne del fabbricato per salire negli appartamenti. Il corpo di fabbrica presenta una forma di U nel quale sono presenti vari appartamenti per piano realizzato con struttura intelaiata in cemento armato di 4 livelli fuori terra compreso il piano terraneo che accoglie i box/garage.

Ai suddetti corpi si accede dalla strada Via Raffaele M. Galdieri, l'appartamento pignorato si trova al piano primo ed è dotato di n. 4 balconi su tre affacci per cui molto ben esposto ed aerato. Al box, distinto dal n. 8, si accede dal cortile interno dove è possibile ricoverare anche un altro autoveicolo. L'accesso al cortile avviene direttamente dalla strada attraverso un cancello in ferro.

L'appartamento ha una forma geometrica regolare e superficie in Pianta pari a circa mq 112 ed è così composto: ingresso con piccolo disimpegno, ampio soggiorno, che dà accesso sulla sinistra alla cucina, e dal quale si accede al corridoio che porta alle due camere e due bagni; tutti i vani principali sono dotati di balcone, l'appartamento affaccia su tre lati del fabbricato.

Al piano seminterrato destinato interamente a box-garage si accede a quello annesso all'appartamento distinto con il numero 8, avente superficie in Pianta pari a circa mq 22.

Alla data del sopralluogo effettuato il giorno 8 maggio 2023 l'immobile esecutato verteva in condizioni di buona manutenzione sia internamente all'appartamento con alcune finiture particolari quali ad esempio zone di tinteggiatura ad effetto e la presenza del camino nel salone e con tutti gli





impianti funzionanti anche esternamente il fabbricato presenta buone condizioni di manutenzione con le normali usure del tempo (cfr. allegato 12 - 13).



