

**Relazione di stima dei beni pignorati**

R.G.Esec. N. 95/2022  
procedura esecutiva promossa  
da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** D.ssa Maria Troisi

**L'ESPERTO STIMATORE:** Ing. Alfonso Esposito



Premessa

Il sottoscritto Ing. Alfonso Esposito, con studio professionale in Sarno (SA) al Vico Cantarone n.4 (Parco Stefania), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 4062 dell'Albo, veniva nominato *ESPERTO per la stima dei beni pignorati* nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto, giusta il "decreto di nomina" del 14/04/2023 (notificato dalla Cancelleria E.I. il 26/04/2023).

In seguito il sottoscritto Ingegnere accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, così come da "verbale di accettazione incarico - giuramento dell'Esperto" del 01/05/2023.

Tanto premesso il Custode Giudiziario del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva - Avv. Emanuela Lavorante, d'intesa con il sottoscritto Ingegnere, comunicava sia al creditore procedente che ai debitori esecutati l'accesso agli immobili pignorati *de quo* per il giorno 09/06/2023 ore 10:00 e seguenti.

Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, unitamente al Custode Giudiziario, si ravvisava la presenza della Debitrice [REDACTED]. Stante quanto al momento riferito dalla [REDACTED] il Debitore [REDACTED] non era ivi presente in quanto impegnato sul posto di lavoro.

In tale circostanza il sottoscritto Ingegnere provvedeva ad espletare i normali riscontri di rito.

Nell'occasione il Custode Giudiziario redigeva, e successivamente custodiva, apposito "verbale di accesso" che ivi si allega in copia (*Allegato n. 1*).



### Controllo preliminare

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

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per D.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (*Allegato n. 2*).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Inoltre, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato (cfr risposta al quesito n.14). A margine dell'atto stesso risulta: "nessuna annotazione".



**Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento**

Relativamente ai beni descritti nel pignoramento immobiliare notificato il 11/06/2022 numero di repertorio 1845 da Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio UNEP presso il Tribunale di Nocera Inferiore, trascritto presso Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08/08/2022 ai n.35326 del registro generale e n.27956 del registro particolare, a carico di

[REDACTED]

[REDACTED], gravante la seguente consistenza immobiliare:

- immobile in Castel San Giorgio (SA), Via Dante Alighieri, Scala B Interno 2 Piano T, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8 Particella 683 Subalterno 2** Categoria A/2;
- immobile in Castel San Giorgio (SA), Via Dante Alighieri, Scala B Piano S1, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 8 Particella 683 Subalterno 11** Categoria C/6.

In ordine ai diritti reali pignorati, alla data del 08/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze (cfr Allegato n. 2):

- agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 2 e Sub. 12 è pervenuta per atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio Troiano Rosa rep. n.16890, registrato a Salerno il 12/04/1988 al n.2184 e trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno il 30/03/1988 al n.8985 del registro d'ordine e n.7110 del registro trascrizioni da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato n. 3).

**Si precisa che, risulta:**

formalità trascritta a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 derivante da atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio repertorio n.97933/19220 - [REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa repertorio n.97933/19220 trascritto a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 da potere [REDACTED]

[REDACTED] - in rettifica della formalità trascritta a Salerno il 30/03/1988 al nn.8985/7110: nell'atto di vendita del 24/03/1988, per mero errore materiale, la consistenza immobiliare è stata erroneamente indicata con il subalterno 12 del



mappale 683 del foglio 8 anziché con il subalterno 11 del mappale 683 del foglio 8 (Allegato n. 4 – ispezione ipotecaria n.SA9314/3 del 24/01/2024).

- a [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 2 e Sub. 11 è pervenuta per atto di vendita del 28/07/1981 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati, trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno il 30/07/1981 al n.18013 del registro generale e n.15404 del registro particolare da potere della società "[REDACTED]", rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED] (Allegato n. 5 – ispezione ipotecaria n.SA9314/4 del 24/01/2024 – nota di trascrizione).
- con atto di vendita del 11/01/1980 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati rep. n.187693 la società "[REDACTED]", acquista dalle germane [REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 868 e, dalla sola [REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683, allo scopo di costruire sulle su descritte zone di terreno dei fabbricati per civili abitazioni, dei quali fabbricati essa società ha già fatto predisporre un regolare progetto approvato dal Comune di Castel San Giorgio con Concessione Edilizia n.257 del 09/11/1979 (Allegato n. 6).

Pertanto il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, alla data del 08/08/2022, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di provenienza come sopra citati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

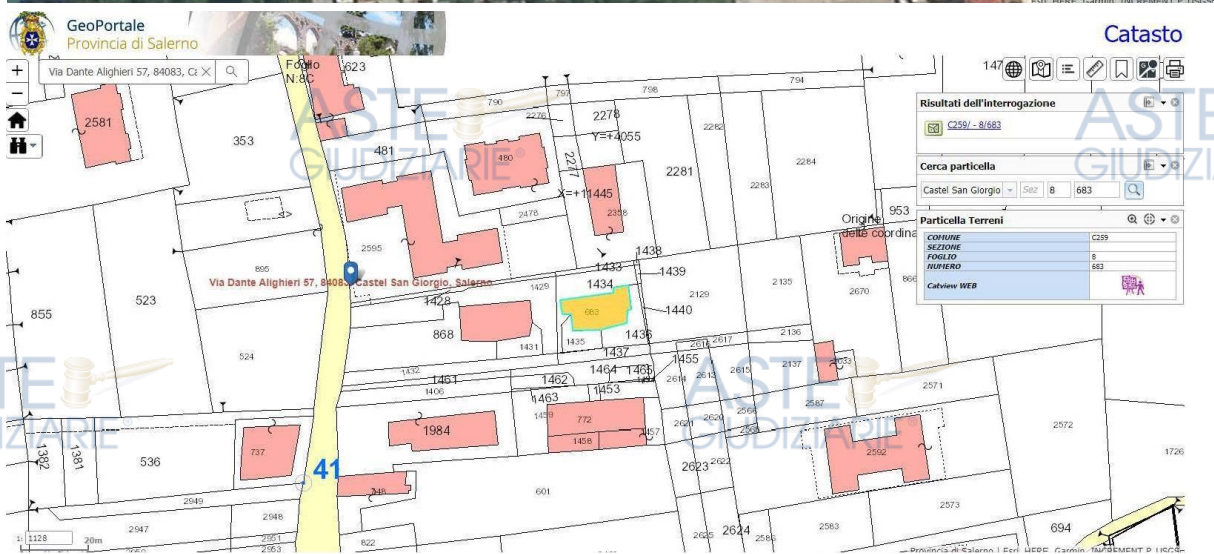
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati l'Esperto Stimatore ha riportato l'ortofoto e la mappa catastale, reperita sul GeoPortale della Provincia di Salerno, nonché la relativa sovrapposizione (Allegati nn. 7, 8, 9):



Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni pignorati in un unico lotto così come di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Immobile N.1	Appartamento sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio [REDACTED], Scala B, Piano rialzato, Interno 2, con annesso locale sottotetto. Tale appartamento confina a nord con viale condominiale, ad est con vano scala ed appartamento interno 1, a sud con giardino di pertinenza esclusiva del medesimo appartamento e ad ovest con area di distacco dal fabbricato A. Il locale sottotetto confina con box n.4, giardino di cui infra, area di distacco verso la palazzina A, box n.6 e corridoio di disimpegno. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 2, Via Dante Alighieri, Scala B, Interno 2, Piano T, Categoria A/2.
Immobile N.2	Box garage sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio [REDACTED], Scala B, Piano seminterrato, distinto col numero 7. Esso confina con box n.6, con giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento esecutato, con box n.8 e area di disimpegno comune. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 11, Via Dante Alighieri, Scala B, Piano S1, Categoria C/6.

**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto**

Si riporta l'elenco dei beni componenti il lotto:

- appartamento sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio ██████████ Scala B, Piano rialzato, Interno 2, con annesso locale sottotetto. Tale appartamento confina a nord con viale condominiale, ad est con vano scala ed appartamento interno 1, a sud con giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento esecutato e ad ovest con area di distacco dal fabbricato "A". Il locale sottotetto confina con box n.4, con verticale al giardino di cui infra, area di distacco verso la palazzina "A", box n.6 e corridoio di disimpegno.

