

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 145/2023

[REDACTED]
[REDACTED]

- creditore intervenuto -

CONTRO

[REDACTED]

- debitore esecutato -

G.E. DOTT. SSA MARIA TROISI

CTU Ing. Ciro RUOCCO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Ciro RUOCCO, libero professionista con studio in Angri in via Papa Giovanni XXIII, 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n° 19389, in data 15/2/2025 veniva nominato dal G.E. dott.ssa Maria Troisi in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 145/2023 –

da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Dati anagrafici del debitore:

1. [REDACTED]

Immobile pignorato:

L'immobile è riportato nelle seguenti note di trascrizione:

- nota di trascrizione n. R.G. 40577, reg. part. n. 32864, presentazione n.2 3/10/2023 (a favore di [REDACTED])

Le certificazioni delle trascrizioni e delle iscrizioni risalgono a un periodo inferiore a venti anni dalla data del pignoramento

Unità negoziale n.1

- A. Civile abitazione censita nel NCEU Comune di Castel San Giorgio al foglio 4, p.lla 2085, sub. 7, vani 5,5 sup. totale mq. 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82, cat. A/2, classe 6 R.C. €. 610,70 indirizzo: c.so Claudio n. 43/I int. 2 piano T
- B. Autorimessa censita nel NCEU Comune di Castel San Giorgio al foglio 4 part. 2085, sub. 15 superficie mq. 26, cat.C/6, R.C. 67,04, c.so Claudio n. 43/I piano S1

Attualmente, la sig.ra [REDACTED] è piena proprietaria degli immobili suddetti, ciascuno per quota di proprietà di 1000/1000

Il creditore non ha depositato la visura catastale storica, che è stata, invece, acquisita dal sottoscritto.



1 . DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo certificati, planimetrie e mappe catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Castel San Giorgio (Ufficio Urbanistica, Condoni Edilizio e Stato Civile) per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare per le relative visure ipotecarie.

In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

- in data 19/02/2025 – Accettazione e giuramento;
- dopo accessi effettuati in varie date:
 - ✓ 13/3/2025 accesso all' unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione, si procedeva al sopralluogo ed al rilievo ed al confronto con le planimetrie acquisite presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Salerno;
 - ✓ 19/3/2025 accesso presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Castel San Giorgio per richiedere l'accesso agli atti e la documentazione edilizio-urbanistica, in seguito a questo accesso si è reso necessario ulteriori approfondimenti, come comunicato dal tecnico comunale, per reperire la documentazione idonea a legittimare urbanisticamente i beni oggetto di perizia;
 - ✓ 24/4/2025 accesso presso Ufficio Territoriale di Salerno dell'Agenzia delle Entrate per visure catastali ed ipotecarie;



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Il sottoscritto ha verificato che tutta la documentazione sopra richiamata è presente in agli atti. Non risultano carenze e/o mancanze e non si rende necessaria alcuna ulteriore ispezione ipotecaria.
- 2) Gli immobili sono attualmente occupati dall' esecutato, sig. [REDACTED]
- 3) L'immobile A è ubicato in Castel San Giorgio (Sa) al corso Claudio n. 43/I, al pianoterra di edificio per civili abitazioni, composto da più unità immobiliari, con n. 3 piani fuori terra. E' accessibile dal lato sud, percorrendo corte pedonale e carrabile di accesso comune alla altre unità immobiliari del fabbricato, a sua volta accessibile dal civico n. 43 del corso Claudio, percorrendo androne comune. Si compone di vano di ingresso e disimpegno, n. 2 camere da letto, sala da pranzo, soggiorno e bagno padronale e bagno di servizio. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 68; l'altezza utile pari a m. 2,70. Adiacentemente ai lati nord, ovest e sud dell'appartamento vi è ampia corte scoperta-giardino, di superficie pari a mq. 230.
- 4) L'immobile B è ubicato nelle immediate adiacenze dell'immobile di cui al punto precedente. E' ubicato al piano 1 sottostrada. Ha accesso dal livello superiore attraverso rampa carrabile ed attraverso vano scala di collegamento con i piani superiori del fabbricato. La superficie utile interna è pari a mq. 26 e l'altezza utile pari a m. 2,70.
- 5) Attualmente, le unità immobiliari sono in buono stato di conservazione e manutenzione.
- 6) Il fabbricato sede delle unità immobiliari oggetto del presente procedimento è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. 75 del 14/12/2007 e di Permesso di Costruire n. 21 del 31/3/2008 e D.I.A. n.30 prot. 5504 del 20/4/2009.
- 7) Il sottoscritto rileva che vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale con quanto osservato in corso di accesso sui luoghi di causa.