Documentazione fotografica parte esterna al fabbricato





Documentazione fotografica parte Interna Appartamento e Box



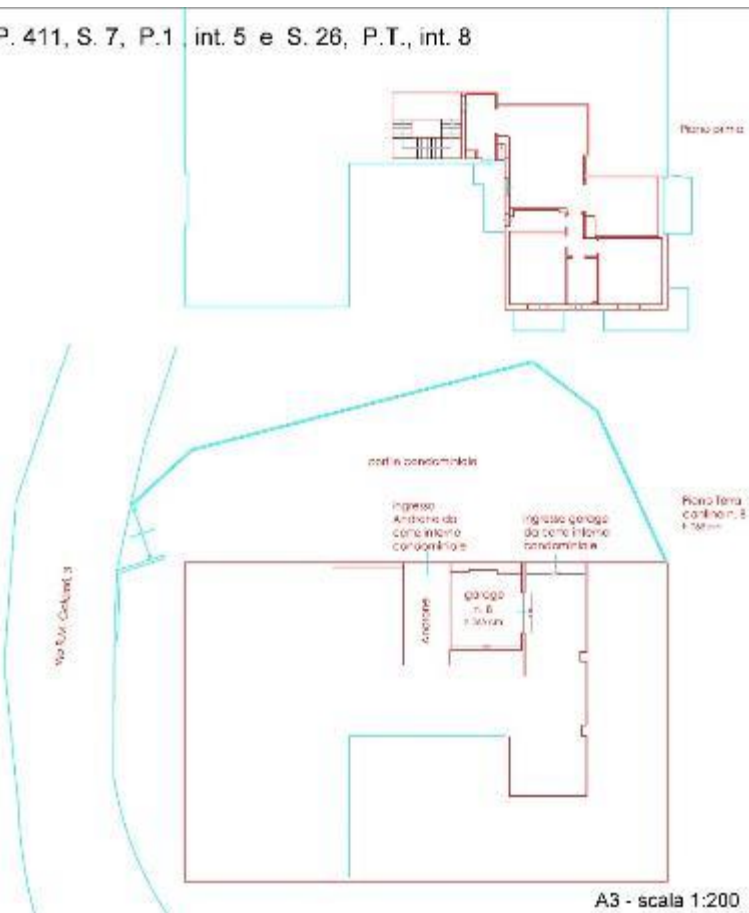


Documentazione fotografica balconi Appartamento e Box/garage



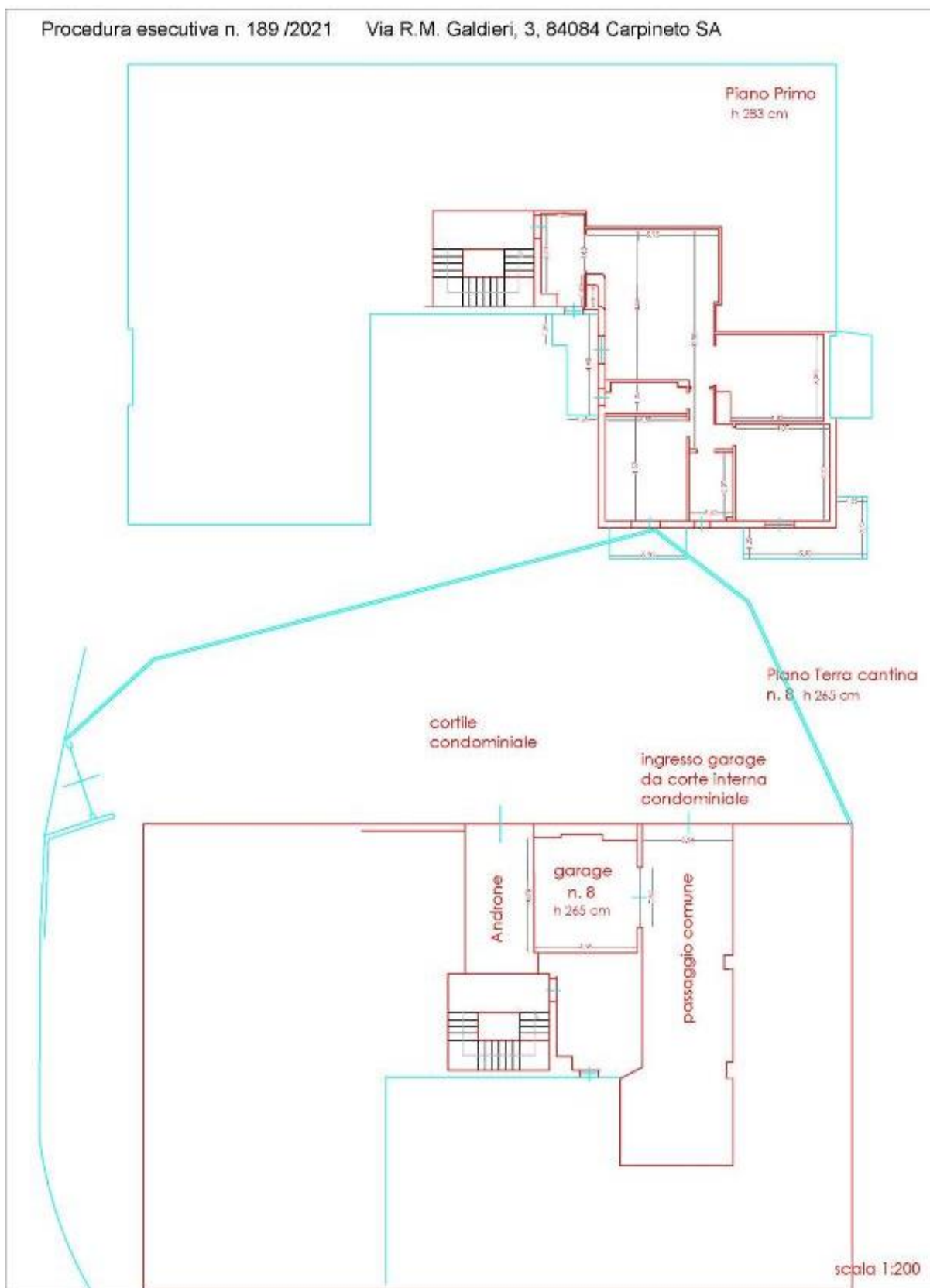


Fisciano - Via Raffaele M. Galdieri - Fg. 13, P. 411, S. 7, P.1 int. 5 e S. 26, P.T., int. 8