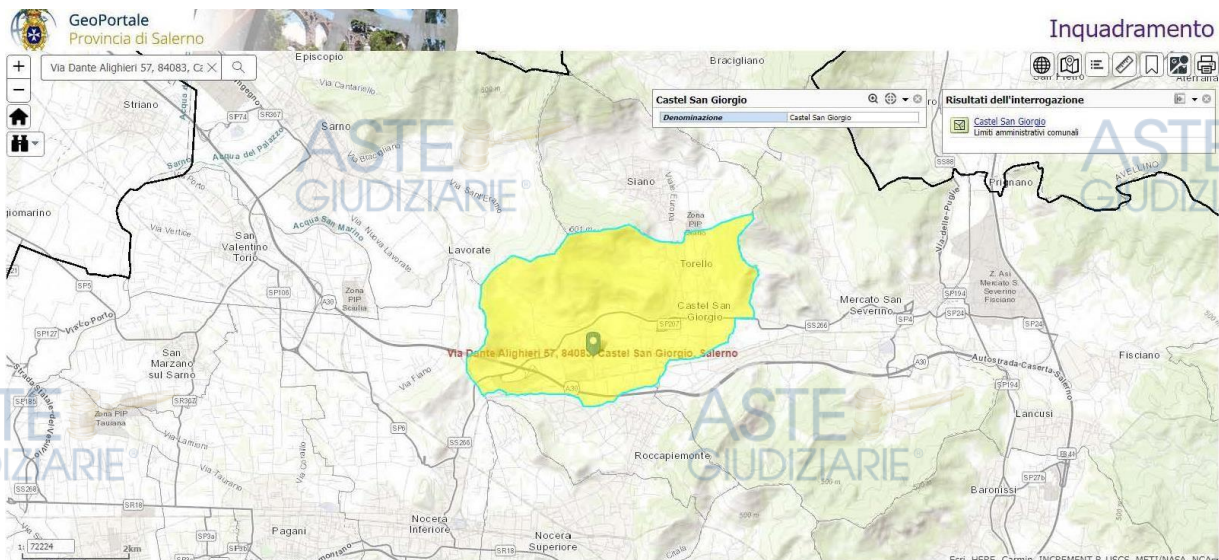
Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 2, Via Dante Alighieri, Scala B, Interno 2, Piano T, Categoria A/2.

- box garage sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio ██████████ Scala B, Piano seminterrato, distinto col numero 7. Esso confina con box n.6, con giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento esecutato, box n.8 e area di disimpegno comune.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 11, Via Dante Alighieri, Scala B, Piano S1, Categoria C/6.

Si procede alla descrizione del lotto unico:

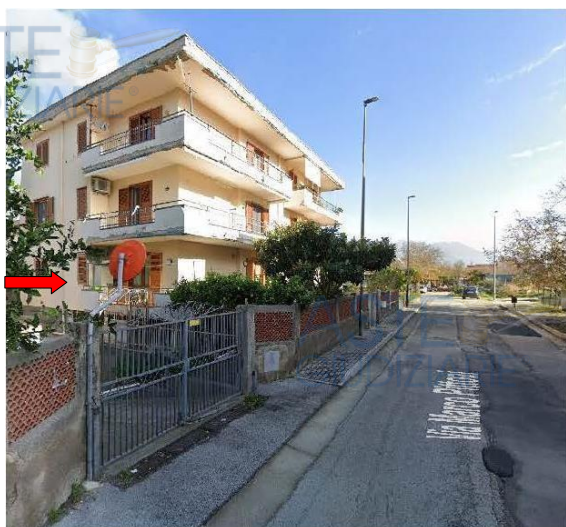
I beni pignorati componenti il lotto sono ubicati in un fabbricato (Condominio ██████████ - Sc. B) sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57. Essi distano circa 2,2 Km dal Palazzo Municipale, nonché, distano circa 130 m dall'Ufficio Postale Poste Italiane e 6,7 Km dall'Ospedale Umberto I° di Nocera Inferiore (SA). Il casello autostradale "A30" Caserta - Salerno (uscita Castel San Giorgio) dista circa 1,9 Km, mentre il casello autostradale "A3" Napoli - Salerno (uscita Nocera Inferiore) dista circa 7,8 Km. La locale stazione ferroviaria R.F.I. dista circa 500 m.



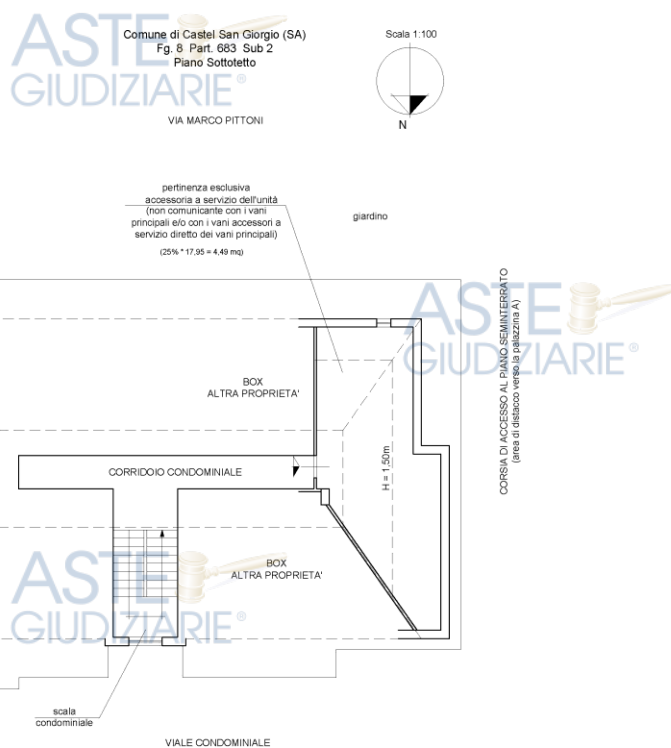
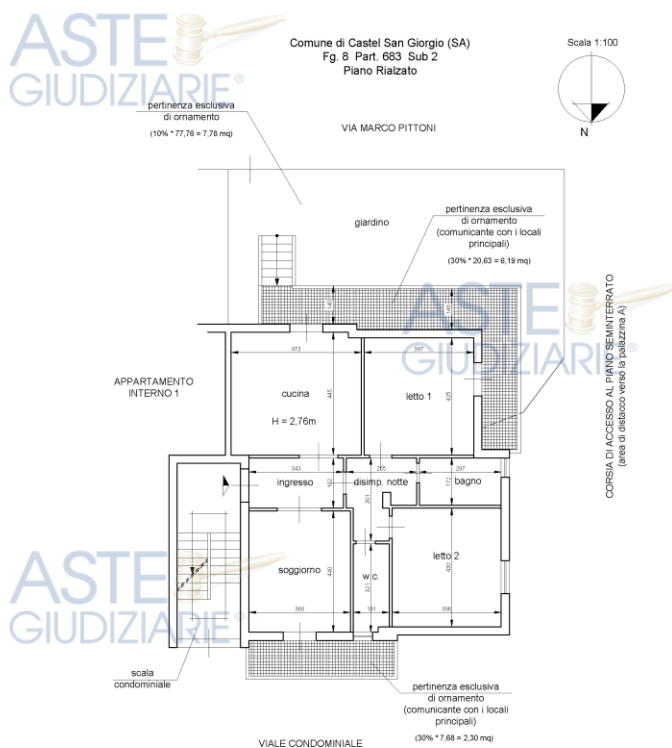


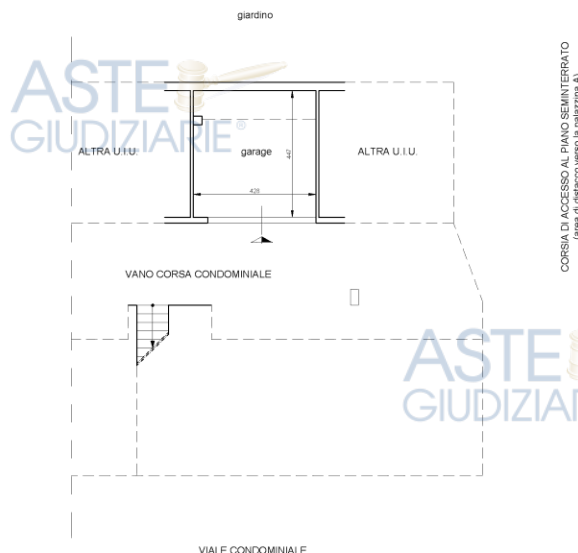
I beni eseguiti componenti il lotto sono ubicati in un fabbricato composto di un piano seminterrato, di tre piani superiori (rialzato, primo, secondo) e di un piano sottotetto. Tale fabbricato risulta costituito da una struttura portante in cemento armato poggiante su plinti isolati di fondazione collegati in sommità da travi di collegamento in c.a.. I solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e volterrane in cotto o in lapillo pressato. La compagnatura è realizzata con una doppia pannellatura di mattoni forati con camera d'aria e le tramezzature con mattoni da cm 8. L'intonaco interno è di tipo civile mentre quello esterno è in quarzo plastico. All'appartamento pignorato si accede attraverso il vano scala condominiale (o anche dalla Via Pittoni, attraverso ingresso pedonale indipendente). Al box garage si accede percorrendo la rampa condominiale con ingresso dalla Via Pittoni (altresì si accede anche dal vano scala condominiale).

