

TRIBUNALE DI LAGONEGRO (PZ)

Giudice dell' Esecuzione

Dott.ssa Alessandra Zingales

E. I. n. 68/2014 – udienza del 11/04/2017

GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI SPA

CONTRO

[REDACTED]

Relazione di Consulenza Tecnica

Lotto di vendita unico

Sala Consilina 16/01/2017

IL C.T.U.
Arch. Micaela Pugliese

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ill.mo Giudice Esecuzioni del Tribunale di Lagonegro dott.ssa Alessandra Zingales.

1) PREMESSA

Con ordinanza del 27.09.2016, la S.V.I., ha nominato me sottoscritta arch. Micaela Pugliese – con studio a Sala Consilina, in via Valle Mauro, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.2337 - Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Ge Capital Servizi Finanziari S.p.A. /c/ [REDACTED], iscritta al n.rge 68/2014; e mi ha convocato per prestare il giuramento di rito avvenuto il giorno 17/10/2016 e ricevere il conferimento dell'incarico di provvedere a:

- 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 3. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 4. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 5. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- 6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*
- 7. Indicare lo stato di possesso attuale del bene.*
- 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- 10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- 12. Procedere alla valutazione dei beni.*
- 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- 14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*



Studio di architettura: via Valle Mauro, snc – cell. 347 3404378- 84036 Sala Consilina (SA)
E-mail: micaela.pugliese@libero.it



2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per depositare la relazione peritale il G.E. concedeva il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza dell' 11/04/2017 ed esattamente entro il 12/03/2017.

Al sopralluogo del **4 Novembre 2016**, presso l'immobile in Sala Consilina (SA) alla via Pietra Chiatta, era presente la sig.ra [REDACTED], la quale acconsentiva all'accesso al fabbricato dove si è proceduto alla ricognizione del bene pignorato e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici. Gli accertamenti sull'immobile pignorato sono stati svolti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno e presso l'Ufficio Tecnico e gli Uffici di Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sala Consilina (SA).

3) RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il **diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento, **piena proprietà, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata** in forza di atto di compravendita del 26/01/2001 a rogito del Notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, trascritto in suo favore presso i RR.II. di Salerno in data 09.02.2001 ai nn. 3518/537.

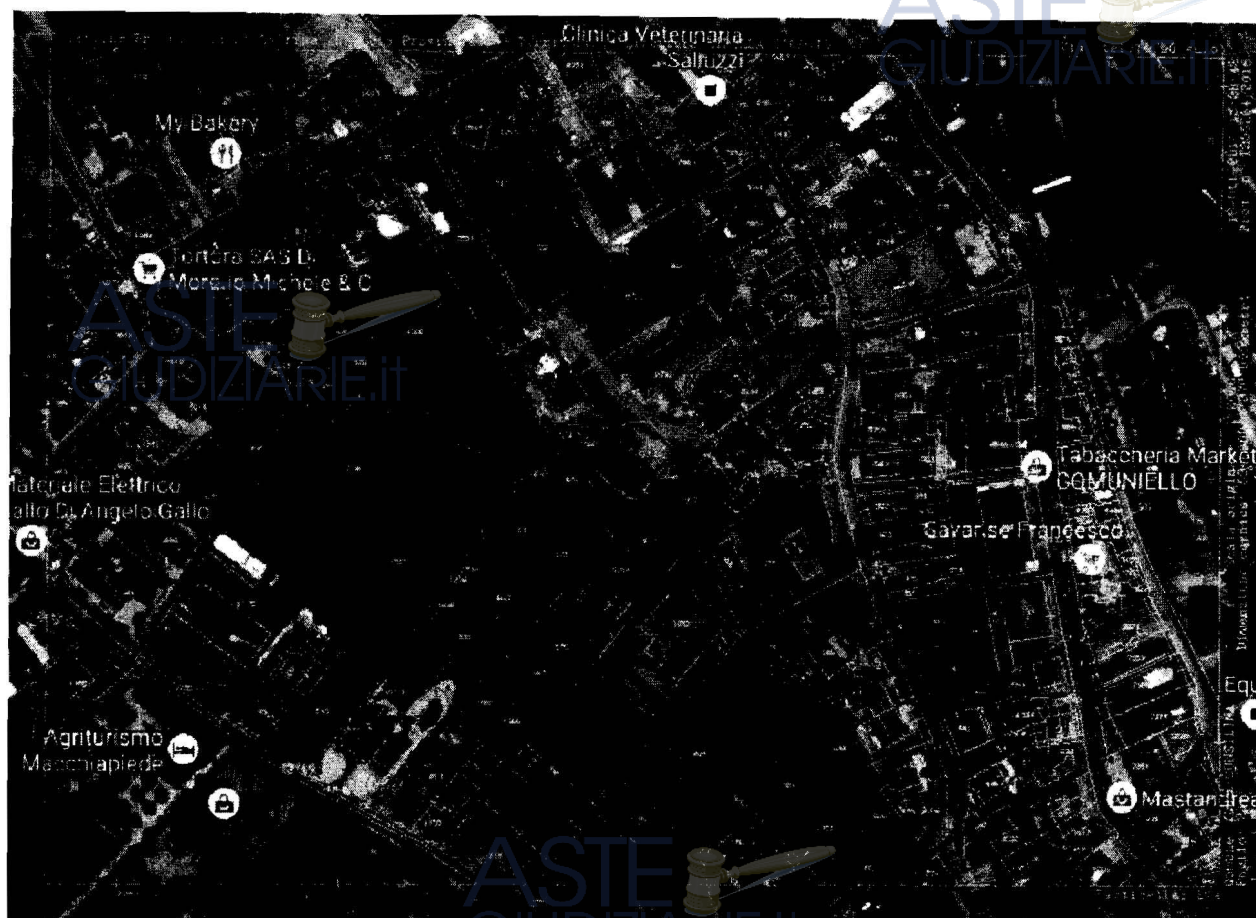
Dall'atto di pignoramento immobiliare del 28.04.2014 degli avv.ti Adriano e Rossi, in nome e per conto della Ge Capital Servizi Finanziari S.p.A., risulta che il bene sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione è il seguente:

