

TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE

Prima sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA di IMMOBILI SOGGETTI ad ESECUZIONE

Creditore Procedente:	<i>Banca Nazionale del Lavoro Spa</i>
Debitore:	XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Giudice Esecutivo: *Dott.ssa Maria Elena Del Forno*

Procedura esecutiva N° 153/05

C.T.U.: *Dott. Ing. Domenico Apa*

I N D I C E

1. PARTE EPIGRAFICA	
Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.....	Pag. 03
2. PARTE DESCRITTIVA	
Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.....	Pag. 06
3. PARTE VALUTATIVA	
Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 1.....	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 2.....	Pag. 07
Risposta al Quesito N° 3.....	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 4.....	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 5.....	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 6.....	Pag. 15
Risposta al Quesito N° 7.....	Pag. 16
Risposta al Quesito N° 8.....	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 9.....	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 10.....	Pag. 18
Risposta al Quesito N° 11.....	Pag. 18
Risposta al Quesito N° 12.....	Pag. 21
Risposta al Quesito N° 13.....	Pag. 22
Risposta al Quesito N° 14.....	Pag. 26
Risposta al Quesito N° 15.....	Pag. 27
Risposta al Quesito N° 16.....	Pag. 27
Risposta al Quesito N° 17.....	Pag. 28
Risposta al Quesito N° 18.....	Pag. 37
Risposta al Quesito N° 19.....	Pag. 37
4. PARTE RIASSUNTIVA	
Esposizione in forma sintetica	Pag. 38
Conclusioni	Pag. 43

Allegati:	
N° 3	PLANIMETRIE IN SCALA 1:100
N° 4	STALCIO: AEREOFOTOGRAMMETRICO, CATASTALE, P.R.G. E PLANIMETRIA GENERALE
N° 3	COMINCAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
N° 1	VERBALI DI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI
N° 4	VISURA CATASTALE STORICA PER IMMOBILE
N° 3	SCHEDE (PLANIMETRIE) CATASTALE
N° 1	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
N° 1	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
N° 1	LICENZA DI COSTRUZIONE
N° 1	PERMESSO DI ABITABILITÀ
N° 1	ATTESTAZIONE UFFICIO DEL REGISTRO
N° 1	CONTRATTO DI LOCAZIONE
N° 1	ATTO DI COMPRAVENDITA
N° 3	VISURE IPOTECARIE
N° 2	BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO
N° 2	QUOTAZIONI IMMOBILIARI

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Domenico Apa*, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno, nonché a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore, con decreto in data 29 maggio 2009 del G.E. *Dott.ssa Maria Elena Del Forno*, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° **153/05**. Lo stesso ha prestato giuramento nell'udienza del 08 giugno 2009, nella quale il G.E. gli poneva i 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;*

Si precisa a tale scopo che la documentazione deve essere costituita da:

- estratto di mappa del Catasto Terreni;
- certificato di attuale intestazione del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati (alle relazioni notarili sarà sufficiente unire i tabulati di visure non in bollo);
- certificazione notarile o certificato ipotecario ventennali.

La certificazione notarile e/o il certificato ipotecario devono soddisfare i seguenti requisiti:

- il periodo esaminato deve riguardare il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ed essere esteso – ove occorra – fino alla data antecedente il ventennio nella quale il bene è pervenuto ai danti causa;
- la certificazione notarile ed il certificato ipotecario, nel caso sia oggetto di pignoramento una quota, devono riguardare il bene nella sua interezza, quindi, riportare i nominativi di tutti i comproprietari – con le relative provenienze ed i gravami in capo agli stessi come risultanti dai pubblici registri immobiliari – non quindi secondo le sole risultanze catastali, il tutto alla data di redazione della certificazione notarile o di richiesta del certificato ipotecario;
- la certificazione notarile deve essere completa, oltre che delle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà e delle iscrizioni – queste ultime complete di data, numero registro generale, numero registro particolare, nominativo creditore, nominativo debitore, somma capitale e somma iscritta, annotamenti – rilevabili in capo a tutti i soggetti esaminati nel ventennio, anche delle trascrizioni relative a servitù, vincoli, convenzioni edilizie, ecc. ecc. e di quant'altro risultante sui pubblici registri da evidenziare nell'elaborato peritale per opportuna conoscenza e garanzia dell'aggiudicatario e trasparenza della vendita.

