

TRIBUNALE ORDINARIO di NOCERA INFERIORE

-Cancelleria esecuzioni immobiliari-



ASTE GIUDIZIARIE.IT **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

procedura esecutiva n°100/2008

Relativa al giudizio tra:

✚ XXXXXXXXXXXXX

✚ XXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Di Lonardo



REDATTA

Dalla sottoscritta arch. Giovanna Minieri, con studio professionale in Nocera Superiore (SA) alla via V.Russo n°100, tel.081/935879/928601, iscritta all'ord. Degli Architetti della Provincia di Salerno al n°1027, nominata Consulente tecnico d'Ufficio dal G.E. dr. Salvatore Di Lonardo in data 26/04/2012.



Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

1. PREMESSA

In data 26 aprile 2012 la sottoscritta arch. Giovanna Minieri con studio professionale in Nocera Superiore (SA) alla via V. Russo n.100, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1027, veniva nominata, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare dott. Salvatore Di Lonardo del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.100/08 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, invitandomi a comparire per il giorno 14 giugno 2012 per prestare giuramento di rito e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta comunicazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
5. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
6. *Verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e /o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.l. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
7. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Procedura esecutiva n°100/08

Relazione estimativa

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);

8. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

-atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;

-altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

-per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

-iscrizioni;

-pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

-difformità urbanistico-edilizie

-difformità catastali,

-altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

-l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

-eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

-eventuali cause in corso;

-la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85. n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L. 47/85;

13. Riferisca, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per il rispetto delle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. In L. 30 luglio 2010, n.122; nonché

Procedura esecutiva n°100/08

Relazione estimativa

- dell'eventuale esistenza o inesistenza dell'attestato di certificazione energetica, fornendo all'uopo tutte le informazioni inerenti il rispetto della normativa di settore relativa alla certificazione energetica e alla sicurezza degli impianti. Indichi, specificatamente ed analiticamente, tutte le trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati; in particolare, l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, dovrà esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
15. nel caso si tratti di quota indivisa, proceda alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;
16. dica l'esperto se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art.1 lett. d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art.9 Dlgs 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno, (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas).
17. Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente, di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensioni e dati catastali (270 limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
18. Estragga reperto fotografico, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

19.riproduca la relazione in altro supporto informatico nel quale sia omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso;

20.allegghi, altresì attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. concedeva termine definitivo di giorni 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.

In tale sede la sottoscritta dichiarava che il giorno d'inizio delle operazioni peritali sarebbe stato comunicato alle parti a mezzo raccomandata a/r che veniva a cadere il giorno 8 novembre 2012 alle ore 15.30 (allegato n°1)

2. I sopralluoghi

2.1 I Sopralluogo (8.11.2012)

In data 8 novembre 2012 alle ore 15,30, la sottoscritta si è recata, in compagnia del proprio collaboratore arch. XXXXXXXXXXXX, sui luoghi oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali. Al sopralluogo è presente l'esecutata sig.ra XXXXXXXXXXXX. Nel corso dell'accesso è stato effettuato rilievo metrico, fotografico ed un attento esame dei luoghi. (allegato n°2)

3. Risposte ai quesiti

3.1 *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Operazioni di consultazione presso N.C.E.U. di Salerno

In data 30 novembre 2012 sono state effettuate le ricerche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno per attingere alle visure catastali del bene oggetto di esecuzione, onde verificarne la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento. (allegato n° 3)

□ IDENTIFICAZIONE

Comune di Castel San Giorgio

Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

1. Foglio n. 4 part.IIa 672 sub 2 - Categ. A/2 Classe 3
Consistenza 6,5 vani Rendita € 419,62 via Tenente Bruno Lombardi piano 2-3-S1
2. Foglio n.4 part.IIa 672 sub 1 Categoria C/1 Classe 11
Consistenza 71 mq. Rendita € 1.276,06 via Tenente Bruno Lombardi piano T-1

I beni risultano intestati alla Sig.ra **XXXXXXXXXX** nata a xxxxx il **XXXXXXXX** e residente in xxxxxxxxxxxxxxxx **per la piena proprietà.**

□ **CONFINI**

I beni confinano con via Tenente Longobardi, proprietà xxxxx, proprietà xxxxx, proprietà xxxxx salvo altri.