Appartamento (veduta 1 dalla Via Pittoni)



Appartamento (veduta 2 dalla Via Pittoni)





L'appartamento riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 2 è sito al piano rialzato, distinto con il numero interno 2, ed ha accesso dalla scala condominiale (o anche dalla Via Pittoni, attraverso ingresso pedonale indipendente).

La superficie commerciale è pari a circa 128 mq; quella utile è pari a circa 113 mq (\*).

Esso è composto sostanzialmente da un ampio ingresso sul quale si aprono una cucina, un soggiorno e un disimpegno notte; da quest'ultimo traggono ingresso, a loro volta, due stanze da letto e due bagni. Due balconi, di cui uno esposto sul viale condominiale a nord e l'altro esposto sul giardino pertinenziale a sud, risultano direttamente comunicanti con i vani principali e gli accessori dell'appartamento.

Sia le pareti dei bagni, che le pareti della cucina lungo cui sono installati i pensili, risultano rivestite con piastrelle in grés.

Le porte interne dell'immobile sono in legno di tipo commerciale.

I serramenti esterni sono in legno con persiane a battente che vanno a schermare o comunque modulare la luce naturale.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono tinteggiati con pittura di tipo tradizionale.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in grés in buone condizioni, anche se di vecchia fattura.

In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

A seguito di verifiche non è risultato alcuna attestazione di prestazione energetica (APE) per l'appartamento (i costi per l'acquisizione dello stesso si possono quantificare in € 250,00 circa).

(\* ) la superficie commerciale/utile è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti nonché della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (D.P.R. 138/98).



ASTE  
GIUDIZIARIE

1. Interno dell'appartamento



ASTE  
GIUDIZIARIE

2. Interno dell'appartamento



ASTE  
GIUDIZIARIE

Il locale sottotetto posto al terzo piano (riportato nella medesima scheda catastale dell'appartamento) risulta composto da un unico grande ambiente (*pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto dei vani principali - D.P.R. 138/98*). Al detto piano si accede attraverso la scala condominiale.

3. Interno del locale sottotetto



4. Interno del locale sottotetto



Il Box garage pignorato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 11 è sito al piano seminterrato ed ha accesso dalla rampa condominiale con ingresso dalla Via Pittoni (altresì si accede dal vano scala condominiale).

La superficie commerciale è pari a circa 21 mq, mentre quella utile (netta) è pari a circa 19 mq (D.P.R. 138/98).

La porta di accesso è costituita da una serranda in ferro. Il calpestio risulta pavimentato e le pareti e il soffitto sono intonacate. Inoltre, esso è provvisto di un lavandino con relativo rubinetto dell'acqua.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

5. Interno del garage



ASTE  
GIUDIZIARIE®

6. Interno del garage



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si allega la planimetria dello stato dei luoghi (Allegato n. 10) ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati (Allegato n. 11).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Secondo quanto censito in catasto la situazione dei beni pignorati è la seguente:

**APPARTAMENTO** (Fg 8 P.IIa 683 Sub 2)

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

Via Dante Alighieri Scala B Interno 2 Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Castel San Giorgio (SA)	<b>Foglio 8 P.IIa 683 Sub 2</b>	Zona Cens. /	Categoria A/2 (abitazione di tipo civile)	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale 129 mq (escluse aree scoperte 116 mq)	Rendita € 355,06

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

Via Dante Alighieri Scala B Interno 2 Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Castel San Giorgio (SA)	<b>Foglio 8 P.IIa 683 Sub 2</b>	Zona Cens. /	Categoria A/2 (abitazione di tipo civile)	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita £ 687,500

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

**Mappali Terreni Correlati**

Foglio 8 Particella 683

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

Via Dante Alighieri Scala B Interno 2 Piano T									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Castel San Giorgio (SA)	<b>Foglio 8 P.IIa 683 Sub 2</b>	Zona Cens. /	Categoria A/2 (abitazione di tipo civile)	Classe 3	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita £ 1.100

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Situazione degli intestati dal 24/03/1988**

1	[REDACTED]			[REDACTED]					
2	[REDACTED]			[REDACTED]					

Dati derivanti da: Atto del 24/03/1988 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede Castel San Giorgio (SA) Rep. n.16890 – UR Sede SALERNO (SA) Registrazione n.2184 registrato in data 12/04/1988 – Voltura n.66/1988 in atti dal 20/03/1989

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1			
2			

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**BOX GARAGE** (Fg 8 P.Ila 683 Sub 11)

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

Via Dante Alighieri Scala B Piano S1									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Castel San Giorgio (SA)	<b>Foglio 8 P.Ila 683 Sub 11</b>	Zona Cens. /	Categoria C/6 (autorimesse)	Classe 2	Consistenza 19 mq	Superficie Catastale 21 mq	Rendita € 9,81

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Annotazioni di immobile: inserimento in atti del fg 8 n.683/1 sfuggito alla registrazione meccanica già a mod. 5 di ufficio a partita 2446 in ditta riportata in atti per eseguita voltura prot. 26/1982

#### Mappali Terreni Correlati

Foglio 8 Particella 683

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/04/2009

Via Dante Alighieri Scala B Piano S1									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Castel San Giorgio (SA)	<b>Foglio 8 P.Ila 683 Sub 11</b>	Zona Cens. /	Categoria C/6 (autorimesse)	Classe 2	Consistenza 19 mq	Superficie Catastale /	Rendita € 9,81

Dati derivanti da: (ALTRE) del 03/04/2009 Pratica n.SA0189042 in atti dal 20/04/2009 INS. FG.8 N.683/11 F.O. 165518/09 (n.165518.1/2009)  
Annotazioni di immobile: inserimento in atti del fg 8 n.683/1 sfuggito alla registrazione meccanica già a mod. 5 di ufficio a partita 2446 in ditta riportata in atti per eseguita voltura prot. 26/1982

#### Mappali Terreni Correlati

Foglio 8 Particella 683

**Situazione degli intestati dal 22/07/2009**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 22/07/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede Castel San Giorgio (SA) Rep. n.97933 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 29059/2009 Voltura n.32042.1/2009 - Pratica SA0661838 in atti dal 23/12/2009

**Situazione degli intestati dal 22/07/2009**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dati derivanti da: Atto del 22/07/2009 Pubblico ufficiale TROIANO ROSA Sede Castel San Giorgio (SA) Rep. n.97933 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) - Rettifica la trasc. n.7110/1988 Nota presentata con Modello Unico n.29059.1/2009 Reparto P.I. di Salerno in atti dal 31/07/2009

**Situazione degli intestati dal 03/04/2009**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Dati derivanti da: (ALTRE) del 03/04/2009 Pratica n.SA0189042 in atti dal 20/04/2009 INS. FG.8 N.683/11 F.O. 165518/09 (n.165518.1/2009)

**Si precisa che, risulta:**

formalità trascritta a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 derivante da atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio repertorio n.97933/19220 - a [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa repertorio n.97933/19220 trascritto a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] - in rettifica della formalità trascritta a Salerno il 30/03/1988 al nn.8985/7110: nell'atto di vendita del 24/03/1988, per mero errore materiale, la consistenza immobiliare è stata erroneamente indicata con il subalterno 12 del mappale 683 del foglio 8 anziché con il subalterno 11 del mappale 683 del foglio 8 (cfr Allegato n. 4 - ispezione ipotecaria n.SA9314/3 del 24/01/2024).

L'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto, con le risultanze catastali.

L'Esperto precisa che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Fg. 8 P.IIa 683 (Allegato n. 12 – visura catastale storica mappale terreno correlato).

Si allega la visura catastale storica per ciascun immobile oggetto della procedura esecutiva, la planimetria catastale corrispondente e l'estratto di mappa (Allegati nn. 13, 14, 15).