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 documentazione 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 o/è inidonea (descrizione da escludere, 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 (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 suo 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 propter rem, 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 succo mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale 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. **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 soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione 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);
14. 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;
15. **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 stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 DI9S. 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).
16. **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, estensione 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
17. **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.
18. **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 (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata nella G.U. del 25 febbraio 2008).
19. alleggi altresì attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.

Le parti:

Creditore Procedente:	Banca Nazionale del Lavoro Spa
Debitore:	XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX (coniugi)

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in data 08 luglio 2009 in presenza di un collaboratore di fiducia, e dei coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (debitori), opportunamente avvisati (tutte le parti) con fax e raccomandate in data 11 giugno 2009, eseguiva i sopralluoghi sugli immobili in oggetto, individuandone i confini con la planimetria catastale e con l'ausilio delle parti.

Si recava poi, presso gli uffici di Urbanistica, Sportello Unico per l'Edilizia e Stato Civile del Comune interessato e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Inoltre il sottoscritto si recava presso gli uffici del N.C.E.U. di Salerno, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Pagani (Ufficio del Registro), presso il Tribunale di Nocera Inferiore, e presso la Conservatoria di Salerno.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue:

3. PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte



QUESITO N° 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;”



Da una verifica effettuata su tutta la documentazione relativa ai beni pignorati si evince che:

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È NEGATIVA

QUESITO N° 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;”



Da una verifica effettuata su tutta la documentazione relativa ai beni pignorati si evince che:

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È POSITIVA



QUESITO N° 3



“Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione 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 o/e inidonea (descrizione da escludere, 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;”

Da una verifica effettuata su tutta la documentazione relativa ai beni pignorati si evince che:

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È NEGATIVA

QUESITO N° 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;”*

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da:

LOTTO 1

- **INTESTATARIO:**

- XXXXXXXXXXXX proprietario per 1/2;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.



- **QUOTA PIGNORATA:** 100%

- **UBICAZIONE:** appartamento sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, primo piano.



- **DATI CATASTALI:** censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
9	822	3	A/3	2	5,5	539,70

- **CONFINI:**

- Nord, proprietà XXXXXXXXXXXX;
- Sud, viale di accesso stessa ditta;
- Est, via Papa Giovanni XXIII;
- Ovest, proprietà XXXXXXXX.



- **DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 1: rappresenta il primo piano di tale fabbricato, adibito ad uso residenziale, ha una superficie lorda residenziale di circa mq 108.70, e una superficie non residenziale (balcone e terrazza) di circa mq 133.15, ed altezza utile interna mt 3,25. In tale locale vi si può accedere dal pianerottolo del vano scala condominiale.

Tale appartamento è così suddiviso:



- Salone di mq 21.30, che dà su un balcone di mq 10.75, che affaccia su via Papa Giovanni XXIII;
- Camera da letto matrimoniale di mq 20.30, che da su un balcone in comune con il salone;
- Camera 1 di mq 12.60;
- Camera 2 di mq 13.20 che da su terrazzo;
- Cucina di mq 18.80, che da su terrazzo di mq 122.40
- Disimpegno di mq 8.75;
- Entrata di mq 8.15;
- Bagno 1 di mq 5.60;
- Terrazza di mq 122.40, che per metà è rivestita con piastrelle, mentre l'altra metà da manto di impermeabilizzazione.

Unità in stato conservativo abitabile destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotato di impianto elettrico, citofonico ed idrico.

- VINCOLI:

L'immobile risulta in possesso dell'esecutato, non vi sono contratti di locazione e non vi sono provvedimenti di assegnazione.

- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il numero civico di tale appartamento è il 109 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2

- INTESTATARIO:
 - XXXXXXX proprietario per 1/2;
 - XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.
- QUOTA PIGNORATA: 100%
- UBICAZIONE: locale terranno (negozio) sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 111/113, piano terra.
- DATI CATASTALI: censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
9	822	5	C/1	8	97 m²	1.357,61

- CONFINI:
 - Nord, proprietà XXXXXXXXXXXX;
 - Sud, viale di accesso stessa ditta;
 - Est, via Papa Giovanni XXIII;
 - Ovest, stessa ditta (sub 6).

- DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 2: rappresenta la porzione del piano terra di tale fabbricato, adibita ad uso commerciale (negozio). Ha una superficie di circa mq 97.20, ed altezza interna di mt 4.10, ed è dotato di un bagno con antistante antibagno. In tale locale vi si accede direttamente dalla Via Papa Giovanni XXIII. Tale locale è costituito da un unico ambiente.

Unità destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotato di impianto elettrico, ed idrico.

- VINCOLI:

- o Non vi sono provvedimenti di assegnazione.
- o Da una ricerca all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione tra XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX anno 2008 serie 3T numero 69, per una durata dal 04/07/2008 al 04/07/2009.
- o Da un sopralluogo effettuato in data 08/07/2009 si è riscontrato che tale negozio è occupato dal signor XXXXXXXXXX avendo come attività vendita al dettaglio di oggetti con insegna "Tutto a 50 centesimi".

- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il numero civico di tale negozio è il 111/113 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

- **INTESTATARIO:**

- XXXXXXXX proprietario per 1/2;
- XXXXXXXXXXXX proprietaria per 1/2.



- **QUOTA PIGNORATA:** 100%

- **UBICAZIONE:** locale terranno sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, piano terra.



- **DATI CATASTALI:** censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
4	598	6	C/2	6	135 m ²	202,19

- **CONFINI:**

- Nord, proprietà XXXXXXXX;
- Sud, viale di accesso stessa ditta;
- Est, stessa ditta (sub 5);
- Ovest, proprietà XXXXXXXXXXXX.



- **DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 3: rappresenta la porzione del piano terra di tale fabbricato, adibita ad uso deposito. Ha una superficie di circa mq 134.65, ed altezza interna di circa mt 4.10, comprende:

- una camera di mq 12,25 utilizzata come studio;
- una camera di mq 12.20 vuota;
- un locale con il lato sud senza parete di mq 107.85, utilizzata come deposito e parcheggio di auto;



- un piccolo bagno di mq 1.00.

○

In tale locale vi si accede da un viale privato che dà sulla Via Papa Giovanni XXIII.

Unità destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotata di impianto elettrico, ed idrico.

- VINCOLI:

L'immobile risulta in possesso dell'esecutato, non vi sono contratti di locazione e non vi sono provvedimenti di assegnazione.

- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il numero civico di tale deposito è il 109 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N° 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*“**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”;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per i lotti 1, 2 e 3 i dati catastali con relative schede, rispondono alla realtà degli stati di fatto e quindi non occorre nessuna variazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO N° 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; “*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Appartamento sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, primo piano.

- Da un sopralluogo effettuato in data 08/07/2009 si è riscontrato che tale appartamento viene utilizzato dai coniugi XXXXXX e XXXXXX per dimora (dormire e mangiare);
- Sempre dallo stesso sopralluogo si è riscontrato che tale appartamento viene utilizzato come dimora anche dai coniugi XXXXXX e XXXXXXXX (genitori di XXXXXXXX).
- Da una verifica effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locale terranno (negozi) sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 111/113, piano terra.

- Da una ricerca all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione tra XXXXXXXXX e XXXXXXXXX anno 2008 serie 3T numero 69, per una durata dal 04/07/2008 al 04/07/2009;
- Da un sopralluogo effettuato in data 08/07/2009 si è riscontrato che tale negozio è occupato dal signor XXXXXXXXXXXX avendo come attività vendita al dettaglio di oggetti con insegna "Tutto a 50 centesimi". Da dichiarazione delle parte stanno provvedendo al rinnovo della registrazione del contratto.

LOTTO 3

Locale terranno (deposito) sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, piano terra.

- Da un sopralluogo effettuato in data 08/07/2009 si è riscontrato che tale locale viene utilizzato dai coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXX come deposito.
- Da una verifica effettuata all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

QUESITO N° 7

"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);"

I coniugi risultano regolarmente sposati.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È NEGATIVA

QUESITO N° 8

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

Dal Certificato Rilasciato dal Comune di Angri (SA), inteso ad ottenere la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, si evince che dal P.R.G., adeguato al P.U.T. L.R. 35/87 e L.R. 9/90, approvato con decreto Presidente della Provincia di Salerno n. 36/2005 del 14.10.2005:

La particella 822 del foglio 9 nel P.R.G. ricade nella zona definita RESIDENZIALE-COMPLETAMENTO B1;

Pertanto, visto il pignoramento notificato il 26/09/2005 si può attestare che la destinazione urbanistica dell'area di sedime degli immobili sia al momento del pignoramento che alla data odierna era ed è quella attualmente indicata nel certificato di cui sopra.