□ **DESCRIZIONE**

Descrizione della zona

Il bene è situato nel comune di Castel San Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi.

Esso è raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP4 direzione Nocera Superiore fino ad raggiungere Roccapiemonte; si continua su la SP104 e si arriva a Castel san Giorgio; immettendosi su via Penetrazione, via Mannara fino a svoltare a destra su via Tenente Bruno Lombardi.

□ **Caratteristiche del bene**

Trattasi di fabbricato ubicato nel comune di Castel san Giorgio (SA) alla via Tenente Bruno Lombardi, che si sviluppa per 4 piani fuori terra oltre un locale cantinato al piano sottostrada, così composti :numero tre locali al piano interrato, numero due locali al piano terra e numero un locale ed accessorio al piano primo, tutti i seguenti livelli destinati ad attività commerciale, due vani ed accessori al piano secondo e numero tre vani ed accessori al piano terzo destinati invece a residenza, per complessivi **mq.323.56** di cui **mq. 208,10** attività commerciale e **mq.115,46** adibiti a residenza .E' dotato di ascensore interno.

L'unità adibita ad attività commerciale presenta le seguenti caratteristiche:

Piano Terra (negoziario reparto donna)

- Saracinesca in ferro con motore elettrico
- Vetri e vetrine espositive in acciaio e vetro blindato

Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

- Porta ingresso scorrevole in acciaio e vetro
- Area climatizzata
- Pavimento in gres 40x40 beige
- Controsoffittatura presente in tutto il locale con fari ad incasso
- Infissi esterni in legno con doppi serramenti in ferro
- Cortile con pavimento in gres colore beige/marrone 15x15 e 30x30 dotato di impianto elettrico con tettoia in legno
- Pannello (boiserie) espositiva in acciaio e laminato wengè
- Porta di accesso al livello superiore blindata
- Impianto antifurto

Piano interrato (negozio reparto uomo)

- Pavimento in gres beige 40x40
- Area climatizzata
- Controsoffittatura presente in tutto il locale con fari ad incasso
 - Pannello (boiserie) espositiva in acciaio e laminato bianco
 - Porta n.1 scorrevole a due battenti in laminato wengè
 - Controsoffittatura presente in tutto il locale con fari ad incasso
 - Porta n.2 scorrevole a due battenti laminato /vetro
 - Impianto antifurto

Piano Primo (negozio reparto donna)

- Infissi in legno alluminio con doppi serramenti alla romana in alluminio
- Pavimento in gres beige 40x40
- Controsoffittatura presente in tutto il locale con fari ad incasso
- Balconi con pavimento in gres 20x20 color grigio-azzurro e balaustra in ferro grigio
- Soglie in pietra vesuviana bocciardata
- Locale bagno dotato di vaso e lavabo con mobile in porcellana bianca, pavimento in gres rosa 20x20e rivestimenti fino ad h.2.10
- Porte interne in legno tamburato e vetro

Piano Secondo (abitazione zona giorno)

- Impianto video citofono
- Climatizzatore in tutte le stanze
- Pavimento in gres beige 40x40
- Zona ingresso/cucina con rivestimento solo zona cottura 10x10 fino ad h. 2,45
- N.1 bagno-lavanderia con lavabo, lavatrice, vaso,
- Impianto audio
- Camino rivestito in pietra vesuviana e travertino
- Balcone con pavimento in gres 20x20 grigio
- Soglie in pietra vesuviana

Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

Piano Terzo (abitazione zona notte)