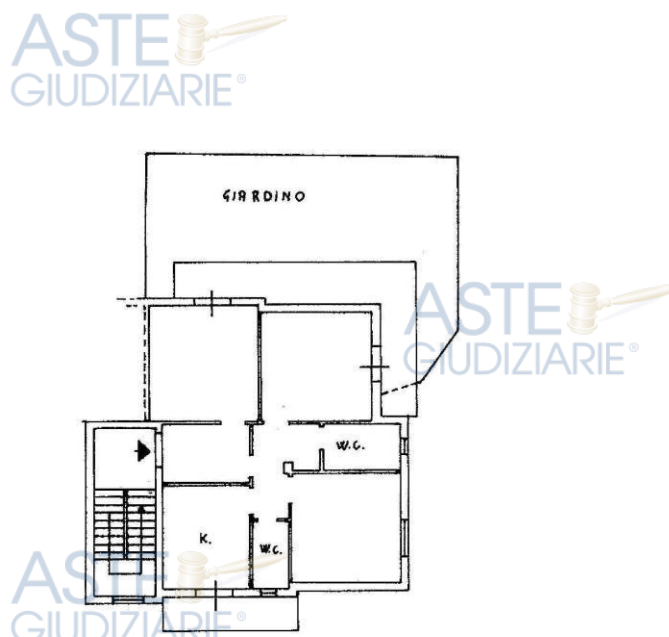
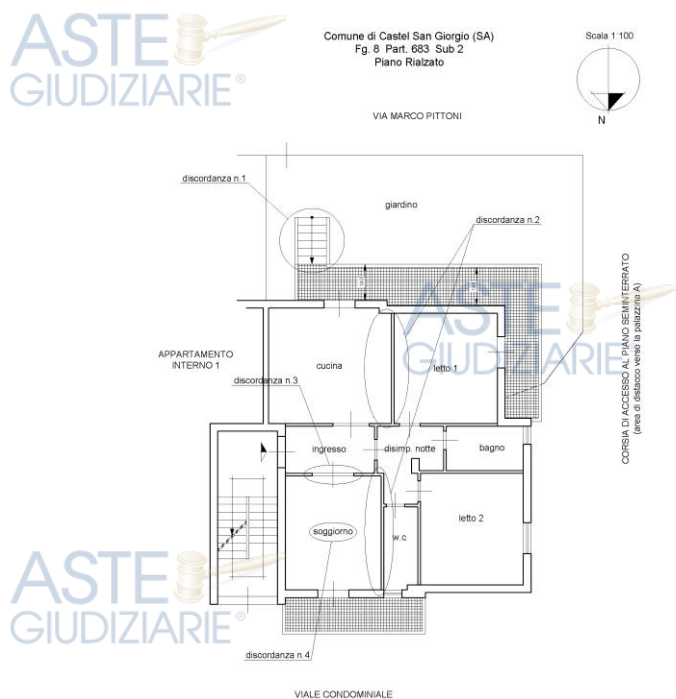
Dalle indagini tutte come effettuate, l'Esperto, con riferimento a ciascun immobile oggetto della procedura esecutiva, ha riscontrato alcune discordanze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale. Dalla comparazione dei due grafici si evincono le principali discordanze. A tal uopo, l'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato n. 16).

Tali difformità sono regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa €500 per ciascun immobile oggetto della procedura esecutiva (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali).

### ABITAZIONE – PIANO RIALZATO (Fg 8 P.IIa 683 Sub 2)

#### Situazione reale dei luoghi

#### Planimetria catastale

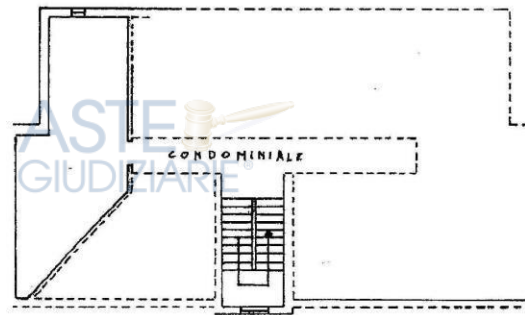
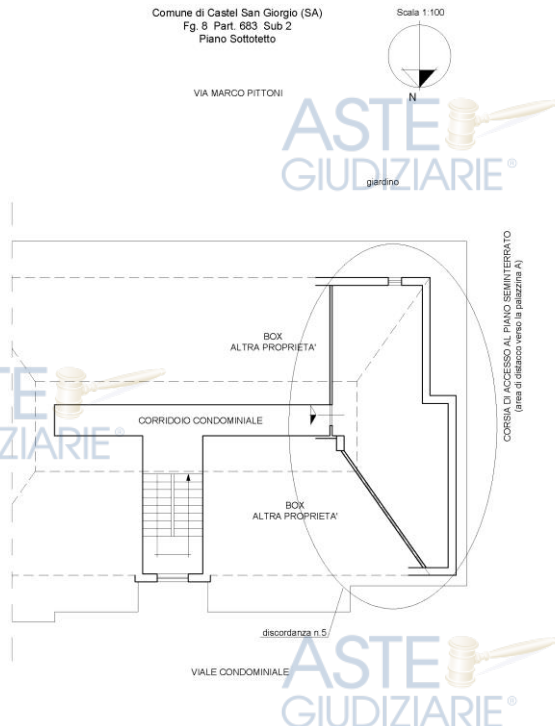




ABITAZIONE – PIANO SOTTOTETTO (Fg 8 P.Ila 683 Sub 2)

Situazione reale dei luoghi (\*)

Planimetria catastale

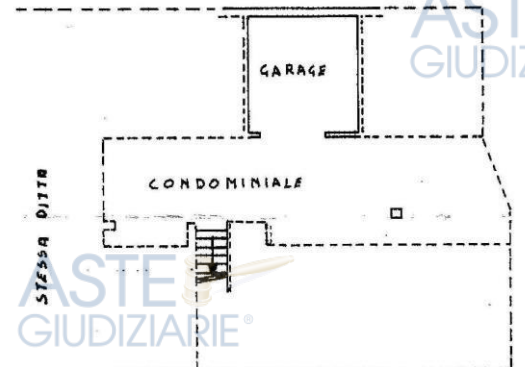
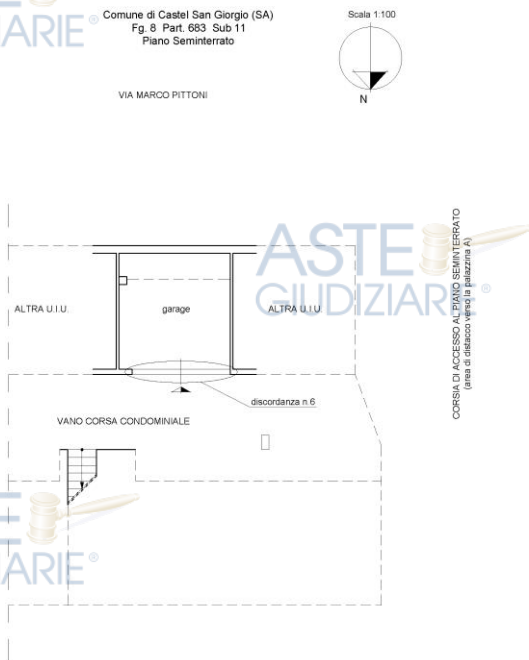


(\*) cfr Atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio D.ssa TROIANO ROSA di Castel San Giorgio (SA) Rep. n.16890: "Confini del sottotetto: box n.4 ..., giardino di cui infra, area di distacco verso la palazzina A, box n.6 e corridoio di disimpegno."

GARAGE (Fg 8 P.Ila 683 Sub 11)

Situazione reale dei luoghi

Planimetria catastale



**Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto**

Si procede alla predisposizione di un prospetto sintetico descrittivo del lotto:

**LOTTO UNICO**

**Immobile n.1: appartamento**

Appartamento sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio "██████████", Scala B, Piano rialzato, Interno 2, con annesso locale sottotetto (posto al quarto piano fuori terra); ██████████

- L'appartamento è composto sostanzialmente da un ampio ingresso sul quale si aprono una cucina, un soggiorno e un disimpegno notte; da quest'ultimo traggono ingresso, a loro volta, due stanze da letto e due bagni. Due balconi, di cui uno collegato mediante una piccola scala col giardino di pertinenza esclusiva esposto sulla Via Pittoni, a sud, e l'altro esposto sul viale condominiale a nord, risultano direttamente comunicanti con i vani principali e gli accessori dell'appartamento. Il locale sottotetto (riportato nella medesima scheda catastale dell'appartamento) risulta composto da un unico grande ambiente. Al detto piano si accede attraverso la scala condominiale.
- L'appartamento confina a nord col viale condominiale, ad est con vano scala ed appartamento interno 1, a sud con giardino di pertinenza esclusiva del medesimo appartamento e ad ovest con area di distacco dal fabbricato "A". Il locale sottotetto confina con box n.4, con verticale al giardino di cui infra, con area di distacco verso la palazzina "A", con box n.6 e con corridoio di disimpegno.
- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 2, Via Dante Alighieri, Scala B, Interno 2, Piano T, Categoria A/2.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- Vi è Concessione Edilizia n.257 del 09/11/1979 (pratica n.132/1979), cui lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme in ordine alla realizzazione della scaletta di collegamento balcone-giardino, allo spostamento di qualche tramezzo, all'apertura / alla chiusura di un vano porta interna e allo spostamento della cucina.
- Valore di mercato € 124.160,00.
- Prezzo base d'asta € 111.744,00.
- Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie: € 2.000,00.
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 500,00.
- Costi per acquisizione A.P.E.: € 250,00.