QUESITO 1

L'esecutata sig. [REDACTED] è piena proprietaria:

1. di quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione ubicato in Castel San Giorgio al corso Claudio n. 43/I, censito nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al foglio 4, p.lla 2085, sub. 7, vani 5,5 sup. totale mq. 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82, cat. A/2, classe 6 R.C. €. 610,70 int. 2 piano T
2. di quota di 1000/1000 di autorimessa ubicata in Castel San Giorgio al corso Claudio n. 43/I, censita nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al fg. 4 part. 2085, sub. 15 superficie mq. 26, cat.C/6, R.C. 67,04 piano S1



Il diritto reale contenuto nell'atto di pignoramento corrisponde al diritto reale sui suddetti immobili.

Non vi sono difformità tra lo stato di fatto e lo stato riportato in planimetria catastale, né vi sono difformità con lo stato riportato nei titoli edilizi.

QUESITO 2

Gli immobili afferenti all'unico e singolo lotto sono ubicati in Castel San Giorgio, al Corso Claudio n. 43/I n. 8 al piano terra e al piano primo sottostrada di fabbricato per civili abitazioni composto da più unità immobiliari e con n. 2 piani fuori terra. Hanno destinazione d'uso residenziale (A) ed autorimessa (B).

Immobile A – Appartamento per civile abitazione

Immobile censito nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al foglio 4, p.lla 2085, sub. 7, vani 5,5 sup. totale mq. 93, sup. totale escluse aree scoperte mq. 82, cat. A/2, classe 6 R.C. €. 610,70 int. 2 piano T.

L'immobile è ubicato in fabbricato composto da più unità immobiliari, con n. 3 piani fuori terra. E' accessibile dal lato sud, percorrendo corte pedonale e carrabile di accesso comune alla altre unità immobiliari del fabbricato, a sua volta accessibile dal civico n. 43 del corso Claudio, percorrendo androne comune. Si compone di vano di ingresso e disimpegno, n. 2 camere da letto, sala da pranzo, soggiorno e bagno padronale e bagno di servizio. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 68, con altezza utile pari a m. 2,70.

Adiacentemente ai lati nord, ovest e sud dell'appartamento vi è ampia corte scoperta-giardino con accesso dall'appartamento e dal viale comune condominiale. Ha superficie pari a circa mq. 230

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Si stima un compenso onnicomprensivo di €. 200,00 in favore di professionista abilitato per redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE) e trasmissione dell'attestato su apposito portale regionale dedicato.

Immobile B – Autorimessa

Immobile censito nel NCEU del Comune di Castel San Giorgio al fg. 4 part. 2085, sub. 15 superficie mq. 26, cat.C/6, R.C. 67,04 piano S1

E' ubicato al piano 1 sottostrada. Ha accesso dal livello superiore attraverso rampa carrabile ed attraverso vano scala di collegamento con i piani superiori del fabbricato. La superficie utile interna è pari a mq. 26 e l'altezza utile pari a m. 2,70.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Si stima un compenso onnicomprensivo di €. 200,00 in favore di professionista abilitato per redazione di Attestato di



Prestazione Energetica (APE) e trasmissione dell'attestato su apposito portale regionale dedicato.

QUESITO 3

Dalle visure storiche acquisite dal sottoscritto risulta quanto segue

Immobile A – Appartamento per civile abitazione

L'immobile si è costituito in data 4/8/2009 per unità immobiliare AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE del 04/08/2009 Pratica n. SA0377011 in atti dal 04/08/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8460.1/2009).

In data 26/7/2010 sono intervenute variazioni nel classamento VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2010 Pratica n. SA0369069 in atti dal 26/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28951.1/2010) evidentemente dovuti al completamento dell'unità immobiliare.

Nel 2015 è stata depositata la planimetria catastale, conforme allo stato attuale dell'immobile.

Immobile B – Garage

L'immobile si è costituito in data 4/8/2009 per unità immobiliare AFFERENTE EDIFICATA SU AREE DI CORTE del 04/08/2009 Pratica n. SA0377011 in atti dal 04/08/2009 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 8460.1/2009).

In data 26/7/2010 sono intervenute variazioni nel classamento VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2010 Pratica n. SA0369069 in atti dal 26/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28951.1/2010) evidentemente dovuti al completamento dell'unità immobiliare.

Nel 2015 è stata depositata la planimetria catastale, conforme allo stato attuale dell'immobile.

QUESITO 4

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Castel San Giorgio al corso Claudio n. 43/I , piano T int. 2; è composto da vano di ingresso e disimpegno, n. 2 camere da letto, sala da pranzo, soggiorno e bagno padronale e bagno di servizio. La superficie complessiva dell'appartamento è pari a mq. 68, con altezza utile pari a m. 2,70.