COMUNE DI SALA CONSILINA (SA): Foglio 21 part.IIIa 874 sub 9

Le risultanze catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione dell'ortofoto con l'estratto di mappa in formato Wegis.





QUESITO n. 2

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

Il bene pignorato risulta essere di proprietà, per i diritti pari a 1000/1000, della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] 1959, per averlo acquistato con atto di compravendita del 26/01/2001 rep.147148 racc.9972 a rogito del Notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, ivi registrato il 14.02.2001 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 09.02.2001 ai nn. 3518/537, da [REDACTED]

I sigg. [REDACTED] avevano acquistato l'appezzamento di terreno (ex part.IIIa 1050), sul quale è stato costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto



di pignoramento, con atto di compravendita del 02.12.1975 a rogito del Notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, ivi registrato il 19.12.1975 al n.1906 e trascritto ai RR.II. di Salerno in data 27.12.1975 ai nn. 26059/22349, da [REDACTED]

Con Certificato di Denunciata Successione del 26.04.1995, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 14.05.1996 ai nn. 11352/9044, la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], aveva ricevuto in eredità 786/1000 di proprietà del sub 9 part.IIIa 874 del foglio 21 dal coniuge defunto [REDACTED].

Con atto di compravendita del 29.04.1995 a rogito del Notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 25.05.1995 ai nn. 14406/11337, la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], aveva acquistato i rimanenti diritti di proprietà del sub 9 part.IIIa 874 del foglio 21 dai figli [REDACTED]

I sigg. [REDACTED] avevano ottenuto l'intera proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 21 part.IIIa 874 sub 9 con atto di divisione del 29.04.1995 a rogito del Notaio Agnese Bruno in Sala Consilina, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 25.05.1995 ai nn. 14406/11338 a favore e contro [REDACTED]

Con atto di Affrancazione di Livello Enfiteutico del 15.06.2000 a rogito del Notaio Pietro Ferrara in Sassano, trascritto ai RR.II. di Salerno in data 11.07.2000 ai nn. 19874/15672, l'immobile è stato liberato dal canone annuo di £. 60.000 che lo gravava a favore dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero della Diocesi di Teggiano Policastro. Con l'atto, l'immobile è stato liberato con tutti gli accessori, compreso il diritto alla corte comune sub 13.

L'atto del 2.12.1975 costituisce il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento in quanto lo stesso, notificato in data 28/04/2014, è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16/06/2014 con presentazione n.27 ai nn. 20440/17179 a favore di Ge Capital Servizi Finanziari S.p.A. con sede in Mondovì (CN), C.F. 00596300046 in forza del titolo esecutivo costituito da Mutuo Ipotecario concesso con atto del 09/10/2006 a rogito del Notaio Coppa Francesco di Montesano S/M munito di formula esecutiva apposta in data 06/11/2006.

La particella 874 al catasto fabbricati deriva dalla variazione della originaria particella 874 al catasto terreni di complessivi 1.675 mq; con FRAZIONAMENTO n. 4475 del

21.06.1986 l'originaria particella 874 viene suddivisa in part.lla 874/a di 1.395 mq e part.lla 1050 (ex 874/b) di 280 mq; con TIPO MAPPALE n.585 dell' 11.02.1993, la particella 1050 viene soppressa ed unita alla 874 (874/a) che diventa ente urbano di 795 mq.

Il sub 9 della particella 874 viene costituito il 03.09.1993.

L'esecutata ha contratto matrimonio il **26/07/1981** in Sala Consilina (SA) con atto n°29 Parte II Serie A **senza annotazioni a margine**, successivamente, con Provvedimento del Tribunale di Sala Consilina del **23/03/2005**, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra.