**Immobile n.2: box garage**

Box garage sito in Castel San Giorgio (SA), fraz. Lanzara, Via Dante Alighieri n.57, all'interno del Condominio "██████████", Scala B, Piano seminterrato, distinto col numero 7; ██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Confina con box n.6, con giardino di pertinenza esclusiva dell'appartamento esecutato, con box n.8 e area di disimpegno comune.
- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio (SA) al Foglio 8 Particella 683 Sub 11, Via Dante Alighieri, Scala B, Piano S1, Categoria C/6.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Vi è Concessione Edilizia n.257 del 09/11/1979 (pratica n.132/1979), cui lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme (cfr risposta al quesito n.6).
- Valore di mercato € 10.815,00.
- Prezzo base d'asta € 9.734,00.
- Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie: € 2.000,00.
- Costi per la regolarizzazione delle difformità catastali: € 500,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:  
alla data del 08/08/2022, si rilevano le seguenti provenienze:

- agli esecutati [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 2 e Sub. 12 è pervenuta per atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio Troiano Rosa rep. n.16890, registrato a Salerno il 12/04/1988 al n.2184 e trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno il 30/03/1988 al n.8985 del registro d'ordine e n.7110 del registro trascrizioni da potere di [REDACTED] (cfr Allegato n. 3).

**Si precisa che, risulta:**

formalità trascritta a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 derivante da atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio repertorio n.97933/19220 - a [REDACTED]

[REDACTED] i ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa repertorio n.97933/19220 trascritto a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] - in rettifica della formalità trascritta a Salerno il 30/03/1988 al nn.8985/7110: nell'atto di vendita del 24/03/1988, per mero errore materiale, la consistenza immobiliare è stata erroneamente indicata con il subalterno 12 del mappale 683 del foglio 8 anziché con il subalterno 11 del mappale 683 del foglio 8 (cfr Allegato n. 4 - ispezione ipotecaria n.SA9314/3 del 24/01/2024).

- a [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 2 e Sub. 11 è pervenuta per atto di vendita del 28/07/1981 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati, trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno il 30/07/1981 al n.18013 del registro generale e n.15404 del registro particolare da potere della società [REDACTED] rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED] (cfr Allegato n. 5 - ispezione ipotecaria n.SA9314/4 del 24/01/2024 - nota di trascrizione).
- con atto di vendita del 11/01/1980 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati rep. n.187693 la società [REDACTED]

[REDACTED], a mezzo del proprio Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED] residente per la carica presso la sede sociale, acquista dalle germane [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 868 e, dalla sorella [REDACTED]

[REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683, allo scopo di costruire sulle su descritte zone di terreno dei fabbricati per civili abitazioni, dei quali fabbricati essa società ha già fatto predisporre un regolare progetto approvato dal Comune di Castel San Giorgio con Concessione Edilizia n.257 del 09/11/1979 (cfr Allegato n. 6).

L'Esperto precisa che il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Fg. 8 P.IIa 683 (cfr Allegato n. 12).

L'Esperto ha acquisito l'atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio Troiano Rosa rep. n.16890 (cfr Allegato n. 3), l'atto di vendita del 28/07/1981 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati (cfr Allegato n. 5 - ispezione ipotecaria n.SA9314/4 del 24/01/2024 - nota di trascrizione), l'atto di vendita del 11/01/1980 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati rep. n.187693 (cfr Allegato n. 6), che si allegano alla presente.



**Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

L'Esperto ha chiesto al Comune di Castel San Giorgio di verificare se agli atti del Comune risultavano registrati titoli edilizi, con riferimento agli immobili pignorati (e relativi proprietari che si sono succeduti nel tempo) precisamente descritti nella citata richiesta (Allegato n. 17).

Esperate le necessarie verifiche documentali presso il competente Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Edilizia Privata, all'uopo incaricato dall'Ente di coordinare le ricerche e riscontrare il C.T.U., è risultato che:

- nell'anno 1979 è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 257 del 09/11/1979 (pratica edilizia n.132/1979), intestata [REDACTED], per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Castel San Giorgio alla Via Dante Alighieri;
- nell'anno 2001 è stata depositata Denuncia di Inizio Attività n. 71, prot. n. 8871 del 20/06/2001, a nome [REDACTED], per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria (*spicconatura dell'intonaco e delle parti ammalorate, rifacimento dell'intonaco e risanamento di gocciolatoi in c.a. ammalorati, impermeabilizzazione della copertura, tinteggiatura esterna e pitturazione di opere in ferro, manutenzione degli spazi condominiali esterni*) da eseguirsi all'immobile condominiale sito in Castel San Giorgio alla Via Dante Alighieri n.57 e riportato in Catasto al Fg 8 P.IIe 868, 683.

Al riguardo l'Esperto ha proceduto all'acquisizione della seguente documentazione e relativi atti:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 257/1979 (pratica edilizia n.132/1979)<sup>(\*)</sup>

1. CONCESSIONE EDILIZIA n. 257 del 09/11/1979 (Allegato n. 18);
2. RELAZIONE TECNICA (Allegato n. 19);
3. CALCOLO DEL VOLUME (Allegato n. 20);
4. SCHEDA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO (Allegato n. 21);
5. FRONTESPIZIO (Tav. 3) (Allegato n. 22);
6. ESTRATTO DI MAPPA, STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, STRALCIO DI PLANIMETRIA (Tav. 3) (Allegato n. 23);
7. PIANTA PIANO SEMINTERRATO (Tav. 3) (Allegato n. 24);
8. PIANTA PIANO TIPO (rialzato, primo, secondo) (Tav. 3) (Allegato n. 25);
9. PIANTA PIANO COPERTURA (Tav. 3) (Allegato n. 26);
10. PROSPETTI (nord, est, sud, ovest) (Tav. 3) (Allegato n. 27);
11. SEZIONI A-A e B-B (Tav. 3) (Allegato n. 28).

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 71, prot. n. 8871 del 20/06/2001

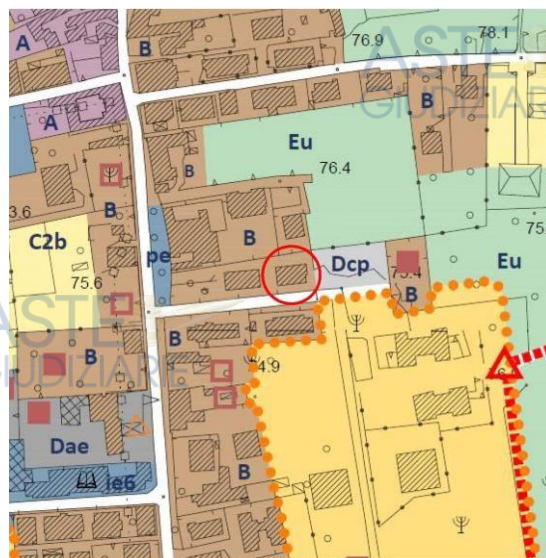
1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 71, prot. n. 8871 del 20/06/2001 (Allegato n. 29);
2. RELAZIONE TECNICA, STRALCIO CATASTALE, STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA, STRALCIO PRG, PLANIMETRIA GENERALE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Tav. Unica) (Allegato n. 30).

<sup>(\*)</sup> Nota: la Tav 1 riguarda le "planimetrie" (estratto di mappa, stralcio P.diF., stralcio di planimetria, stralcio di planimetria con smaltimento acque) e la Tav. 2 riguarda il fabbricato "A".

Inoltre, dalla documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale – Ufficio Edilizia Privata non si rinveniva alcuna dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

Si aggiunge che l'area su cui insiste il detto fabbricato risulta avere nel vigente strumento urbanistico comunale (PUC adottato con D.G.C. n.366 del 20.12.2018, pubblicato sul B.U.R.C. N.1 del 07.01.2019, modificato a seguito delle osservazioni pubbliche recepite con D.G.C. n.82/2019, dei pareri degli Enti competenti: prot. n.21207/2019 ASL, prot. n.25566/2019 SABAP, prot. n.26776/2019 AdiB, Decr. Dirig. n.642/2019 G.CIV. e della dichiarazione ai sensi dell'art. 3 del R.R. n.5/2011, Decreto del Presidente della Provincia n.19/2020) la seguente destinazione urbanistica:

- zona omogenea “B” Aree a carattere prevalentemente residenziale totalmente o parzialmente edificate: “B1” sature.