- Camera matrimoniale con pavimento in gres beige 40x40, cabina armadio e bagno dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo in vetro con mobile
- Porte interne in legno tamburato noce e vetro tipo cattedrale
- N.1 bagno con pavimento in gres 10x10 colore celeste e rivestimento 10x10 con cornice decorata in ceramica fino ad h.2,00, con vaso, bidet, lavabo in muratura e mobile sottostante, doccia.
- Condizionatori in tutte le stanze
- Camera letto n. 1 con pavimento in gres beige 40x40, pareti tinteggiate con tempera color azzurro
- Camera letto n.2 con pavimento in gres 40x40 beige, pareti tinteggiate con tempera color azzurro
- Porta blindata rivestita in legno noce con imbottito in pietra vesuviana bocciardata

Scala di collegamento ai piani

- Gradini in gres color beige
 - balaustra in ferro
 - corrimano in legno noce
- (allegato n.8-9)

- **Provenienza:** - i beni sono pervenuti alla sig.ra XXXXXXXXX nata a xxxxx il XXXXXX attraverso i seguenti atti:
- Atto di acquisto per notaio XXXXXXXX del 20.5.2002 rep.39899, trascritto a Salerno il 23.5.2002 ai nn. 18717/13856, con il quale la sig.XXXXXXXX ha acquistato da XXXXXX nata a xxxxxx) il XXXXX, XXXXXXXX nato a xxxxxx il XXXXXXXX e XXXXXXXX nato a xxxxxx XXXXXXXX;
 - Detti immobili sono pervenuti ai suindicati XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX per successione di XXXXXXXX nata a xxx xx xxx (xxx) il XXXXXXXX e deceduta a xxxx il XXXXXXXX giusta denuncia n.60 Vol.110 trascritta il 13.2.1997 ai nn. 5282/4517 e relativa accettazione tacita di eredità del 5.12.2008 nn. 49299/35948;
 - Alla sig.ra XXXXXXXXXX detti immobili sono pervenuti per successione di XXXXXXXX nato a xxxxxx il XXXXXXXX e deceduto a xxxxxx il XXXXX giusta denuncia n.1 Vol.183 trascritta il 16.4.1970 ai nn. 9103/7908 e relativa accettazione tacita di eredità del 5.12.2008 nn.49300/35949;
 - Il terreno sul quale sono stati edificati detti immobili è pervenuto al sig. XXXXXXXXXX fu XXXXXXXX per acquisto da XXXXXXXXXX fu xxx giusto atto per notaio XXXXXXXX del 20.11.1920 trascritto il 12.2.1921 al n. 2531.

- **Stato di conservazione:** i beni consistenti in unità immobiliare adibita ad uso abitativo e unità immobiliare adibita ad attività commerciale risultano all'epoca dell'accesso in uno stato di conservazione ottime con rifiniture di pregio sia per l'abitazione che per l'attività commerciale.

- **Consistenza del bene:**

Le superficie, in dettaglio sono così di seguito ripartite:

- Piano Terra - Foglio n. 4 part.IIa n°672 sub 1

| Superficie residenziale | | Superficie non residenziale | |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
| Ingresso/abitazione /vano scala | mq. 14.63 | Cortile | mq.55,11 |
| Ingresso negozio/vetrine | mq. 15.11 | | |
| negozio | mq.36.61 | | |
| Totale | mq. 66.35 | Totale | mq. 55.11 |

- Piano Primo - Foglio 4 part.IIa n° 672 sub 1

| Superficie residenziale | | Superficie non residenziale | |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| negozio | mq. 55.11 | balcone 1 | mq.3.95 |
| w.c. 1 | mq. 3.13 | balcone2 | mq.3.95 |
| Totale | mq. 58.24 | | Mq.7.90 |

- Piano interrato - Foglio 4 part.IIa n° 672 sub 2

| Superficie residenziale | | Superficie non residenziale | |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|--|
| negozio | mq. 60,58 | | |
| Deposito1 | mq. 10,58 | | |
| Deposito2 | Mq.12,39 | | |
| Totale | mq. 83,51 | | |