L'immobile è stato acquistato il **26/01/2001** quando la debitrice risultava consensualmente separata con decreto di omologa n°26 del **11/06/1997**, per effetto del quale, veniva omologata la separazione personale dei coniugi che ha determinato lo scioglimento della comunione legale dei beni.

Il bene pignorato costituisce un **unico lotto** di vendita.

Confini catastali del LOTTO:

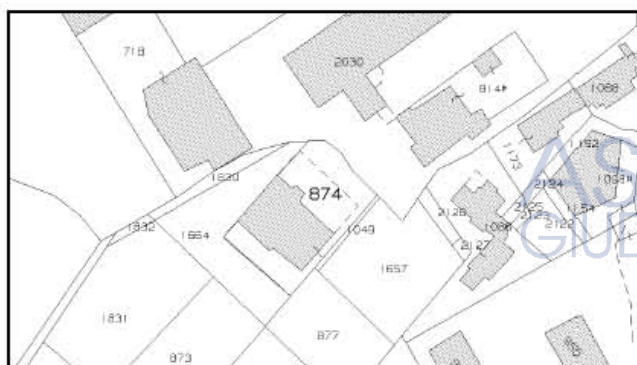
N: part.lla 874 sub 8

E: part.lla 874 sub 18 (non autorizzato urbanisticamente)

S: part.lla 874 sub 13 (corte comune)

W: part.lla 874 sub 13 (corte comune)

Si allega stralcio catastale:



QUESITO n. 3

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

LOTTO UNICO:

N.C.E.U. : Foglio 21 part.IIIa 874 sub 9

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare al primo piano seminterrato facente parte del fabbricato per civile abitazione con corte pertinenziale situato alla via Pietra Chiatta nel Comune di Sala Consilina (SA) ed edificato sull'area distinta nel P.R.G. del Comune di Sala Consilina come zona omogenea F (zona per attrezzature per interesse comprensoriale) così come riportato sull'aggiornato certificato di destinazione urbanistica allegato.

L'immobile sorge in una zona centrale distante circa 150 m dalle strade di maggiore importanza caratterizzate da numerose attività produttive, commerciali, ricreative e di servizio; a circa 5 Km dallo svincolo autostradale Salerno - Reggio Calabria ed a circa 500 m dal centro storico cittadino, quindi, si tratta di una zona vicina ai servizi e ben servita dai mezzi di trasporto.

Il fabbricato è composto da tre livelli di piano destinati ad abitazione oltre ad un secondo piano seminterrato destinato a garage e depositi, l'area pertinenziale circostante viene utilizzata come parcheggio con posti auto non assegnati.

L'unità immobiliare in esame occupa l'ala sinistra del fabbricato, guardando lo stesso da monte a valle; l'accesso al lotto avviene dalla corte comune, che costeggia il fabbricato sul lato sud e che funge da percorso carrabile e pedonale asfaltato, attraverso un cancelletto in ferro con scala che immette su di un pianerottolo di smonto esterno dove è posto il portone principale dell'unità.

Trattandosi di un piano seminterrato, il percorso di accesso è in pendenza e tutto il fronte esposto ad est è sottoposto al livello stradale, con aperture finestrate che si aprono verso un'area scarsamente illuminata e ventilata.

In realtà, l'accesso all'unità immobiliare è consentito anche dalla scala interna che serve gli altri subalterni, infatti, l'ingresso principale al fabbricato è posto al piano terra soprastante e consente di raggiungere tutti i livelli di piano. La debitrice, in fase di sopralluogo, ha dichiarato di servirsi esclusivamente dell'accesso laterale.



Percorso laterale di accesso all'u.i.



Fronte principale ed ingresso al fabbricato



Particolare dell'ingresso e del lato est sottoposto



Vista da valle

L'intero fabbricato è costituito da una struttura in elevazione in c.a., collegamenti verticali in c.a., solai in latero-cemento, murature perimetrali e divisori interni in laterizio; si mostra incompleto nelle sue rifiniture esterne in quanto in parte sono assenti ed in parte intonacate.

Nello specifico, l'unità immobiliare è composta da un ingresso di circa 8 mq, da un disimpegno di circa 9 mq, da una cucina di circa 17 mq con camino a legna e con accesso all'angolo cottura di circa 4 mq ricavato sul balcone a valle e chiuso da infisso in alluminio e vetro semplice, da un soggiorno/pranzo di 23 mq circa, da un servizio igienico di circa 5 mq con vasca, da una camera da letto di circa 11 mq comunicante con una camera matrimoniale di circa 15 mq, da un ripostiglio di circa 9 mq con accesso all'area sottostrada ed alla scala interna comune. Nell'area sottostrada è situato un deposito di circa 5 mq, regolarmente autorizzato. L'altezza utile interna degli ambienti è di 2,80 m.