Legenda

- A - Aree urbane esistenti a carattere storico, artistico o di pregio ambientale
- B - Aree a carattere prevalentemente residenziale totalmente o parzialmente edificate
  - B1 - sature
  - B2 - di completamento del tessuto urbano consolidato
- C - Aree di progetto destinate a funzione prevalentemente residenziale
  - Cn - n-esima Zio C (Cpr - Comparto Perequativo Residenziale)

Si riporta in allegato lo stralcio d'interesse della Tav. 37/2 del PUC del Comune di Castel San Giorgio (Piano Operativo Ambito 2 - Sistema delle scelte), con lo stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. III Cap. I Art.32) (Allegati nn. 31, 32).

### Immobile esecutato catastalmente identificato al Foglio 8 Particella 683 Subalterno 2

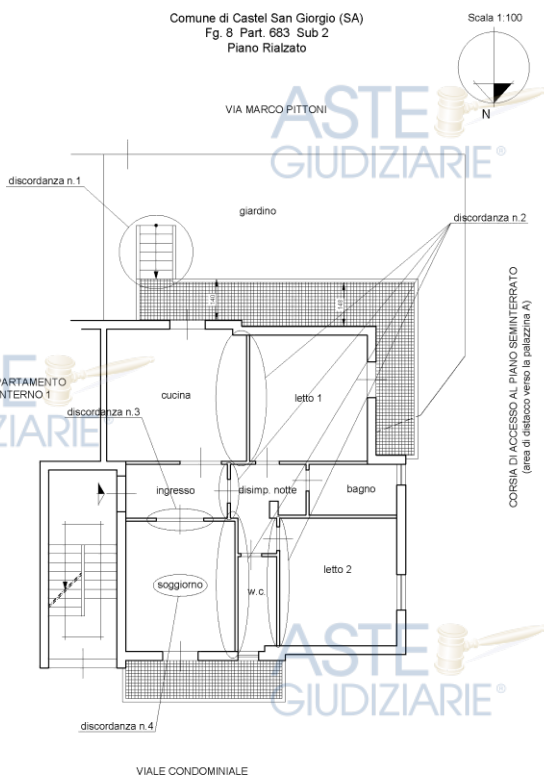
Da un'attenta disamina dei documenti tutti così come emersi e precedentemente elencati ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, l'Esperto ha accertato sostanzialmente che:

- non vi sia perfetta congruenza tra l'appartamento pignorato e i grafici di progetto allegati alla predetta Concessione Edilizia n. 257/1979.

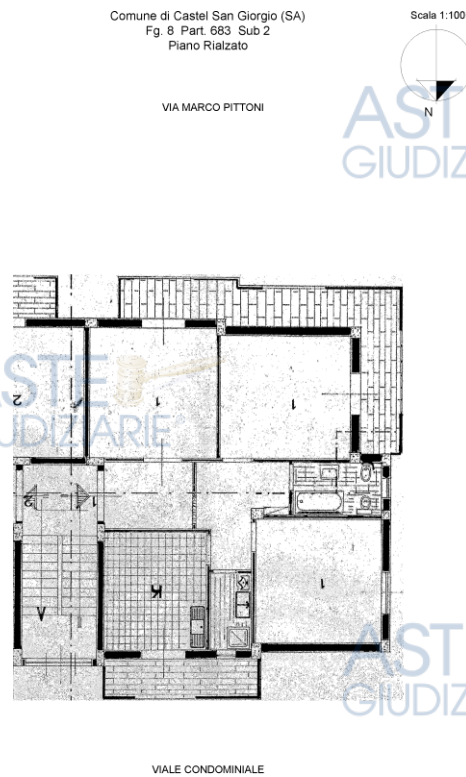
Sulla scorta dei grafici approvati con Concessione Edilizia n.257/1979 ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, e di cui i relativi grafici dello stato dei luoghi (cfr Allegato n. 10), l'Esperto ha riscontrato precisamente quanto segue:

- la realizzazione di una scaletta di collegamento balcone-giardino, lo spostamento di qualche tramezzo, l'apertura / la chiusura di un vano porta, lo spostamento del vano cucina, che non hanno modificato la destinazione d'uso e non hanno alterato la sagoma planovolumetrica dell'immobile. Dalla comparazione dei grafici che seguono emergono le citate discordanze:

#### Situazione reale dei luoghi



#### Grafico di progetto



A seguito delle dette verifiche documentali effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio risultava che oltre alla predetta Concessione Edilizia n. 257/1979 (e D.I.A. prot. n. 8871/2001) non risultavano registrati altri titoli edilizi inerenti i beni di cui trattasi (Allegati nn. 33, 34, 35 – Attestazioni rilasciate dall'Uff. Edilizia Privata). Pertanto stante quanto emerso a seguito della detta verifica, gli illeciti, precedentemente descritti, non risultano essere stati sanati né tantomeno risultano pendenti eventuali istanze di sanatoria.



Gli illeciti di cui trattasi risultano essere compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, dunque, sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01.

I costi necessari per la sanatoria dei relativi illeciti sono quantificabili in € 2.000,00 circa (compreso diritti di segreteria, diritti di istruttoria, oblazione per opere eseguite e spettanze tecniche).

L'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato n. 36).

### **Immobile esecutato catastalmente identificato al Foglio 8 Particella 683 Subalterno 11**

Da un'attenta disamina dei documenti tutti così come emersi e precedentemente elencati, relativamente al fabbricato "B" (all'interno del quale sono ubicati i beni pignorati), risulta che la pianta "piano seminterrato" riporta un unico grande ambiente delimitato dai muri perimetrali esterni (cfr Allegato n. 24).

Tanto premesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati al momento della stima al piano seminterrato del fabbricato "B", si osservava la presenza di un vano corsa condominiale, centrale, dal quale traevano ingresso singoli box garage delimitati da muri divisorii, nonché, si osservava lo spostamento della sola parte interrata di alcuni muri perimetrali esterni, risultando tutto ciò coerente con le schede catastali presentate in data 05/02/1981 dal Geom. [REDACTED] e registrate ai nn. 45, 55 <sup>(\*)</sup>(\*)

*(\*) (\*) con atto di vendita del 11/01/1980 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati rep. n.187693 la società [REDACTED] acquista dalle germane [REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 868 e, dalla sola [REDACTED] l'appezzamento di terreno distinto in Catasto Terreni del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683, allo scopo di costruire sulle su descritte zone di terreno dei fabbricati per civili abitazioni, dei quali fabbricati essa società ha già fatto predisporre un regolare progetto approvato dal Comune di Castel San Giorgio con Concessione Edilizia n.257 del 09/11/1979 (cfr Allegato n. 6).*

Sulla scorta dei grafici approvati con Concessione Edilizia n.257/1979 ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, e di cui i relativi grafici dello stato dei luoghi (cfr Allegato n. 10), l'Esperto ha riscontrato precisamente quanto segue:

- l'esistenza di interventi realizzati al piano seminterrato (esecuzione di muri divisorii interni e spostamento, della sola parte interrata, di alcuni muri perimetrali esterni) che non hanno modificato la destinazione d'uso e non hanno alterato la sagoma planovolumetrica come assentite dalla relativa concessione edilizia (cfr Allegati nn. 20, 21 – calcolo del volume e scheda di inquadramento urbanistico). Dalla comparazione dei grafici che seguono emergono le citate discordanze:

ASTE  
GIUDIZIARIE

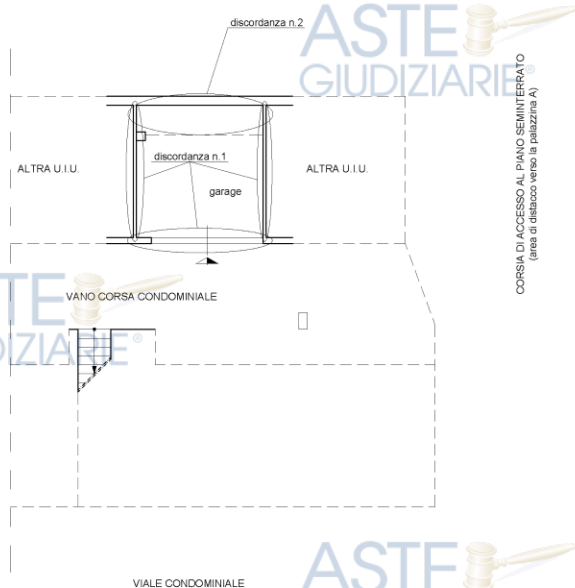
### Situazione reale dei luoghi

Comune di Castel San Giorgio (SA)  
Fg. 8 Part. 683 Sub 11  
Piano Seminterrato

Scala 1:100



VIA MARCO PITTONI



ASTE  
GIUDIZIARIE

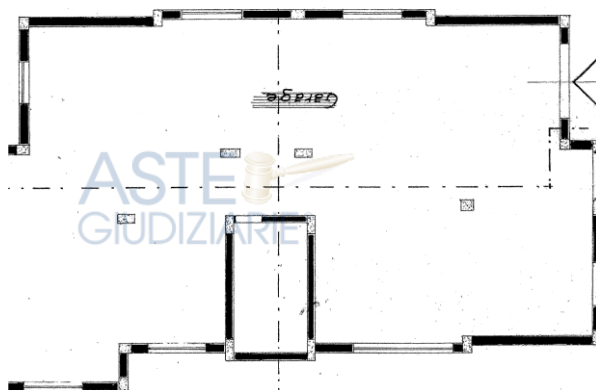
### Grafico di progetto

Comune di Castel San Giorgio (SA)  
Fg. 8 Part. 683 Sub 11  
Piano Seminterrato

Scala 1:100



VIA MARCO PITTONI



A seguito delle dette verifiche documentali effettuate presso il Comune di Castel San Giorgio risultava che oltre alla predetta Concessione Edilizia n. 257/1979 (e D.I.A. prot. n. 8871/2001) non risultavano registrati altri titoli edilizi inerenti i beni di cui trattasi (cfr Allegati nn. 33, 34, 35 – Attestazioni rilasciate dall'Uff. Edilizia Privata).