Inquadramento





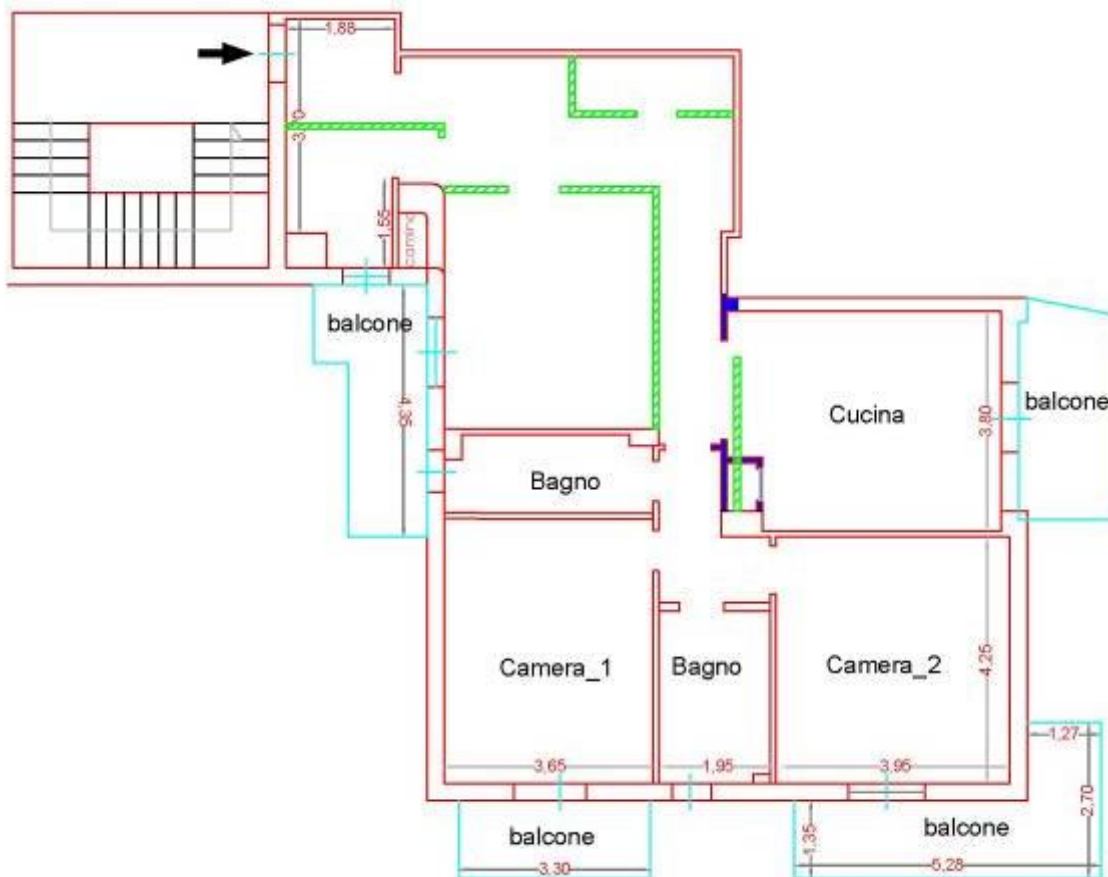
Planimetria Appartamento Piano Primo e Terra







Procedura esecutiva n. 189 /2021 Via R.M. Galdieri, 3, 84084 Carpineto FISCIANO
Foglio 13 - Particella 411 - Sub. 7 e 26