I cieli e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti sono in marmo, il servizio igienico è provvisto di apparecchi igienico-sanitari e rubinetteria con pavimento e rivestimento in ceramica, l'angolo cottura ricavato sul balcone è piastrellato nel rivestimento e si presenta in scarso stato di conservazione, sono infatti visibili diversi rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco in corrispondenza dei cieli dovuti ad infiltrazioni provenienti dal balcone scoperto soprastante e lesioni su parte del rivestimento. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e completi di avvolgibili in pvc; le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. La scala esterna di accesso al pianerottolo di smonto scoperto è rivestita con pedate ed alzate in marmo che in parte risultano distaccate.



Soggiorno/pranzo



Servizio igienico



Angolo cottura



Particolare angolo cottura





Camera matrimoniale con finestra sottostrada ed accesso al ripostiglio

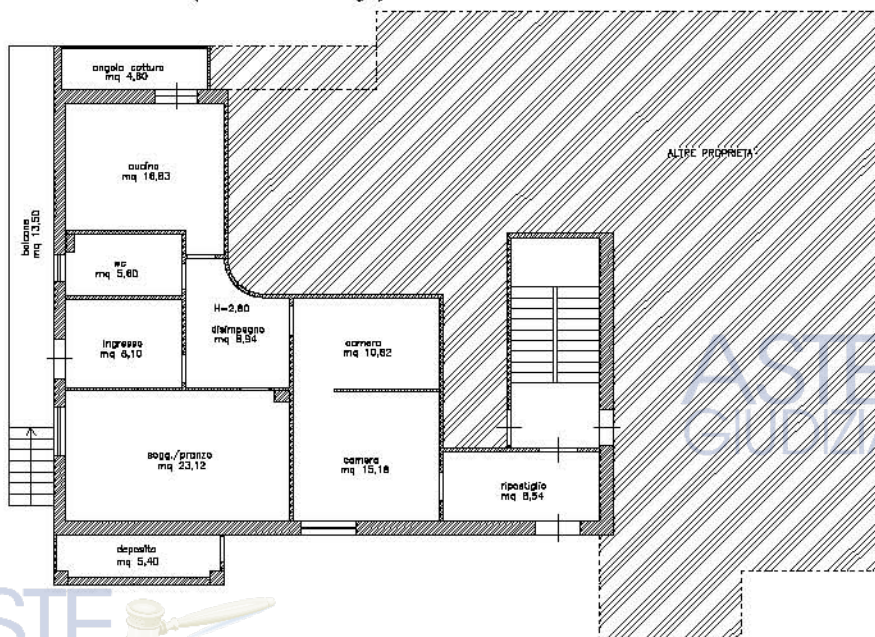


Scala esterna di accesso

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, di camino a legna, di acqua potabile municipale, di energia elettrica, di impianto TV digitale; l'acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia e da un bolier elettrico posto nel servizio igienico, lo scarico delle acque è convogliato alla fognatura pubblica. L'abitazione non ha una buona esposizione ed il giusto apporto di aria e luce necessari; lo stato attuale di manutenzione è mediocre.

Fg.21 part.874 sub 9 scala 1:100

PIANO SEMINTERRATO (stato reale dei luoghi)



Di seguito si riporta una tabella riassuntiva indicante la superficie utile degli ambienti rilevati:

PIANO SEMINTERRATO	
Destinazione	Superficie utile
ingresso	8,10 mq
disimpegno	8,94 mq
cucina	16,83 mq
angolo cottura	4,60 mq
wc	5,60 mq
soggiorno/pranzo	23,12 mq
camera	10,82 mq
camera matrimoniale	15,18 mq
ripostiglio	8,54 mq
deposito	5,40 mq
balcone	13,50 mq
TOTALE	120,63 mq

Gli impianti tecnologici presenti nel fabbricato si possono così elencare:

- impianto idrico-sanitario con scarico in fognatura pubblica ed impianto per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto termico a radiatori alimentato con caldaia a metano;
- impianto elettrico (di cui non è stata rinvenuta in atti al Comune la dichiarazione di conformità ai sensi della legislazione vigente ovvero ai sensi della L. 46/90);
- impianto TV digitale.

*Ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008, **l'acquirente deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti** e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. I costi necessari per l'adeguamento ammontano a circa € 500.*

Inoltre, **l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE)** ed i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a circa € 500.

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato (norma UNI 10705)