- Piano Secondo - Foglio 4 part.IIa n° 672 sub 2

| Superficie residenziale | | Superficie non residenziale | |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| ingresso/disimpegn | mq. 7,23 | Balcone1 | mq. 3,95 |
| Cucina | mq. 24,05 | Balcone 2 | mq. 3,95 |
| ripostiglio | mq. 0,90 | | |
| w.c. | mq. 3,75 | | |
| soggiorno | mq. 21,67 | | |
| Totale | mq. 57,60 | Totale | mq. 7,90 |

- Piano Terzo - Foglio 4 part.IIa n° 672 sub 2

| Superficie residenziale | | Superficie non residenziale | |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| Letto matrimoniale | mq. 15.48 | Balcone1 | mq. 3.95 |
| spogliatoio | mq. 4.35 | Balcone2 | mq. 3.95 |
| Letto 1 | mq. 7.93 | | |
| Letto 2 | mq. 12.65 | | |
| w.c. 1 | mq. 3.50 | | |
| w.c. 2 | mq. 3.75 | | |
| disimpegno | mq. 10.20 | | |
| Totale | mq. 57.86 | Totale | mq. 7.90 |

3.2 *Proceda, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio del catasto sono state reperite le schede planimetriche dei beni e dal confronto con lo stato dei luoghi non si riscontrano alcune difformità a meno della destinazione d'uso del piano interrato adibito a negozio e non a cantina. (allegato n.3)

3.3 *Verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e /o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.l. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

Dagli accertamenti eseguiti i beni risultano intestati **per la piena proprietà** alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a xxx (xxx) il XXXXXXXX e residente in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Attualmente gli immobili risultano occupati dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.(allegato 4)

3.4 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del*

pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);
si rimanda al par.3.3

3.5 *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dagli atti acquisiti si evince che l'area su cui sorge il bene, distinto in Catasto al foglio 4 part.IIa 672 sub1e sub2, rientra nella sottozona "B2" prevista dallo strumento urbanistico vigente ovvero: sottozona B2- Zona residenziale di completamento . (allegato n.5)

3.6 *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Dalle indagini effettuate presso gli uffici comunali risulta che la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a xxxxxxxxxxxxxx) il XXXXXXXX è residente nel comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è coniugata con il sig. XXXXXXXX nato ad xxxxxxxx) il XXXXXXXX in regime di separazione di beni. (allegato n.4)

3.7 *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

Dalle indagini eseguite non esistono vincoli di natura condominiale, né vincoli a carattere storico- paesaggistico.

3.8 *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura
- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- difformità urbanistico-edilizie
- difformità catastali,
- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarili;

Dalle indagini eseguite presso l'agenzia del territorio di Salerno, servizio di pubblicità immobiliare, si sono riscontrate le seguenti formalità: (allegato n.6)

Foglio 4 part.IIa 672 sub1-2:

1. Trascrizione a favore del 23.05.2002 Reg. Part. 13856 Reg.Gen.18717 – Pubblico ufficiale XXXXXXXXX rep. 39899 del 20.05.2002 – Atto tra vivi – Compravendita – Immobili siti in Castel San Giorgio (SA) – Soggetto acquirente. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n.35948 del 05.12.2008; 2. Trascrizione n. 35949 del 05.12.2008.
2. Iscrizione contro del 23.05.2002 Reg. Part. 2701 Reg.Gen. 18718– Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Rep. 39900 del 20.05.2002 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Immobili siti in Castel San Giorgio (SA) – Soggetto debitore.
3. Trascrizione contro del 01.08.2008 Reg. Part. 22649 Reg.Gen. 32048 – Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale Rep. 1070 del 02.05.2008 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili- Immobili siti in Castel San Giorgio (SA).

3.9 *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85. n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L. 47/85;*

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dagli atti acquisiti si evince che il bene, distinto in Catasto al foglio 4 part.IIa n° 672 sub1 e sub2 ha la seguente destinazione urbanistica: sottozona B2- Zona residenziale di completamento. (allegato n° 5)

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, dagli accertamenti effettuati risultano: D.I.A. del 12/12/2002 prot. 16430; D.I.A. del 18/02/03 prot. N.2055 ; D.I.A. del 11/07/03 prot. n.7495; Variante in C.O. del 29/09/03 prot. 10570.