Difformità



-  parti Difformi - pareti demolite
-  parti Difformi - pareti nuove

A4 - scala 1:100

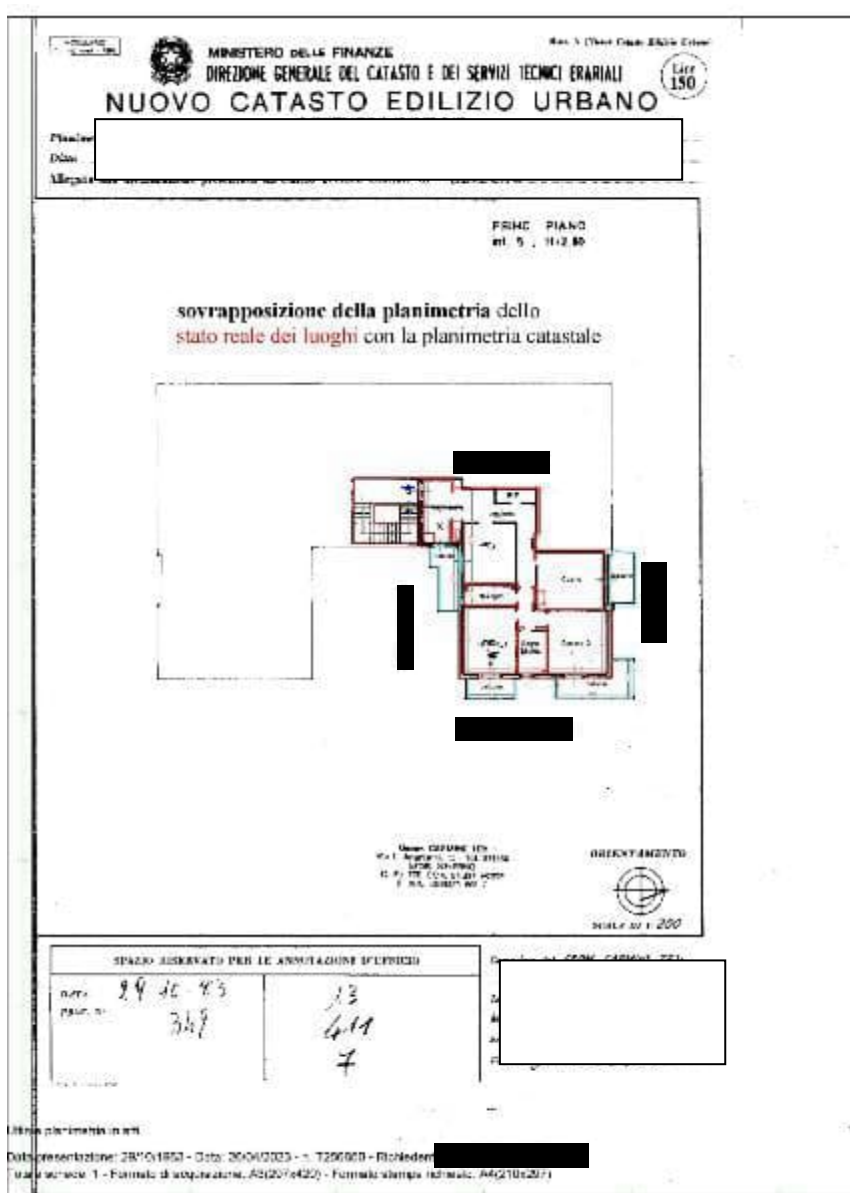
Planimetria con indicazione delle difformità



**QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Gli immobili pignorati sono così identificati al Catasto Urbano:

Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Categoria	CL	Consist.	Rendita
13	411	7	Via Raffaele M. Galdieri n. 3 - Scala B Interno 5 Piano 1	A2	3	6,5	€ 302,13
13	411	26	Via Raffaele M. Galdieri Interno 8 Piano T	C6	3	22 mq	€ 9,77

*Planimetria sovrapposizione Stato reale dei luoghi con la catastale*

In allegato è riportata la documentazione Catastale: le visure storiche ed all'attualità, nonché le planimetrie dell'appartamento e del box (cfr. allegati 3).



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà composta da un appartamento di circa 112 mq netti posto al piano primo e con box pari a circa 22 mq al piano terra, il tutto ubicato in Fisciano (SA) località Carpineto - alla Via Raffaele M. Galdieri n. 3.

L'immobile staggito è pari a circa 138 metri quadri commerciali comprensivi delle ampie balconate e con box auto posto al piano terra, inserito in un complesso residenziale costruito nel 1982.

L'appartamento presenta affacci su tre lati, pertanto ben aerato e soleggiato, sia verso la strada sia su aree a verde.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Fisciano al **Foglio 13, particella 411 Sub. 7 e 26**.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto riscontrato al Comune di Fisciano al netto della diversa distribuzione degli spazi interni; per tali difformità è necessario presentare una pratica al comune per sanare tali abusi.

PREZZO BASE euro **158.700,00** a cui vanno detratti i costi per gli adempimenti della sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni stimata pari a € 4.000,00 e per sanare i tributi arretrati con il Comune di Fisciano pari a circa € **5.340,00 per TARI** e pari a circa € **150,00 per TASI** pertanto il **prezzo base è pari a € 149.210,00** (cfr. allegati 8-9-13-16).