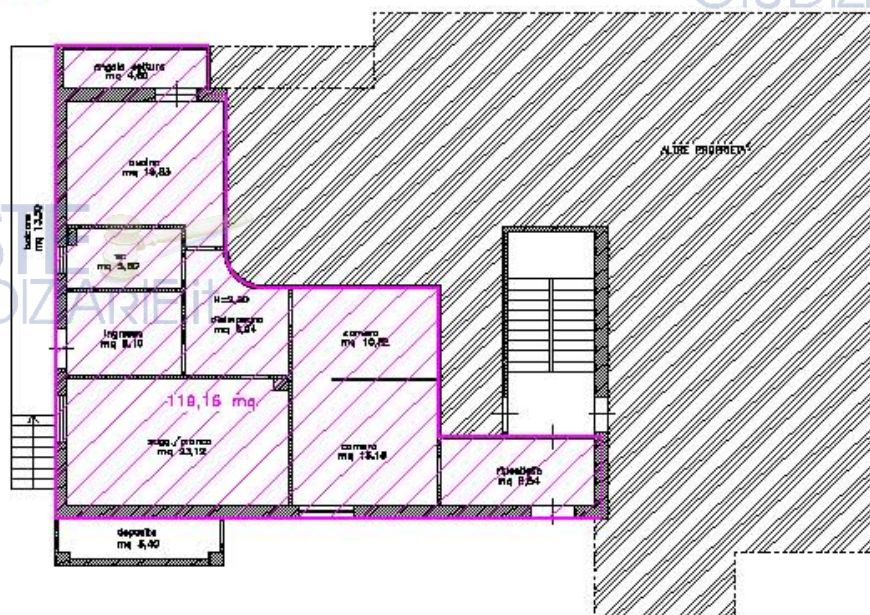
La superficie commerciale racchiude:

- la superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisorii interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o simile* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari* comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq, qualora non siano comunicanti;
- per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box ecc.*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Nel caso in specie la misurazione in mq. della superficie commerciale del fabbricato sarà effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali non confinanti ed il 50% dello spessore dei muri confinanti con altre proprietà, il 30% della superficie pertinenziale del balcone scoperto in quanto direttamente comunicante con i vani principali, infine, il 25% della superficie del deposito in quanto non comunicante.

Di seguito si riporta una planimetria di riferimento con la schematizzazione dell'area presa in considerazione ai fini del calcolo della superficie commerciale:

 superficie commerciale abitativa autorizzata



DEPOSITO: si considera il 25% di 5,40 mg = 1,35 mg

Calcolo della superficie commerciale:

- piano seminterrato mq 119,16
- balcone mq 4,05
- deposito mq 1,35

arrotondato a 125,00 mg

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene oggetto di stima che costituisce il **LOTTO UNICO** è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sala Consilina al: **Foglio 21 part.IIa 874 sub 9.**

La particella 874 al catasto fabbricati deriva dalla variazione della originaria particella 874 al catasto terreni di complessivi 1.675 mq; con FRAZIONAMENTO n. 4475 del 21.06.1986 l'originaria particella 874 viene suddivisa in part.Ila 874/a di 1.395 mq e part.Ila 1050 (ex 874/b) di 280 mq; con TIPO MAPPALE n.585 dell'11.02.1993, la particella 1050 viene soppressa ed unita alla 874 che diventa ente urbano di 795 mq.



ex particella

Le risultanze catastali corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento e non risultano essere intervenute variazioni successivamente alla trascrizione degli stessi.

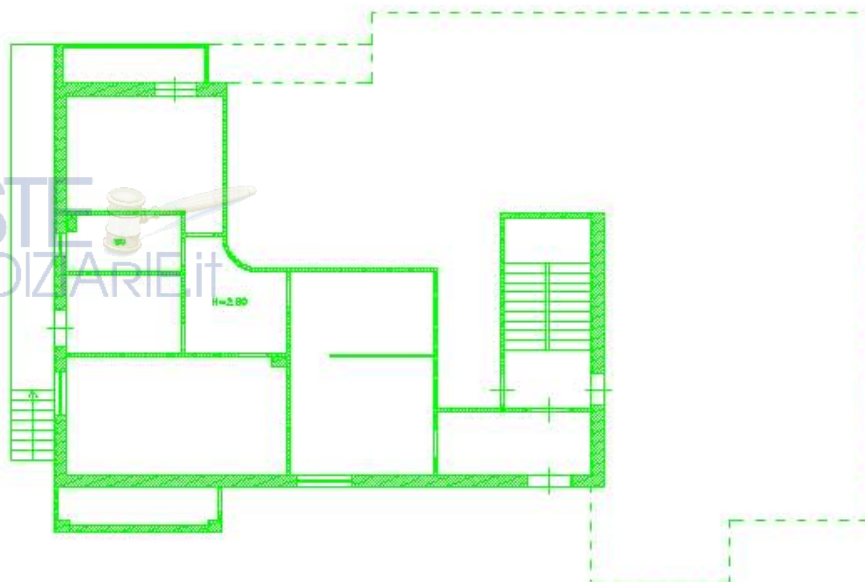
L'unità immobiliare è stata inserita in catasto con scheda planimetrica catastale del 03.09.1993 a firma dell'ing. Antonio Coiro.

La scheda catastale dell'immobile risulta totalmente aderente allo stato reale dei luoghi, così come si evince dalla seguente planimetria di riferimento che rappresenta la sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale:



PIANO SEMINTERRATO

— planimetria catastale
— situazione reale dei luoghi



L'estratto di mappa in formato Wegis è correttamente rappresentato.