3.10. *Riferisca, altresì in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per il rispetto delle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. In L. 30 luglio 2010, n.122; nonché*

Procedura esecutiva n°100/08

Relazione estimativa

dell'eventuale esistenza o inesistenza dell'attestato di certificazione energetica, fornendo all'uopo tutte le informazioni inerenti il rispetto della normativa di settore relativa alla certificazione energetica e alla sicurezza degli impianti. Indichi, specificatamente ed analiticamente, tutte le trascrizioni ed iscrizioni risultanti dai registri immobiliari;

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio del catasto e dall'esame delle schede planimetriche non si riscontrano difformità con lo stato dei luoghi a meno della destinazione d'uso del piano interrato adibito a negozio e non a cantina. Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni si rimanda al paragrafo 3.8

3.10 *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni ,lotti separati; in particolare, l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, dovrà esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;*

Divisibilità

Tenuto conto delle caratteristiche del bene di cui si tratta nonché degli accessi al bene stesso, per una più semplice vendibilità del bene, si propone la suddivisione dei beni in due distinti lotti.

LOTTO N. 1 : Foglio 4 part.IIa 672 sub1:

- unità immobiliare adibita ad attività commerciale composta da piano terra con numero 2 locali e cortile; piano primo composto da un unico locale con servizio igienico e n. 2 balconi

Foglio 4 part.IIa 672 sub2 :

- piano interrato, composto da n. 3 locali

Tutti i suindicati beni sono collegati da ascensore.

Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

LOTTO N.2 : Foglio 4 part.IIIa 672 sub2

- Piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, servizio igienico e n.2 balconi
- Piano terzo composto da camera matrimoniale con cabina armadio e bagno, n.2 camere letto e servizio igienico e n. 2 balconi.

Tutti i suindicati beni sono collegati mediante il vano scala.

Criteria di valutazione e stima

Valore di mercato.

Per effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica. Per ricercare un valore di stima il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ho visitato diverse agenzie immobiliari, anche attraverso siti internet, inoltre sono state condotte indagini mediante il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari e sul sito www.astetrasparwenti.it.

Occorre precisare che il bene all'epoca del sopralluogo, si presenta in uno stato di conservazione ottimo, con finiture di pregio ed ogni comfort. (allegato n.8)

Si fa presente, inoltre, che per il calcolo complessivo delle superficie ragguagliate si è tenuto conto del " Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" -Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare.-

La banca dati dell'agenzie delle entrate per immobili simili con destinazione residenziale riporta un valore compreso tra 950/1400 €/mq, ma da un'accurata indagine eseguita presso diverse agenzie immobiliari la valutazione per immobili simili si aggira tra i 2000/ 2100 €/mq. Considerando che i beni si trovano in uno stato di conservazione ottimo e presentano rifiniture di pregio possiamo valutare un importo pari a **€ /mq. 2100.** (allegato n.7)

Analogamente per l'immobile adibito ad attività commerciale, risulta dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate un valore compreso tra 920/1300€/mq. Dall'analisi effettuata presso le agenzie immobiliari per locali aventi caratteristiche simili si è riscontrato un valore compreso tra i 1400/1600 €/mq., considerando anche in questo caso lo stato

di conservazione e finiture ottime possiamo valutare un importo pari a 1500€/mq.