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I Signorie unitamente (1/2 ciascuno) ed in regime di comunione dei beni sono proprietari per intero degli immobili in esame censiti in catasto al Foglio 13, particella 411 Sub. 7 e 26, a loro pervenuti dal seguente atto:

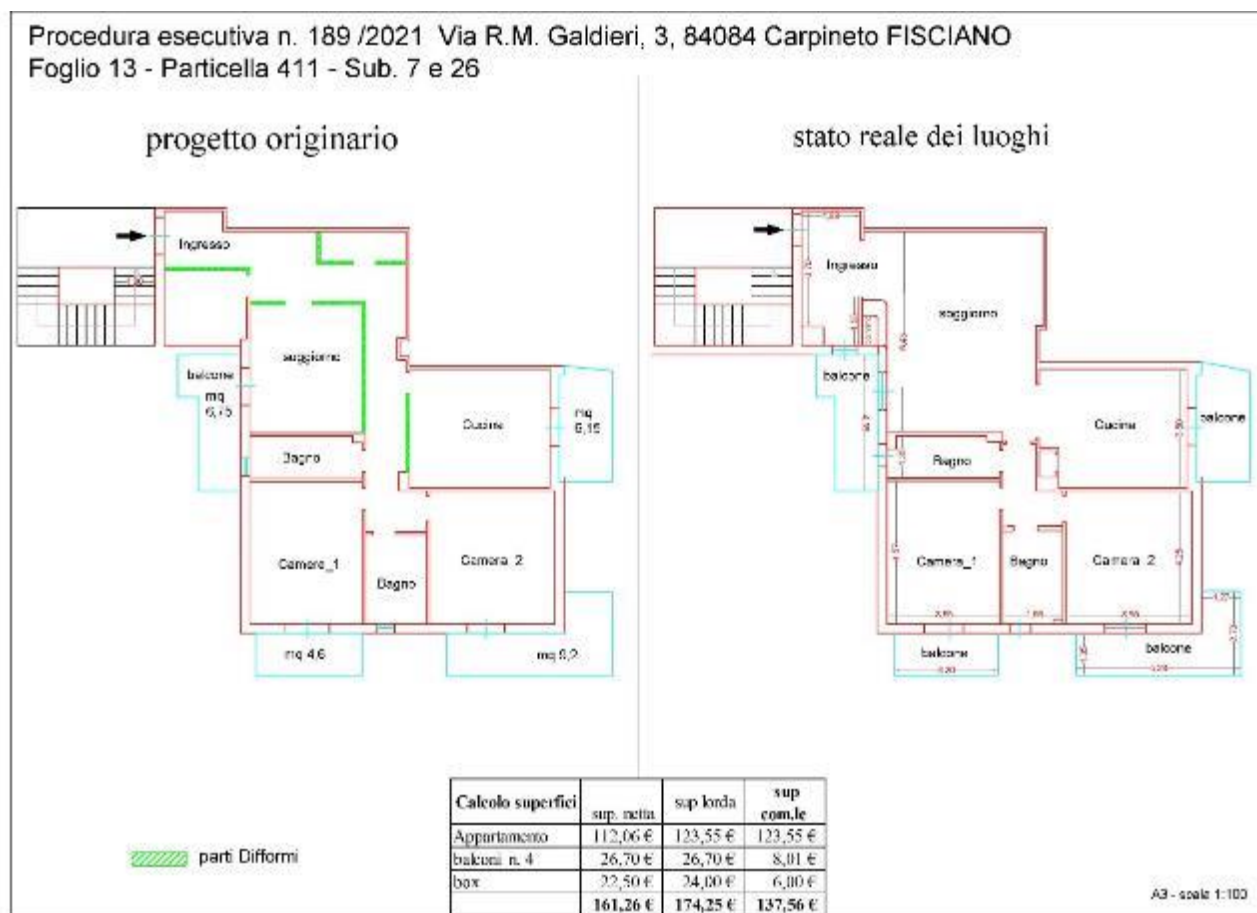
- a rogito del notaiodel 30/03/2010, rep. n. 3828, trascritto il 02/04/2010 ai nn. 10527 R.P. 13994 R.G. i signori nata ailper i diritti pari a 4/9 e danata ailper i diritti pari a 5/9 vendevano agli esecutatie
- le sorelle eacquistano i diritti pari ad 1/9 ciascuna, da, nata ail, titolare dei complessivi diritti pari a 2/9 di piena proprietà, giusta compravendita per atto a rogito del notaiodel 22/06/2009, rep. n. 9336/5087, trascritto il 22/07/2009 ai nn. 34352 R.G. e 27393 R.P., mentre i restanti diritti, per complessivi 7/9, pervennero loro in parte giusta successione in morte di, nata ail, deceduta il giorno, la cui successione è presentata presso il competente ufficio del registro di Mercato San Severino il 25/07/2007, rep. n. 10/3/7 e trascritta il 07/03/2008 la cui accettazione tacita è avvenuta mediante rogito del notaiodel 30/03/2010, rep. n. 3828/2080; alle germane ed alla di loro madre, la restante quota di piena proprietà sugli immobili di cui si tratta pervennero, altresì, da, nato a Fisciano il, giusta successione in sua morte apertasi il 04/09/1990, presentata presso il competente ufficio del registro di Salerno in data 12/11/1990, rep. n. 64/816, trascritta il 25/01/1995 ai nn. 1992 R.P. e 2391 R.G.
- nel 1983 i coniugi e acquistarono da, nato a il, giusta compravendita per atto a rogito del notaio Liguori Iole del 17/11/1983, rep. n. 3314, trascritto il 24/11/83 ai nn. 24850 R.P. e 29102 R.G. (cfr. allegati 4-11).