QUESITO n. 5

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà dell'**unità immobiliare** posta al primo piano seminterrato del fabbricato per civile abitazione ubicato in Sala Consilina (SA) alla via Pietra Chiatta; è composto da una cucina con angolo cottura, da un soggiorno/pranzo, da un bagno, due camere da letto comunicanti e da un ripostiglio, da un balcone in corrispondenza dell'ingresso e deposito esterno sottostrada non comunicante con i vani principali; l'altezza utile interna è di 2,80 m. L'accesso al lotto avviene dalla corte comune, che costeggia il fabbricato sul lato sud e che funge da percorso carrabile e pedonale asfaltato, attraverso un cancelletto in ferro con scala che immette su di un pianerottolo di smonto esterno (balcone) dove è posto il portone d'ingresso all'unità. Il lotto confina ad est con il sub 18 non autorizzato urbanisticamente, a sud e ad ovest con il sub 13 (corte comune) e a nord con il sub 8. E' riportato nel **N.C.E.U. al foglio 21 part. 874 sub 9;**

il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è licenza edilizia n. 223/1974, concessione edilizia in sanatoria n. 7776/1975 e concessione edilizia in sanatoria n. 83/2004 rispetto ai quali risulta conforme lo stato attuale dei luoghi a meno della realizzazione di una parete divisoria in cartongesso che suddivide un ambiente unico in due camere da letto ed una parete curva al posto di una squadrata in corrispondenza del disimpegno; a parere dell'esperto stimatore può ottenersi sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE euro 74.925,00

(diconsi, settantaquattromilanovecentoventicinque/00).

QUESITO n. 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, tenuto conto delle modifiche apportate all'art. 172 bis (numeri 7, 8 e 9) dis. Att. c.p.c.

L'immobile è stato realizzato nel 1974 e ricade in zona F - ZONA PER ATTREZZATURE PER INTERESSE COMPRENSORIALE.

Dal punto di vista urbanistico risultano presenti agli atti presso il Comune di Sala Consilina i seguenti titoli abilitativi:

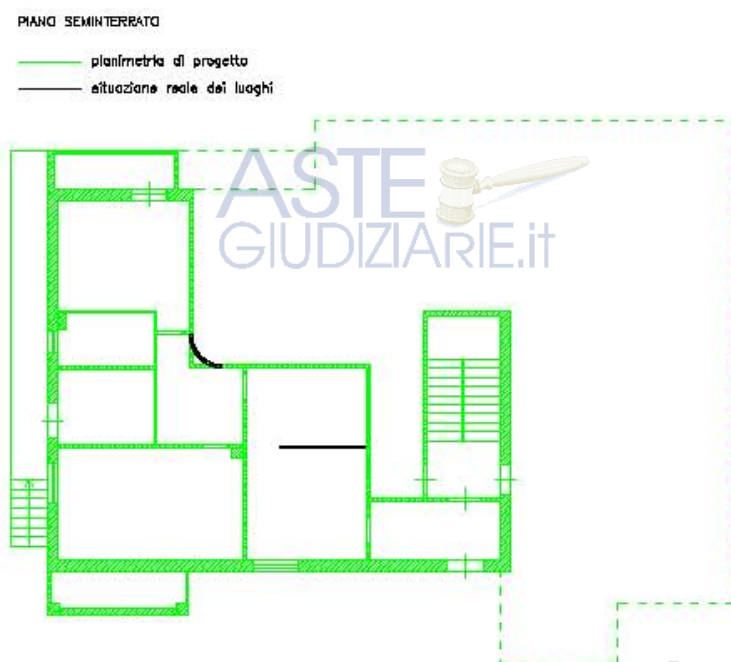
- **Licenza Edilizia n. 223 del 28/12/1974** rilasciata dal Sindaco del Comune di Sala Consilina ai [REDACTED] e relativa alla **realizzazione di un fabbricato per civile abitazione** sulla particella di terreno n. 874 del foglio 21.
- **Autorizzazione in sanatoria di variante in corso d'opera n. 7776 del 26/11/1975** rilasciata dal Sindaco del Comune di Sala Consilina ai sigg. [REDACTED] e relativa alla **sanatoria del fabbricato civile** già assentito con L.E. 223/1974
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 83 del 27/04/2004** rilasciata dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Sala Consilina al sig. [REDACTED] ai sensi del Capo IV della legge n.47/85 e s.m.i. relativamente alle seguenti opere abusive: realizzazione di un deposito-autorimessa al 2° piano seminterrato, di balconi al piano terra, di una veranda, w.c. e balconi al 1° piano.



La situazione riscontrata sui luoghi ha evidenziato uno stato di fatto in parte diverso da quanto previsto nel provvedimento autorizzativo di cui alla C.E. in sanatoria 83/2004, infatti, si rilevano le seguenti difformità:

- ♦ la tramezzatura nel disimpegno, che separa l'unità immobiliare dal subalterno 8, è stata realizzata con parete curva;
- ♦ le due camere da letto sono state ricavate dalla suddivisione dell'ambiente unico autorizzato attraverso la realizzazione di una parete in cartongesso dello spessore di circa 5 cm, le due camere sono comunicanti.