SI ALLEGA ESTRATTO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

QUESITO N° 9

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;”

Da documentazione rilasciata dal comune di Angri Ufficio Stato Civile in data 01 luglio 2009, Estratto atto di matrimonio, risulta essere:

i signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX sono hanno contratto matrimonio in data 03 giugno 1999.

Tale estratto riporta una annotazione dove si evince che i coniugi hanno scelto il **regime della separazione dei beni.**

SI ALLEGA ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO.

“**Nota:** nell’Atto di Compravendita del 12/06/2002, a rogito Notaio Matteo Fasano, trascritto a Salerno in data 13/06/2002, ai numeri 21917/16278, delle consistenze immobiliari pignorate, emerge una incongruenza in quanto gli acquirenti i coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX vengono riportati in regime patrimoniale di comunione dei beni.”

QUESITO N° 10

“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili”;

Da verifica effettuata non esistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sui beni pignorati. Non esistono vincoli connessi a carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

QUESITO N° 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:

Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3

• Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;	NEGATIVO
• Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;	NEGATIVO
• Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;	NEGATIVO
• Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);	NEGATIVO

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura

- **Lotto 1** appartamento foglio 9 particella 822 sub 3
- **Lotto 2 e Lotto 3** negozio e deposito foglio 9 particella 822 sub 5 e 6 (originati dalla soppressione del sub 2)

• <i>Iscrizioni</i>		
	1	Del 13/06/2002 Registro Particolare 3167 – Registro Generale 21918 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 24992 del 12/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
	2	Del 21/07/2004 Registro Particolare 4880 – Registro Generale 31766 Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 5659/100 del 09/09/2003 IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA art. 77 DPR 602 del 29/9/73
• <i>Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli</i>		
	1	TRASCRIZIONE del 30/11/1999 Registro Particolare 26340 - Registro Generale 34875 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 197 del 10/11/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
	2	TRASCRIZIONE del 13/06/2002 Registro Particolare 16278 - Registro Generale 21917 Pubblico Ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 24991 del 12/06/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	3	TRASCRIZIONE del 25/01/2006 Registro Particolare 2469 - Registro Generale 4431 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE Repertorio 2335 del 26/09/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
• <i>Difformità urbanistico-edilizie</i>		NEGATIVO
• <i>Difformità Catastali</i>		NEGATIVO

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3

<i>L'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);</i>	NEGATIVO
<i>Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;</i>	NEGATIVO
<i>Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;</i>	
<i>Eventuali cause in corso;</i>	NEGATIVO
<i>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 “</i>	

La storia dei beni oggetto di pignoramento, nell'ultimo ventennio risulta essere la seguente:

Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3

- La consistenza immobiliare come innanzi pignorata e descritta, perviene a XXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXX il XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 12/06/2002, ai numeri 21917/16278, per acquisto da XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXX e XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXX
- Detta consistenza, tra l'altro, pervenne a XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXX in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù di decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 10/11/1999, Re. N. 197, trascritto a Salerno in data 30/11/1999, ai numeri 34875/26340, contro XXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX.
- Il suolo su cui insiste il fabbricato, di cui le unità locali immobiliari pignorate fanno parte, riportate in catasto terreni del Comune di Angri, al fol. 9, particella 822 (ex 270/b) di mq 175, pervenne a XXXXXXXXXX nata ad XXXXXXXXXX il XXXXXXXX in virtù di atto di donazione del 07/11/1970, a rogito Notaio Amedeo Atorino, trascritto a Salerno in data 09/11/1970, ai numeri 27044/23660, ricevuta da XXXXXXXXXX nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXXXX.

Variazioni catastali:

In virtù di Variazione catastale del 16/09/2003, n. 10020, per divisione in deposito e negozio, il subalterno 2 pignorato, risulta soppresso.