Pertanto stante quanto emerso a seguito della detta verifica, gli illeciti, precedentemente descritti, non risultano essere stati sanati né tantomeno risultano pendenti eventuali istanze di sanatoria.

Gli illeciti di cui trattasi risultano essere compatibili con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, dunque, sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01.

I costi necessari per la sanatoria dei relativi illeciti sono quantificabili in € 2.000,00 circa (compreso diritti di segreteria, diritti di istruttoria, oblazione per opere eseguite e spettanze tecniche).

L'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (cfr Allegato n. 36).

**Segnalazione:** in conseguenza dei sopralluoghi si osservavano delle variazioni in facciata (spostamento del vano d'accesso del piano seminterrato e modifiche ai balconi) e in copertura (sostituzione della linea di colmo con una fascia orizzontale di colmo) del fabbricato condominiale "B" (all'interno del quale sono ubicati gli immobili eseguiti), rispetto a quanto assentito con C.E. n.257/1979. Tali variazioni vanno segnalate all'Uff. Tecnico Comunale, come peraltro già denunciate al Catasto con le relative schede

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

catastali presentate in data 05/02/1981 dal Geom. ██████████ e registrate ai nn. 45 e 55 (\*) (\*), con oneri a sostenersi per la relativa regolarizzazione urbanistica da determinarsi a cura del competente ufficio tecnico comunale.



**Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

In sede di accesso, realizzato in data 09/06/2023, all'interno del compendio pignorato si rinviene la presenza della debitrice [REDACTED]

Tanto si legge dal verbale di accesso allegato in copia alla presente relazione (cfr Allegato n. 1).

Si aggiunge che l'Esperto ha acquisito copia dell'atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio Troiano Rosa rep. n.16890, registrato a Salerno il 12/04/1988 al n.2184 e trascritto nei Registri Immobiliari di Salerno il 30/03/1988 al n.8985 del registro d'ordine e n.7110 del registro trascrizioni, in virtù del quale i beni posti a base del procedimento esecutivo di cui trattasi sono pervenuti ai sigg. [REDACTED]

(cfr Allegato n. 3).

**Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato che sugli immobili pignorati, nel ventennio preso in esame, gravano le seguenti formalità:

- **ATTO TRA VIVI**, formalità trascritta a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 derivante da atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio repertorio n.97933/19220, a [REDACTED] dell'immobile distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giorgio al Foglio 8 Particella 683 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2009 per Notaio Troiano Rosa repertorio n.97933/19220 trascritto a Salerno il 31/07/2009 ai nn.36422/29059 da potere di [REDACTED] in rettifica della formalità trascritta a Salerno il 30/03/1988 al nn.8985/7110: nell'atto di vendita del 24/03/1988, per mero errore materiale, la consistenza immobiliare è stata erroneamente indicata con il subalterno 12 del mappale 683 del foglio 8 anziché con il subalterno 11 del mappale 683 del foglio 8.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 08/08/2022 ai nn.35326/27956, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/06/2022, numero di repertorio 1845 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante su:
  - immobile in Castel San Giorgio Foglio 8 Particella 683 Subalterno 2 Cat. A/2;
  - immobile in Castel San Giorgio Foglio 8 Particella 683 Subalterno 11 Cat. C/6.

La trascrizione di pignoramento potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento del bene espropriato.

Infine l'Esperto ha verificato che esiste un **regolamento di condominio**, che si allega alla presente relazione (cfr Allegato n. 39).

- 9 -

**Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- 10 -

**Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 11 -

**Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

Si evidenzia che l'Esperto con nota trasmessa a mezzo pec il 10/01/2024 (*Allegato n. 37*) richiedeva all'Amministratore del Condominio "██████████" – Sc. B, del quale condominio gli immobili pignorati sono parte, di fornire le seguenti necessarie informazioni:

- licenza edilizia in virtù della quale è stato costruito il fabbricato, nominativo del Costruttore, nominativo del Progettista/D.L., nominativo dell'Impresa esecutrice;
- esistenza di eventuali domande giudiziali o giudizi in corso relativi ai beni pignorati;
- vincoli di natura condominiale relativi ai beni pignorati;
- esistenza del regolamento condominiale ed eventuale trascrizione dello stesso;
- oneri di natura condominiale relativi ai beni pignorati:
  - quota condominiale annua;
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali non ancora pagate.

In riscontro alla suindicata nota, l'Amministratore p.t. del Condominio con pec del 19/01/2024 comunicava quanto segue (*Allegato n. 38*):

- l'Amministratore non è in possesso della Licenza Edilizia del condominio e non si conoscono i nominativi del Progettista e dell'Impresa esecutrice;
- allo stato, non risulta all'Amministratore che ci siano altre procedure in corso relative ai beni pignorati di proprietà dei sigg. ██████████;
- l'Amministratore non è a conoscenza di vincoli di natura condominiale relativi ai beni pignorati;
- esiste un regolamento condominiale.

Nessuna informazione veniva fornita dall'Amministratore in ordine ai richiesti oneri di natura condominiale relativi ai beni pignorati (quota condominiale annua, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali non ancora pagate).

Tanto premesso, l'Esperto, al fine di fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili, evidenzia che in sede di accesso la debitrice ██████████ in particolare riferiva di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali (cfr Allegato n. 1).

Si allega alla presente relazione il Regolamento di Condominio accluso all'attestazione dell'Amministratore (*Allegato n. 39*).



### Procedere alla valutazione dei beni

#### Criteria di stima

Il criterio di stima adottato riguarda la determinazione del “valore venale” ovvero del “più probabile valore di mercato” e cioè della previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuto equivalente al bene in oggetto, riferita all’epoca della stima, stando alla domanda e all’offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Preliminarmente, l’Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, etc.). Successivamente, ha consultato l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l’ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell’Agenzia delle Entrate.

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate.

L’osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l’elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; la pubblicazione di studi e di elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell’Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l’analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell’osservatorio costituisce una rilevante fonte d’informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

La banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo-massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stati di conservazione.

I dati dell’OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee:

- **Fascia:** il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce:  
centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana.

- **Zona:** porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.
- **Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, terziario, produttiva.
- **Tipologia edilizia:** abitazioni civile, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, autorimesse, etc.
- **Stato di manutenzione e conservazione:** condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: ottimo, normale e scadente.

Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Osservatorio Immobiliare FIAIP (con il contributo, in particolare, della Camera di Commercio di Salerno, del Comune di Salerno, dell'Associazione Nazionale Imprese Edili (ANIEM) e del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)).

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Immobiliari" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno, della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno, e del Centro studi de "Il Mattone".

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- ✓ **Taglio:** tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- ✓ **Stato conservativo:** tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- ✓ **Qualità delle finiture:** tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato.
- ✓ **Dotazione impianti:** tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- ✓ **Dotazione pertinenze accessorie:**
  - A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare.  
Se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%.
  - B. Pertinenze esclusive.



La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), può modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.

✓ **Caratteristiche posizionali e qualitative:**

A. Livello di piano.

Tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.

B. Affacci e panoramicità.

La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

C. Luminosità.

Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere dal 5% al 10% sul valore quotato.