**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in un complesso immobiliare composto da un corpo di fabbrica costruito dalla proprietaria del lotto signoracon Concessione originaria n. 56 del 12/07/1982 e variante con pratica edilizia n. 1390/A del 1982 Concessione n. 103 del 9/11/1982; progetto per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Fisciano – località Carpineto; da tale progetto ho estratto la planimetria tipo e confrontata con lo stato attuale alla data di sopralluogo sono emerse alcune difformità di diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento (cfr. allegati 9-12-13).

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme al progetto riscontrato al Comune di Fisciano al netto della diversa distribuzione degli spazi interni; di seguito il confronto tra il progetto assentito e lo stato dei luoghi.



Planimetria paragone tra Stato reale dei luoghi e progetto originario

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato è occupato dalla famiglia degli esecutati con i due figli.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sembra che non vi sono altre procedure esecutive relative ai beni in oggetto, ma, pur avendo inoltrato PEC all'ufficio esecuzioni immobiliari non ho avuto risconti in merito (cfr. allegati 7).





SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

In data 10/10/2023 ho ottenuto dal Comune di Fisciano l'Estratto Conto relativo ai tributi, imposte, ecc., non versati dall'esecutato, rilevando quanto segue:

- Estratto conto TASI alla data del 10/10/2023 la signoraper gli immobili al Foglio 13 Part. 441 Sub 7 e 26: ha un Residuo da Versare pari a € **148,75** (relativi agli anni: 2014 numero atto 2022644600006800 ingiunzione di pagamento € 66,00 + 2015 numero atto 2023 00003523 sollecito su accertamento € 82,75).
- Estratto conto TARI alla data del 10/10/2023 il signor per gli immobili al Foglio 13 Part. 441 Sub 7 e 26: ha un Residuo da Versare pari a € **5.340,00**, relativi agli anni:
 - 2013 ingiunzione di pagamento € 663,28
 - 2014 ingiunzione di pagamento € 623,00
 - 2015 sollecito di pagamento € 947,26
 - 2016 sollecito di pagamento € 950,46
 - 2017 accertamento per omessa denuncia € 903,00
 - 2018 accertamento per omessa denuncia € 483,00
 - 2022 avviso di pagamento € 412,00
 - 2023 avviso di pagamento € 358,00

(cfr. allegati 8).

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Difformità urbanistico-edilizie: Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto presentato al Comune di Fisciano in quanto internamente è stata modificata la distribuzione degli spazi. Pertanto, per sanare tali difformità realizzate senza titolo si dovrà presentare una CILA in sanatoria per la quale pratica si è stimato un costo pari a € 4.000,00 (cfr. allegati 13).

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

No.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

No.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

No.