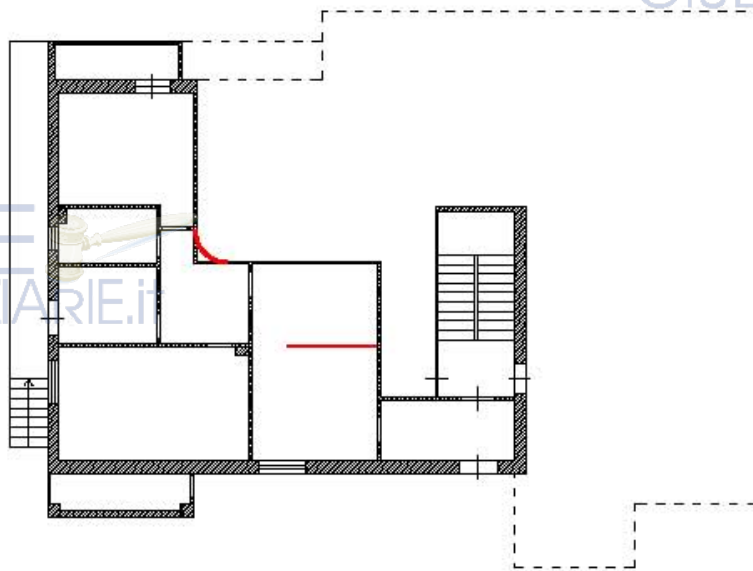
Per una più immediata comprensione di quanto descritto sopra, si riporta la seguente planimetria di riferimento che rappresenta la sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto di cui al titolo abilitativo:



Le difformità riscontrate si indicano graficamente in rosso sulla seguente planimetria.



PIANO SEMINTERRATO (stato reale dei luoghi)
 ———— difformità riscontrata rispetto alla planimetria di progetto



Stando alla natura e tipologia degli abusi rilevati, ricorre la condizione di sanabilità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. in quanto, è possibile richiedere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria che preveda la regolarizzazione delle partizioni verticali.

I costi previsti per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ammontano a circa € 2000.

Il certificato di abitabilità non è presente agli atti del Comune di Sala Consilina.

QUESITO n. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile è attualmente occupato dal nucleo familiare della debitrice a titolo gratuito.
 Si allega certificato dello stato di famiglia.

QUESITO n. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle indagini effettuate:

- a) non risultano altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- b) non risultano procedimenti giudiziali civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c) non risultano provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) non esiste un condominio;
- f) non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato;

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle indagini effettuate non risultano esserci vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Sulla scorta della documentazione acquisita presso i competenti uffici, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 26/01/2001 a rogito del Notaio Agnese Bruno di Sala Consilina a favore di Banca di Roma Società per azioni, con sede in Roma, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 09/02/2001 ai nn. 3518/537;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 09/10/2006 a rogito del Notaio Francesco Coppa di Montesano S/M a favore di General Electric Capital Bank S.A., con sede in Milano, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 16/10/2006 ai nn. 54692/15115.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sala Consilina in data 28.04.2014, a favore di Ge Capital Servizi Finanziari

S.p.A., con sede in Mondovì (CN) e contro [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16/06/2014 ai nn. 20440/17179.

Difformità urbanistico-edilizie:

- realizzazione abusiva di due partizioni verticali interne.

Le difformità vanno regolarizzate con l'acquisizione di un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

I costi della regolarizzazione ammontano a complessivi € 2.000, tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Difformità catastali:

- nessuna

QUESITO n. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO n. 11

A fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso:

Non vi sono informazioni di questo tipo.

QUESITO n. 12

Procedere alla valutazione dei beni



La determinazione del più probabile valore di mercato è stata fatta tramite il **criterio di stima sintetica** (metodo di comparazione diretta nella stima degli immobili urbani) il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dei fabbricati stessi.

In merito al criterio di stima enunciato ed in seguito descritto, si osserva che nell'applicazione di esso si è tenuto conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore del bene, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il problema della determinazione del valore di mercato è ricondotto alla definizione del *mercato elementare omogeneo* entro il cui perimetro sono stati ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame. La delimitazione di tali aree è stata, pertanto, condotta sulla base di un'analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi caratteristiche di localizzazione, riferite agli interi edifici, che possono così brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti vari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento.

Un secondo gruppo di condizioni prese in considerazione è costituito dalle *caratteristiche di esposizione* che sono riferite alla specifica unità immobiliare e pertanto diverse per ciascuna delle unità site nello stesso edificio, e sono:

- l'esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- l'eventuale panoramicità;
- la luminosità;



- la prospicienza;
- l'altezza dal piano stradale.