✓ **Qualità distributiva e funzionalità ambienti:** tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 2% o 4% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

✓ **Indice di certificazione energetica:** il D.Lgs 192/2005 in applicazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in 8 classi per complessivi 11 livelli. Si parte dalla classe A (la migliore, immobili nuovi o ristrutturati secondo le attuali tecniche in materia energetica) sino alla classe G (la peggiore, gli immobili più vecchi). Le prestazioni energetiche possono incidere per il - 2% e il + 2% sul valore quotato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



				Foglio 8 P.IIa 683 Sub 2	Foglio 8 P.IIa 683 Sub 11
TAGLIO	piccolo	45 mq<sup≤70mq	1,05	0,95	/
	medio	70 mq<sup≤110mq	1,00		
	grande	110 mq<sup	0,95		
STATO CONSERVATIVO	case nuove o ristrutturate		1,10	1,00	1,00
	case in buono stato o abitabili		1,00		
	case da ristrutturare		0,90		
QUALITA' DELLE FINITURE	ottima		1,05	1,00	1,00
	media		1,00		
	economica		0,95		
DOTAZIONE IMPIANTI	presenza di impianti di tipo avanzati		1,02	1,00	1,00
	presenza di impianti di tipo intermedio		1,00		
	presenza di impianti di tipo essenziali		0,98		
PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO	con spazio di uso privato per il parcheggio auto		1,05	1,05	/
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e con parcheggio pubblico intorno allo stabile		1,00		
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e senza parcheggio pubblico intorno allo stabile		0,95		
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	presenza di pertinenze esclusive (di ornamento / accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare)		1,00	1,00	/
	assenza di pertinenze esclusive		0,95		
LIVELLO DI PIANO	piano attico		1,05÷1,10	0,90	/
	piano intermedio		1,00		
	piano terra		0,90		
	piano seminterrato		0,75÷0,80		
AFFACCIO E PANORAMICITA'	affacci su siti di particolare pregio		1,10÷1,15	1,00	/
	caso intermedio		1,00		
	affacci particolarmente degradati		0,85÷0,90		
LUMINOSITA'	buona		1,05÷1,10	1,05	1,03
	sufficiente		1,00		
	scarsa		0,90÷0,95		
QUALITA' DISTRIBUTIVE E FUNZIONALITA' AMBIENTI	buona		1,02	1,02	/
	ordinaria		1,00		
	inferiore		0,98		
INDICE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	A <sup>+</sup>	EPH<14	1,20	0,98	/
	A	14<EPH<29	1,20		
	B	29<EPH<58	1,16		
	C	58<EPH<87	1,12		
	D	87<EPH<116	1,09		
	E	116<EPH<145	1,05		
	F	145<EPH<175	1,02		
	G	175<EPH<220	0,98		
	G	220<EPH<280	0,98		
G	280<EPH<350	0,98			
G	350<EPH	0,98			
<b>PRODOTTO TOTALE</b>				<b>1,05</b>	<b>1,03</b>



Valori unitari di mercato (Appartamento – Fg 8 P.IIa 683 Sub 2)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “OMI”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	
	MIN	MAX
Abitazioni Civili	700	970

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “METROQUADRO”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni Civili	1.000	1,05	1.050

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “BORSINO IMMOBILIARE.IT”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni Civili in stabili di 1ª fascia (valore medio 924 €/mq)	839	1,05	880
Abitazioni Civili in stabili di fascia media (valore medio 753 €/mq)			

Valori unitari di mercato (Box garage – Fg 8 P.Ila 683 Sub 11)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “OMI”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	
	MIN	MAX
Box garage	435	560

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “METROQUADRO”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Box garage	500	1,03	515

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “BORSINO IMMOBILIARE.IT”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Box garage	458	1,03	472

Valori di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, l'Esperto ha ritenuto congruo determinare il valore di mercato dei beni esecutati, in considerazione degli elementi propri degli immobili, oltreché degli elementi comuni, così come di seguito riportato:

LOTTO UNICO		
APPARTAMENTO – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 2		
VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98) (mq)	VALORE DI MERCATO (€)
970,00	128	<b>124.160,00</b>
BOX GARAGE – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 11		
VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98) (mq)	VALORE DI MERCATO (€)
515,00	21	<b>10.815,00</b>

Prezzo base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato come prima determinato ed in ragione delle circostanze del caso di specie, l'Esperto, in risposta a quanto precisamente richiesto, propone al G.E. un prezzo base d'asta del cespite come riportato nella tabella che segue:

LOTTO UNICO		
APPARTAMENTO – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 2		
VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE (%)	PREZZO BASE D'ASTA (€)
<b>124.160,00</b>	10	<b>111.744,00</b>
BOX GARAGE – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 11		
VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE (%)	PREZZO BASE D'ASTA (€)
<b>10.815,00</b>	10	<b>9.734,00</b>

Costi (cfr risposta ai quesiti nn. 2, 3, 6)

<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>APPARTAMENTO – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 2</b>	
Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie	<b>2.000,00</b>
Costi per regolarizzazione difformità catastali	<b>500,00</b>
Costi per acquisizione A.P.E.	<b>250,00</b>
<b>BOX GARAGE – FOGLIO 8 PARTICELLA 683 SUB 11</b>	
Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie	<b>2.000,00</b>
Costi per regolarizzazione difformità catastali	<b>500,00</b>

Si allega alla presente relazione copia dei documenti utilizzati per la stima (Allegati nn. 40, 41, 42).



**Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

Nel caso di cui trattasi il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.

**Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

Si allega il certificato di stato di famiglia, il certificato storico di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti. A margine di quest'ultimo atto risulta: "nessuna annotazione" (Allegati nn. 43, 44, 45).



Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n.1:** copia del verbale di accesso del 09/06/2023;
- Allegato n.2:** copia della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c.;
- Allegato n.3:** copia dell'atto di vendita del 24/03/1988 per Notaio Troiano Rosa rep. n.16890;
- Allegato n.4:** ispezione ipotecaria n.SA9314/3 del 24/01/2024;
- Allegato n.5:** ispezione ipotecaria n.SA9314/4 del 24/01/2024 – nota di trascrizione;
- Allegato n.6:** copia dell'atto di vendita del 11/01/1980 per Notaio Calabrese Carlo di Scafati rep. n.187693;
- All. nn. 7, 8, 9:** ortofoto, mappa catastale e relativa sovrapposizione;
- Allegato n.10:** planimetria dello stato dei luoghi;
- Allegato n.11:** rappresentazione fotografica degli immobili pignorati;
- Allegato n.12:** visura catastale storica mappale terreno correlato;
- All. nn. 13, 14, 15:** visura catastale storica, planimetria catastale, estratto di mappa;
- Allegato n.16:** planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali;
- Allegato n.17:** copia della richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Castel San Giorgio;
- Allegato n.18:** copia della CONCESSIONE EDILIZIA n. 257 del 09/11/1979;
- Allegato n.19:** copia della RELAZIONE TECNICA;
- Allegato n.20:** copia del CALCOLO DEL VOLUME;
- Allegato n.21:** copia della SCHEDA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- Allegato n.22:** copia del FRONTESPIZIO (Tav. 3);
- Allegato n.23:** copia dell'ESTRATTO DI MAPPA, STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, STRALCIO DI PLANIMETRIA (Tav. 3);
- Allegato n.24:** copia della PIANTA PIANO SEMINTERRATO (Tav. 3);
- Allegato n.25:** copia della PIANTA PIANO TIPO (rialzato, primo, secondo) (Tav. 3);
- Allegato n.26:** copia della PIANTA PIANO COPERTURA (Tav. 3);
- Allegato n.27:** copia dei PROSPETTI (nord, est, sud, ovest) (Tav. 3);
- Allegato n.28:** copia delle SEZIONI A-A e B-B (Tav. 3);
- Allegato n.29:** DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 71, prot. n. 8871 del 20/06/2001;
- Allegato n.30:** FRONTESPIZIO, RELAZIONE TECNICA, STRALCIO CATASTALE, STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA, STRALCIO PRG, PLANIMETRIA GENERALE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Tav. Unica);





**All. nn. 31, 32:**

copia dello stralcio d'interesse della Tav. 37/2 del PUC del Comune di Castel San Giorgio (*Piano Operativo Ambito 2 - Sistema delle scelte*) e dello stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (Tit. III Cap. I Art.32);

**All. nn. 33, 34, 35:**

copia delle attestazioni rilasciate dall'Uff. Edilizia Privata;

**Allegato n.36:**

copia della planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità urbanistico-edilizie;

**Allegato n.37:**

nota trasmessa a mezzo pec all'Amministratore p.t. del Condominio;

**Allegato n.38:**

copia dell'attestazione rilasciata dall'Amministratore p.t. del Condominio;

**Allegato n.39:**

copia del Regolamento di Condominio;

**All. nn. 40, 41, 42:**

copia dei documenti utilizzati per la stima;

**All. nn. 43, 44, 45:**

copia del certificato di stato di famiglia, del certificato storico di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati;

**Allegato n.46:**

copia delle ricevute di invio della relazione di stima e suoi allegati, alle parti.

Sarno, lì 10 maggio 2024

L'Esperto Stimatore  
Ing. Alfonso Esposito