**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.*****Criterio di stima adottato per il bene pignorato: Lotto Unico***

Per determinare il valore venale di tale unità immobiliare, si è proceduto con l'applicazione del "confronto di mercato" si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti recentemente, "criterio del più probabile valore di mercato", che esprime il rapporto tra un determinato bene e la relativa monetizzazione dello stesso, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Dal riscontro effettuato tra:

- il valore medio al metro quadrato nella zona in oggetto riportato dall'Agenzia del Territorio Quotazioni OMI al II semestre 2022-23 per le "abitazioni di tipo economico" varia tra i 620 e 870 €/mq, dal quale ho estratto un valore pari a € 820 al mq in virtù dello stato dell'immobile da poco ristrutturato e ben rifinito anche con camino;
- il riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità dello stesso tipo nella stessa zona, effettuate contattando privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, che hanno evidenziato la quota media di circa 1.232,00 €/mq.
- il valore medio estratto dal sito dell'Agenzia del Territorio - OMI Consultazione valori immobili dichiarati in atti di compravendita dai quali è emersa la quota media di circa 1.520,00 €/mq.

Dalla media di questi tre dati ho estratto il costo al metro quadro per la prima definizione del valore del Lotto pari a € 1.191,00 al metro quadrato che deve essere moltiplicato per la superficie commerciale.

Ma, per la stima totale del bene pignorato si deve considerare: lo stato in cui versa il Lotto in esame per definizione il valore di mercato realistico; pertanto in considerazione del fatto che:

- dalla strada – Via Raffaele M. Galdieri, per accedere alla proprietà, si entra in un cortile condominiale dal quale si accede sia ai box/garage sia all'androne dal quale si accede agli appartamenti;
- lo stato d'uso e manutenzione del compendio è discreto: rifinito in tutte le sue parti sia in esterno sia all'interno e con impianti funzionanti;
- gli oneri di regolarizzazione urbanistica: ci sono delle piccole difformità rispetto al progetto presentato al Comune che devono essere ripristinate/sanate.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima dell'appartamento

Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari è emersa la necessità di una stima puntuale, non potendo assimilare l'immobile a nessuno di quelli normalmente presenti sul mercato immobiliare della zona in esame di Fisciano precisamente alla località Carpineto; si riportano in allegato alcune inserzioni prese da siti internet di agenzie immobiliari per fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto della presente stima ciò al fine di mostrare il valore di partenza al metro quadrato, ho verificato le quotazioni OMI dal sito dell'Agenzia delle Entrate.





Calcolo delle superfici: superficie commerciale - valore al mq e totale - adeguamenti e correzioni della stima per il LOTTO

Per determinare analiticamente la superficie commerciale dell'intero lotto sono partito dall'appartamento tenuto conto della superficie dello stesso e dei balconi con accesso diretto, considerando inoltre, la superficie dei vani a servizio diretto ed indiretto i terrazzi e le aree scoperte, ottenendo una superficie commerciale pari a metri quadrati 137,55.

Pertanto, considerando il valore pari a 1191,50 €/mq, moltiplicando detto valore per la superficie commerciale, per un immobile in condizioni di fruibilità normale si sarebbe potuto ottenere una stima del bene: $V = Sc \times Vmq$ (espresso in €/mq)

con

V = valutazione dell'immobile;

Sc = superficie commerciale;

Vmq = valore a metro quadrato.

Regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale (Agenzia Entrate)

SUPERFICIE COMMERCIALE La superficie commerciale è pari alla somma:

→ della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

→ della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione:

Vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

➤ per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

Superficie omogeneizzata: Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Balconi, terrazzi e similari: Va computata come di seguito:

- a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a 25 mq .
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq.

(Estratto da: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*).

Per il calcolo del valore al mq ho tenuto conto della media effettuata tramite Consultazione valori immobiliari dichiarati dal sito dell'Agenzia delle Entrate – OMI degli ultimi tre anni; poi ho verificato le Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato – Semestre 2022; ed i valori di agenzie immobiliari.

Immobile composto da	sup. netta	sup lorda	sup commerciale	Valore al €/mq	Valore €
Appartamento: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 bagni e n. 2 camere	112,06	123,55	123,55		
balconi n. 4 (comunicanti)	26,70	26,70	8,01		
Box (pertinenze di uso esclusivo: di servizio)	22,50	24,00	6,00		
	161,26	174,25	137,56	1.191,48	163.900,00





A seguito della determinazione del Valore di mercato ho effettuato le dovute correzioni tenuto conto delle condizioni in cui versa l'immobile, gli adeguamenti e correzioni:

- costi per i tributi arretrati con il Comune di Fisciano pari a circa € **5.340,00 per TARI** e pari a circa € **150,00 per TASI**;
- costi per la sanatoria delle difformità riscontrate sono stimati in: € **4.000,00**.