Detta soppressione ha originato i seguenti immobili:

- fol. 9, particella 822, sub. 5, natura C1, cl. 8 mq. 97, Rendita € 1.357,61
- fol. 9, particella 822, sub. 6, natura C2, cl. 6 mq. 135, Rendita € 202,19

QUESITO N° 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 succo mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale 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;”

In data 03 luglio 2009, attraverso una visura presso l'Ufficio Tecnico del comune di Angri, risulta che le unità immobiliari oggetto della procedura facente parte di un fabbricato sito nel comune di Angri alla via Papa Giovanni XXIII n° 109, 111, 113 sono state realizzate in conformità alla:

- Licenza di costruzione n° 66/68 del 31 agosto 1968, rilasciata dal comune di Angri alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (v. allegato);
- Permesso di Abitabilità n° 66/68 del 24 marzo 1971, rilasciata dal comune di Angri alla sig.ra XXXXXXXXXXXX (v. allegato);
- D.I.A. n° 1246/02 del 20 novembre 2002, prot. 15428 /A rilasciata dal comune di Angri al sig. XXXXXXXXXXXX “lavori di manutenzione straordinaria” (v. all.);
- D.I.A. n° 1429/03 del 10 settembre 2003, rilasciata dal comune di Angri al sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX “frazionamento del locale a piano terra” (v. all.);

La particella 822 del foglio 9 nel P.R.G. ricade nella zona definita RESIDENZIALE-COMPLETAMENTO B1;

Pertanto l'intero fabbricato risulta essere in regola con le norme edilizie ed urbanistiche.

“**Nota:** nell'Atto di Compravendita del 12/06/2002, a rogito Notaio Matteo Fasano, trascritto a Salerno in data 13/06/2002, ai numeri 21917/16278, delle consistenze immobiliari pignorate, emerge una incongruenza in quanto viene riportato che la costruzione è anteriore alla data 1 settembre 1967.”

QUESITO N° 13

“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 soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione 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);”

DESCRIZIONE DEL CRITERIO DI STIMA DEL VALORE DEI BENI

Il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_C = S_L + x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Per tener conto delle caratteristiche specifiche di ogni singolo immobile, occorrerà integrare i valori a metro quadrato utilizzando le percentuali di aumento o di riduzione, ovvero utilizzando fattori di apprezzamento o di deprezzamento in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed intrinseche. Nello specifico avremo:

Coefficiente di manutenzione – vetustà - conformità: $C = 0,10 / 1,00$

Coefficiente di piano per edificio senza ascensore:

Piano Seminterrato: $C = 0,90$

Piano Terra e Rialzato: $C = 0,97$

Piano Primo: $C = 1,00$

Piano Secondo: $C = 0,90$

Piano Terzo: $C = 0,80$

Coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze:

Balconi: $x_i = 0,30$

Terrazzi a livello:

sino a 25 mq $x_i = 0,30$

oltre i 25 mq $x_i = 0,25$

Garage: $x_i = 0,50$

Caratteristiche generali della zona

L'immobile ubicato nel Comune di Angri (SA) fa parte di un complesso immobiliare costruito CON LICENZA DI COSTRUZIONE NEL 1968, con caratteristiche tipologiche civili e stato di conservazione generale buono. L'immobile è situato in zona centrale del Comune suindicato e precisamente alla via Papa Giovanni XXIII n. 109. La zona di ubicazione, essendo centrale, è dotata di tutti i più importanti servizi ed attività commerciali ed è posta a 500 mt dall'uscita autostradale A3. La viabilità della stessa è da considerarsi ottima per il servizio da linee di trasporto pubblico, ma presenta un elevato grado di congestione veicolare in numerose ore del giorno.

Indagini di mercato

1. «AGENZIA DEL TERRITORIO MINISTERO DELLE FINANZE anno 2008 secondo semestre»

Provincia Salerno – Angri

Zona centrale

Abitazioni stato conservativo Normale € 1530,00 - € 2180,00 per mq Sc

(vedi allegato – stampa estratto agenzia del territorio).

Negozi stato conservativo Normale € 1670,00 - € 2260,00 per mq Sc

(vedi allegato – stampa estratto agenzia del territorio).