Adiacentemente ai lati nord, ovest e sud dell'appartamento vi è ampia corte scoperta-giardino con accesso dall'appartamento e dal viale comune condominiale. Ha superficie pari a circa mq. 230; confina con vialetto condominiale di accesso al fabbricato a sud, con particella di aliena proprietà (in catasto al fg.4 part. 618) a nord, con vano scala ed ascensore di accesso ai piani dell'edificio condominiale e con unità immobiliare di aliena proprietà (fg. 4 part. 2085 sub. 6) ad ovest, con



particella di aliena proprietà (fg. 4 n. 1585) ad est; **è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel San Giorgio al foglio 4 , p.lla 2085 sub. 7**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 75 del 14/12/2007 e di Permesso di Costruire n. 21 del 31/3/2008 e D.I.A. n.30 prot. 5504 del 20/4/2009, cui è conforme lo stato dei luoghi

PREZZO BASE euro 113.814,00 (diconsi Euro centotredicimilaottocentoquattordici/00)

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà di autorimessa ubicata in Castel San Giorgio al corso Claudio n. 43/I , piano S1; la superficie utile interna è pari a mq. 26 e l'altezza utile pari a m. 2,70.

confina con area condominiale di transito e manovra a sud, con muro di sostegno del terreno a nord, con vano scala ed ascensore di accesso ai piani dell'edificio condominiale e con unità immobiliare di aliena proprietà (fg. 4 part. 2085 sub. 16) ad ovest, con unità immobiliare di aliena proprietà (fg. 4 n.2085 su.14) ad est; **è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Castel San Giorgio al foglio 4 , p.lla 2085 sub. 15**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 75 del 14/12/2007 e di Permesso di Costruire n. 21 del 31/3/2008 e D.I.A. n.30 prot. 5504 del 20/4/2009, cui è conforme lo stato dei luoghi

PREZZO BASE euro 21.395,00 (diconsi Euro ventunomilatrecentonovantacinque/00)

QUESITO 5

Entrambi gli immobili, prima della trascrizione del presente pignoramento, erano pervenuti alla sig. [REDACTED] attuale piena proprietaria, in virtù di atto di compravendita stipulato con la [REDACTED], nella persona del [REDACTED] rogato in Nocera Inferiore [REDACTED] in data 7/7/2010 repertorio n. 99367, raccolta n. 8375 registrato in Pagani il 13/7/2010 al n. 2426 serie 1T.

Non vi sono altri passaggi di proprietà in quanto gli immobili si sono costituiti nel 2009 con costruzione e successivamente completamento di fabbricato per civili abitazioni.

QUESITO 6

Entrambi gli immobili, nello stato in cui attualmente si trovano, sono conformi ai titoli edilizi in virtù dei quali sono stati edificati.

Si ricorda che sia l'appartamento che l'autorimessa sono ubicati in edificio costruito con Permesso di Costruire n. 75 del 14/12/2007 e di Permesso di Costruire n. 21 del 31/3/2008 e D.I.A. n.30



prot. 5504 del 20/4/2009.

QUESITO 7

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato

QUESITO 8

Non vi sono altre procedure esecutive, oltre quella presente, né procedimenti giudiziali civili

QUESITO 9

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

QUESITO 10

Non vi sono pesi o altri oneri di nessun tipo sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

QUESITO 11

Le spese condominiali ammontano a circa €. 40,00 mensili. Non vi sono spese straordinarie ancora non saldate, né relative ad interventi di manutenzione straordinaria, né per procedimenti giudiziari

QUESITO 12

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad:

- appartamento per civile abitazione f. 4 part. 2085 sub. 7: €. 113.814,00 (diconsi Euro centotredicimilaottoscentoquattordici/00)
- autorimessa f. 4 part. 2085 sub. 15: €. 21.395,00 (ventunomilatrecentonovantacinque/00)

Si rimanda alla perizia di stima allegata sul procedimento di determinazione di tale prezzo.

QUESITO 13

Gli immobili sono entrambi pignorati per quota di 1000/1000

QUESITO 14

L'esecutato è nubile

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Ruocco Ciro, con studio in ANGRI (SA), VIA GIOVANNI XXIII, 12, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 19389, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a:

- **Appartamento per civile abitazione f. 4 part. 2085 sub. 7: €. 113.814,00 (diconsi euro CENTOTREDICIMILAOTTOCENTOQUATTORDICI/00). – LOTTO N.1**
- **Autorimessa f. 4 part. 2085 sub. 15: €. 21.395,00 (diconsi euro VENTUNOMILATRECENTONOVANTACINQUE/00). – LOTTO N.2**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

CASTELLAMMARE DI STABIA, 03/06/2025

Lo stimatore

Ing. **Ciro Ruocco**