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle *caratteristiche tipologiche* e comprende:

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive;
- caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione o di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensione, forma e distribuzione interna dei vani dell'abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per cui gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dimensione e forma delle aperture nei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

L'affinità delle caratteristiche del metodo di stima sintetico con quelle utilizzate nell'ambito del metodo analitico di stima, è, in definitiva, un'ulteriore riprova tanto dell'attuale validità del metodo sintetico quanto, e soprattutto, della puntuale e precisa interpretazione dei fenomeni di mercato che quest'ultimo può offrire.

Per applicare tale metodo di stima si sono considerati, gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio** relativi al primo semestre 2016, che sono pari alle seguenti quotazioni medie per abitazioni di tipo economico (tipologia prevalente): € 690,00 - € 910,00 (Centrale / CENTRO STORICO - MUNICIPIO - V.M.PAGANO - V.M.CAPO - V.G.MATTEOTTI - V.S.ROCCO - V.V.MAURO - C.G.CAMERA - V.A.MANZONI - V.D.ALIGHIERI - V.C.GATTA)



Valutazione dei beni

Tenuto conto dei valori sopra descritti e considerando che l'immobile è situato in una zona centrale ben servita, che è stato realizzato negli anni '70, che presenta mediocri rifiniture interne ed esterne, si assume come valore medio unitario di mercato del fabbricato così come trovasi allo stato attuale e nel rispetto delle caratteristiche di localizzazione, di esposizione e tipologiche sopra descritte, **690,00 €/mq**.

Sulla base del calcolo della superficie commerciale del fabbricato, così come sopra determinata, si ha dunque:

$$125,00 \text{ mq} \times 690,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.250,00$$

A tale valore di partenza del bene, vengono detratte tutte quelle aliquote consistenti in:

- regolarizzazioni urbanistiche = € 2.000
- interventi di adeguamento alle normative impiantistiche = € 500
- acquisizione dell'APE = € 500

L'incidenza di tali oneri, che rimangono in carico della parte acquirente è stimata per un importo complessivo pari a **€ 3.000,00 (tremila/00)**.

Pertanto, il valore di mercato del fabbricato al netto delle decurtazioni effettuate è pari a € 83.250/00 (diconsi, ottantatremiladuecentocinquanta/00).

Tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile si applica a riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra determinato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Pertanto, il valore da attribuire al lotto di vendita da porre a base d'asta è pari a:

$$\text{€ } 83.250,00 - \text{il } 10\% = \text{€ } 74.925,00$$

(diconsi, settantaquattromilanovecentoventicinque/00).

QUESITO n. 13

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

Non si tratta di quota indivisa.

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.

La residenza anagrafica della debitrice, sia alla data del pignoramento che alla data attuale, risulta: via Giocatori nel comune di Sala Consilina, così come riportato sugli allegati Certificati Storici di Residenza.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Sala Consilina (SA), è emerso che l'esecutata ha contratto matrimonio il **26/07/1981** in Sala Consilina (SA) con atto n°29 Parte II Serie A **senza annotazioni a margine**, successivamente, con **Provvedimento del Tribunale di Sala Consilina del 23/03/2005**, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio di cui sopra. Si allega estratto di matrimonio.

Ad espletamento dell'incarico affidatogli tanto il Consulente Tecnico presenta con coscienza ed obiettività.

Sala Consilina 16/01/2017

Il C.T.U.
arch. Micaela Pugliese

Costituiscono parte integrante della presente relazione:

- Documentazione fotografica; **(Allegato n.1)**
- Grafici di rilievo: pianta piano seminterrato in scala 1:100; **(Allegato n.2)**
- Pianta con sovrapposizione stato reale dei luoghi e catastale in scala 1:100; **(Allegato n.3)**
- Pianta con sovrapposizione stato reale dei luoghi e progetto in scala 1:100; **(Allegato n.4)**
- Pianta con riscontro difformità rispetto al progetto in scala 1:100; **(Allegato n.5)**
- Pianta con individuazione superficie commerciale in scala 1:100; **(Allegato n.6)**
- Certificati: Storico di Residenza, dello Stato di Famiglia ed Estratto di Matrimonio; **(Allegato n.7)**
- Certificato di Destinazione Urbanistica; **(Allegato n.8)**
- Copia della L.E. 223/1974; **(Allegato n.9)**
- Copia della C.E. in sanatoria 7776/1975; **(Allegato n.10)**
- Copia della C.E. in sanatoria 83/2004; **(Allegato n.11)**
- Visure storiche catastali aggiornate al 18/10/2016; **(Allegato n.12)**
- Estratto di mappa in formato Wegis; **(Allegato n.13)**
- Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale; **(Allegato n.14)**
- Scheda Catastale; **(Allegato n.15)**
- Copia atto di compravendita del 26/01/2001; **(Allegato n.16)**
- Banca dati quotazioni immobiliari; **(Allegato n.17)**
- Attestazione di avvenuta trasmissione della relazione alle parti; **(Allegato n.18)**
- Attestazione di spese sostenute; **(Allegato n.19)**
- Istanza di liquidazione. **(Allegato n.20)**

Sala Consilina 16/01/2017

Il C.T.U.

arch. Micaela Pugliese