2. «AGENZIA IMMOBILIARE “WORD HOUSE SRL” via Goti, 6 – 84012 ANGRI (SA) primo trimestre anno 2009 »

Abitazioni stato conservativo da ristrutturare € 1400,00 - € 1700,00 per mq Sc

Depositi stato conservativo da ristrutturare € 1000,00 - € 1300,00 per mq Sc

Negozi stato conservativo Normale € 1800,00 - € 2000,00 per mq Sc

(vedi allegato – Quotazioni immobiliari anno 2009 – primo trimestre)

3. «AGENZIA IMMOBILIARE ORIENTAMENTO CASA SAS DI BOCCIA ALFONSO & C., VIA MALET 7 PAGANI SA secondo trimestre anno 2009»

Abitazioni stato conservativo da ristrutturare € 1450,00 - € 1800,00 per mq Sc

Depositi stato conservativo da ristrutturare € 1100,00 - € 1400,00 per mq Sc

Negozi stato conservativo Normale € 1900,00 - € 2250,00 per mq Sc

(vedi allegato – Quotazioni immobiliari anno 2009 – primo trimestre)

Pertanto alla luce di quanto esposto sopra si considera come il più probabile valore di mercato:

€ 1.650,00 per mq Sc - per le abitazioni in stato conservativo da ristrutturare.

€ 1.150,00 per mq Sc - per i depositi in stato conservativo da ristrutturare

€ 1.980,00 per mq Sc - per i negozi in stato conservativo normale.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto di seguito è riportato il più probabile valore di mercato di ogni singolo bene:

Lotto n.1

Appartamento posto al piano primo sito in Angri, via Papa Giovanni XXIII n. 109 avente porta d'ingresso di fronte per chi sale le scale, registrato nel N.C.E.U del Comune di Angri (SA) al Foglio 9 part. 822 sub 3 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 5,5 e composto da: Ingresso, Disimpegno, Quattro camere, Cucina, Bagno e Terrazza.

Per un totale di:

$$S_c = 108,70 + 122,40 \times 0,25 + 10,75 \times 0,30 = 142,53 \text{ mq}$$

$$V = 1650 \times 1,00 \times 1,00 \times 142,53 = \mathbf{235.175,00}$$

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che **il più probabile valore di mercato** (in cifre pari e tonde approssimato per eccesso) da attribuire all'appartamento **per civili abitazioni** oggetto della procedura esecutiva **R.G.E. 153/2005**, è il seguente:

$$V = \mathbf{\text{€ } 240.000,00}$$

unità in stato conservativo da ristrutturare, ma con l'aggiunta di immobile situato in un minicondominio.

Lotto n. 2

Negoziato posto a piano terra sito in Angri, via Papa Giovanni XXIII n. 111-113, registrato nel N.C.E.U del Comune di Angri al Foglio 9 part. 822 sub 5 Categoria C/1 Classe 8 Consistenza 97 mq e composto da: vetrina e porta d'ingresso fronte strada, bagno e spazio antistante non di proprietà.

Per un totale di

$$S_c = 96,90 \times 1,00 = 96,90 \text{ mq}$$

$$V = 1.980,00 \times 96,90 = \mathbf{\text{€ } 191.862,00}$$

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che **il più probabile valore di mercato** (in cifre pari e tonde approssimato per eccesso) da attribuire al locale adibito a **negoziato** oggetto della procedura esecutiva **R.G.E. 153/2005**, è il seguente:

$$V = \mathbf{192.000,00}$$

unità destinata completamente ristrutturata con controsoffittatura.

Lotto n. 3

Deposito posto al piano terra sito in Angri, via Papa Giovanni XXIII n. 109 con accesso interno dal minicondominio e registrato nel N.C.E.U del Comune di Angri al Foglio 9 part. 822 sub 6 Categoria C/2 Classe 6 Consistenza 135 mq e composto da ampio locale con camera e bagno.

Per un totale di:

$$S_c = 133,30 = 133,30 \text{ mq}$$

$$V = 1150 \times 133,30 = \text{€ } 153.295,00$$

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che **il più probabile valore di mercato** (in cifre pari e tonde approssimato per eccesso) da attribuire al locale adibito a **deposito** oggetto della procedura esecutiva **R.G.E. 153/2005**, è il seguente:

$$V = \text{€ } 154.000,00$$

unità destinata ad una completa ristrutturazione con H di 4,05 mt.