Premesso quanto sopra, si stimano i più probabili valori venali (gennaio 2013) nel modo seguente:



LOTTO 1

Foglio 4 part.IIa 672 sub1 - Foglio 4 part.IIa 672 sub2 Piano Interrato :

| Indicazione | Superficie (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate (mq.) |
|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Piano Terra | 51.72 | 1 | 51.72 |
| Piano Primo | 58.24 | 1 | 58.24 |
| Piano interrato | 83.51 | 1 | 83.51 |
| Cortile | 55.11 | 0.50 | 27.55 |
| Balconi | 7.90 | 0.30 | 2.37 |
| TOTALE | | | 223.39 |

LOTTO 2

Foglio 4 Part.IIa n. 672 sub 2 - Piano Secondo- Piano Terzo

| Indicazione | Superficie (mq.) | Coefficiente di ragguglio | Superfici raggugliate (mq.) |
|---------------------------------|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Ingresso /scala di collegamento | 14.63 | 0.70 | 10.24 |
| Piano secondo | 57.60 | 1 | 57.60 |
| Balconi | 7.90 | 0.30 | 2.37 |
| Piano terzo | 57.86 | 1 | 57.86 |
| Balconi | 7.90 | 0.30 | 2.37 |
| TOTALE | | | 130.44 |



LOTTO 1 Superficie totale: mq.51,72+58,24+83,51+27,55+2,37= mq. 223,39

Valutazione commerciale= mq. 223,39 €/mq. 1500,00= € 335.085,00

Valutazione commerciale in c.t.= € 335.000,00 (gennaio 2013)

Valore: € 335.000,00 in c.t.



Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

LOTTO 2 Superficie totale: mq.10,24+57,60+2,37+57,86+2,37= mq. 130,44

Valutazione commerciale= mq. 130,44 €/mq. 2100= € 273.924,00

Valutazione commerciale in c.t.= € 274.000 (gennaio 2013)

Valore: € 274.000,00 in c.t.



3.11. *Nel caso si tratti di quota indivisa, proceda alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

Si fa presente che per la vendita in più lotti sarà necessaria una variazione catastale che leghi l'attuale piano interrato, allo stato accatastato come sub2 cantinato e legato all'unità immobiliare adibita a residenza , al sub1 che invece definisce l'attività commerciale.

Si rimanda inoltre al paragrafo 3.10

3.12 *Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente, di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensioni e dati catastali limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*



Riepilogo finale

1. Quota di proprietà



Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa

Il bene è della sig.ra XXXXXXXXXXXX **per la piena proprietà**

2. Descrizione esaustiva dei beni e ubicazione degli stessi

unità immobiliare che si sviluppa su per quattro livelli fuori terra e uno interrato. Adibita ad attività commerciale –negozio- (P-1/PT/P1) e abitazione (P2/P3) , per complessivi mq. utili 323,46 con cortile interno di mq.55,11 . **Stato di conservazione e di manutenzione ottimo.**

il bene è ubicato nel comune di Castel San Giorgio alla via Tenente Bruno Lombardi n°47

3. Dati Catastali

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Caste San Giorgio (SA) al:

- Foglio n. 4 part.IIa 672 sub 2 - Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita € 419,62 via Tenente Bruno Lombardi piano 2-3-S1
- Foglio n.4 part.IIa 672 sub 1 Categoria C/1 Classe 11 Consistenza 71 mq. Rendita € 1.276,06 via Tenente Bruno Lombardi piano T-1

I beni risultano intestati alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a */xxxx

4. Confini

Lotto 1-I beni confinano con via Tenente Longobardi, proprietà xxx, proprietà xxx, proprietà xxxx salvo altri

Lotto 2-I beni confinano con via Tenente Longobardi, proprietà xxxx, proprietà xxx, proprietà xxx salvo altri

5. Stima dell'immobile

Si propone la vendita in due lotti

- **Lotto 1-** Si stabilisce, per il bene un valore pari a **€ 335.000,00 in c.t.** , testé valutato nel mese di gennaio dell'anno 2013.
- **Lotto 2-** Si stabilisce, per il bene un valore pari a **€ 274.000,00 in c.t.** , testé valutato nel mese di gennaio dell'anno 2013.

Tanto dovevo sottoporre all' Ill.mo Sig. Giudice e rassegnando il mandato ricevuto e ringraziandola per la fiducia accordatami, rimango a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione.



Procedura esecutiva n°100/08
Relazione estimativa