Pertanto il Valore di mercato che ha questo immobile tenuto conto delle condizioni, adeguamenti e correzioni, è pari a € **154.500,00** (cfr. allegato 16)

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento ha ad oggetto una proprietà in testa a coniugi in regime di comunione dei beni.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dalle verifiche da me effettuate presso il Comune di FISCIANO ho riscontrato quanto segue:

- In data 29/05/2023 e il 29/09/2023 ho ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Fisciano (SA) i Certificati per gli esecutati, dai quali si evince che:
 - **Certificato di Residenza:**nata il a Salerno Reg. a Salerno al N.2122 P.I S.A anno 1979, abitante in Via Raffaele M. Galdieri, 3; è residente in questo Comune dal 26/09/2014, per Immigrazione da (SA).
 - **Certificato di Residenza Storico Anagrafico:**nata il a Reg. a Salerno al N.2122 P.I S.A anno 1979; è residente in questo Comune dal 26/09/2014; E' Residente dal 26/09/2014 per Immigrazione da (SA); E' Residente dal 26/09/2014 in Via Raffaele M. Galdieri, 3 P. I INT. 5.
 - **Certificato Cumulativo Personale:**nata il a Salerno Reg. a Salerno al N.2122 P.I S.A anno 1979; Abitante in Via Raffaele M. Galdieri, 3; E' Residente in questo Comune dal 26/09/2014; E' di Cittadinanza: Italiana; E' di Stato Civile: Coniugata con
 - **Certificato di Residenza:**, nato il a Salerno, Reg. a Salerno al N.671 P.I S.A anno 1976; abitante in Via Raffaele M. Galdieri, 3 p. I int. 5; è residente in questo Comune dalla nascita.
 - **Certificato di Residenza Storico Anagrafico:** nato il a Salerno Reg. a Salerno al N.671 P.I S.A anno 1976; è residente in questo Comune dalla nascita; E' Residente DALLA Nascita; e che dal AL 20/10/1991 E' Stato Residente in Via Cappella, 4; e che dal 21/10/1991 AL 21/04/2010 E' Stato Residente in Via Cappella, 16; E' residente dal 22/04/2010 in Via Raffaele M. Galdieri, 3 P. I INT. 5.
 - **Certificato Cumulativo Personale:** nato il a Salerno Reg. a Salerno al N.671 P.I S.A anno 1976; abitante in via Raffaele M. Galdieri, 3 p. I int. 5; E' residente in questo comune dalla nascita; E' di Cittadinanza: Italiana; E' di Stato Civile: Coniugato con





➤ **Estratto Per Riassunto Desunto dal Registro Degli Atti di Matrimonio:**

Il giorno nove del mese di luglio dell'anno duemilasei alle ore undici e minuti trenta in Calvanico la Chiesa del SS. Salvatore hanno contratto matrimonio: nato il a e nata il a Salerno come risulta da atto: Anno 2006 P. II S. B N. 20 – ANNOTAZIONI: NESSUNA.

Come da certificati riportati nella presente (cfr. allegati 1 – 2).

Pertanto, si evince che la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento è la medesima della data attuale.

ALLEGATI

1. Certificati di residenza, Storico e Stato Civile;
2. Estratto dell'atto di Matrimonio;
3. Estratto di Mappa, Visure catastali: Attuali, Storiche e planimetrie;
4. Atto d'acquisto;
5. Verbale di Primo Accesso;
6. Risposta del Comune di Fisciano per Vincoli / cessione di fabbricato, ecc;
7. PEC al Tribunale di Nocera Inferiore;
8. Risposta dell'ufficio Imposte del Comune di Fisciano per tributi pendenti;
9. Copia della Concessione con i relativi Grafici-Relazione-Collaudato-Abitabilità;
10. Quotazioni immobiliari da: OMI - Agenzia Entrate - Siti Internet;
11. Ispezioni Ipotecarie;
12. Documentazione Fotografica;
13. Documentazione Grafica: inquadramento – Planimetrie;
14. Calcolo Superfici e Prezzo di Vendita;
15. Sovrapposizione ortofoto-catastale;

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

La presente perizia compresi gli allegati è stata inviata in copia alle parti oltre ad essere stata trasmessa alla cancelleria del Tribunale di Salerno.

Salerno, 02 novembre 2023

in fede.

Arch. Antonio Mattei