VALORE COMPLESSIVO (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3)

$$\text{€ } 240.000,00 + \text{€ } 192.000,00 + \text{€ } 154.000,00 = \text{€ } 586.000,00$$

(EURO CINQUECENTOTTANTASEI/00)

QUESITO N° 14

- *“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;”*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni con quote intere ovvero

pari al 100%.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È NEGATIVA

QUESITO N° 15

“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 stadio tale da non' consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità)., ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 DI9S. 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).”

I beni pignorati consistono esclusivamente in immobili già esistenti.

QUINDI LA RISPOSTA A TALE QUESITO È NEGATIVA

QUESITO N° 16

- *“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, estensione 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);”*

Viene allegato alla presente relazione:

- Relazione in formato informatico;
- Planimetrie;
- Descrizione finale.

QUESITO N° 18

*"**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 (in conformità alla prescrizione del Garante per la Protezione dei dati personali pubblicata nella G.U. del 25 febbraio 2008)."*

Si allega relazione in supporto informatico nel quale sia omessa l' indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità.

QUESITO N° 19

"Allegbi altresì attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia."

Si allega attestazione trasmissione copia perizia alle parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. PARTE RIASSUNTIVA

Esposizione in forma sintetica



LOTTO 1

- **INTESTATARIO:**

- XXXXXXXXXXXX proprietario per ½;
- XXXXXXXXXXXX proprietaria per ½.

- **QUOTA PIGNORATA:** 100%

- **UBICAZIONE:** appartamento sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, primo piano.

- **DATI CATASTALI:** censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
9	822	3	A/3	2	5,5	539,70

- **CONFINI:**

- Nord, proprietà XXXXXXX;
- Sud, viale di accesso stessa ditta;
- Est, via Papa Giovanni XXIII ;
- Ovest, proprietà XXXXXXX.

- **DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 1: rappresenta il primo piano di tale fabbricato, adibito ad uso residenziale, ha una superficie lorda residenziale di circa mq 108.70, e una superficie non residenziale (balcone e terrazza) di circa mq 133.15, ed altezza utile interna mt 3,25. In tale locale vi si può accedere dal pianerottolo del vano scala condominiale.

Tale appartamento è così suddiviso:

- Salone di mq 21.30, che dà su un balcone di mq 10.75, che affaccia su via Papa Giovanni XXIII;
- Camera da letto matrimoniale di mq 20.30, che dà su un balcone in comune con il salone;

- Camera 1 di mq 12.60;
- Camera 2 di mq 13.20 che da su terrazzo;
- Cucina di mq 18.80, che da su terrazzo di mq 122.40
- Disimpegno di mq 8.75;
- Entrata di mq 8.15;
- Bagno 1 di mq 5.60;
- Terrazza di mq 122.40, che per metà è rivestita con piastrelle, mentre l'altra metà da manto di impermeabilizzazione.

Unità in stato conservativo abitabile destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotato di impianto elettrico, citofonico ed idrico.

- VINCOLI:

- L'immobile risulta in possesso dell'esecutato;
- Non vi sono contratti di locazione;
- Non vi sono provvedimenti di assegnazione;
- *ISCRIZIONE Del 21/07/2004 Registro Particolare 4880 – Registro Generale 31766 Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 5659/100 del 09/09/2003 IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA art. 77 DPR 602 del 29/9/73.*

- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

Il numero civico di tale appartamento è il 109 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

- VALORE DI MERCATO € 240.000,00 (DUECENTOQUARANTA/00)

LOTTO 2

- **INTESTATARIO:**

- XXXXXXXXXX proprietario per 1/2;
- XXXXXXXX proprietaria per 1/2.



- **QUOTA PIGNORATA:** 100%

- **UBICAZIONE:** locale terranno (negozio) sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 111/113, piano terra.

- **DATI CATASTALI:** censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
9	822	5	C/1	8	97 m ²	1.357,61

- **CONFINI:**

- Nord, proprietà XXXXXXXX;
- Sud, viale di accesso stessa ditta;
- Est, via Papa Giovanni XXIII ;
- Ovest, stessa ditta (sub 6).

- **DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 2: rappresenta la porzione del piano terra di tale fabbricato, adibita ad uso commerciale (negozio). Ha una superficie di circa mq 97.20, ed altezza interna di mt 4.10, ed è dotato di un bagno con antistante antibagno. In tale locale vi si accede direttamente dalla Via Papa Giovanni XXIII. Tale locale è costituito da un unico ambiente.

Unità destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotato di impianto elettrico, ed idrico.

- **VINCOLI:**

- Non vi sono provvedimenti di assegnazione.
- Da una ricerca all'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione tra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX anno 2008 serie 3T numero 69, per una durata dal 04/07/2008 al 04/07/2009.



- Da un sopralluogo effettuato in data 08/07/2009 si è riscontrato che tale negozio è occupato dal signor [REDACTED] avendo come attività vendita al dettaglio di oggetti con insegna "[REDACTED]".
- ISCRIZIONE Del 21/07/2004 Registro Particolare 4880 – Registro Generale 31766 Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 5659/100 del 09/09/2003 IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA art. 77 DPR. 602 del 29/9/73.
- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:
 - Tale sub 5 è originato dalla soppressione del sub 2
 - Il numero civico di tale negozio è il 111/113 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

- VALORE DI MERCATO € 192.000,00 (CENTONOVANTADUE/00)
--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

- **INTESTATARIO:**

- XXXXXXXX proprietario per $\frac{1}{2}$;
- XXXXXXXXXXXX proprietaria per $\frac{1}{2}$.



- **QUOTA PIGNORATA:** 100%

- **UBICAZIONE:** locale terranno sito ad Angri (SA), al viale Papa Giovanni XXIII n° 109, piano terra.

- **DATI CATASTALI:** censito nel N.C.E.U. del Comune di Angri al

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita
4	598	6	C/2	6	135 m ²	202,19

- **CONFINI:**

- Nord, proprietà XXXXXXXX;
- Sud, viale di accesso stessa ditta;
- Est, stessa ditta (sub 5);
- Ovest, proprietà XXXXXXXXXXXX.

- **DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO:**

Fabbricato: costituito da un piano terra, adibito una porzione a negozio e la restante a deposito, da un primo piano e un secondo piano (lastrico solare) adibiti a residenza. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in conglomerato cementizio, mentre gli orizzontamenti sono realizzati mediante solai del tipo latero-cementizio. La scala è realizzata in C.A. accessibile solo dal viale di accesso, permette l'accesso sino al lastrico solare.

Lotto 3: rappresenta la porzione del piano terra di tale fabbricato, adibita ad uso deposito. Ha una superficie di circa mq 134.65, ed altezza interna di circa mt 4.10, comprende:

- una camera di mq 12,25 utilizzata come studio;
- una camera di mq 12.20 vuota;
- un locale con il lato sud senza parete di mq 107.85, utilizzata come deposito e parcheggio di auto;
- un piccolo bagno di mq 1.00.



In tale locale vi si accede da un viale privato che dà sulla Via Papa Giovanni XXIII.

Unità destinata ad una parziale ristrutturazione, è dotato di impianto elettrico, ed idrico.



- VINCOLI:

- o L'immobile risulta in possesso dell'esecutato;
- o Non vi sono contratti di locazione;
- o Non vi sono provvedimenti di assegnazione;
- o *ISCRIZIONE Del 21/07/2004 Registro Particolare 4880 – Registro Generale 31766 Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 5659/100 del 09/09/2003 IPOTECA LEGALE derivante da DEBITO D'IMPOSTA art. 77 DPR 602 del 29/9/73.*

- VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- o Tale sub 6 è originato dalla soppressione del sub 2
- o Il numero civico di tale deposito è il 109 e non il 48 così come riportato nell'atto di pignoramento.

- VALORE DI MERCATO € 154.000,00 (CENTOCINQUANTAQUATTRO/00)
--

VALORE COMPLESSIVO (LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3)

€ 240.000,00 + € 192.000,00 + € 154.000,00 = **€ 586.000,00**

(EURO CINQUECENTOTTANTASEI/00)

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Alla presente sono sati allegati i documenti elencanti nell'indice.

Pagani 15 luglio 2009

ASTE GIUDIZIARIE.it **II C.T.U.**
Dott. Ing. Domenico Apa

ASTE GIUDIZIARIE.it