

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

1° SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 203/2013

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

OMISSIS
DEBITORE

G.E. DOTT. LUIGI BOBBIO

C.T.U. ARCH. ROSALBA VENTRE

INDICE



INCARICO

Pagina | 2

PREMESSA - Attività peritali svolte

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO - Quesiti A-B-C-D-E-F-G-H:

A – VERIFICA DELLE COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C – STATO DI POSSESSO

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G – FORMAZIONE DEI LOTTI

H - VALORE DEL BENE E COSTI

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

La sottoscritta arch. Ventre Rosalba, libero professionista con studio in Salerno in via Posidonia n. 161/5, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 849, in data 21 del mese di marzo dell'anno duemiladiciotto, veniva nominata dal G.E. dott. Luigi Bobbio in qualità di esperto nella procedura esecutiva n. 203/2013 – **M.P.S. spa contro omissis.**

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

Dati anagrafici del debitore:

omissis



Ai fini della stima del seguenti immobili:

Pagina | 3

Immobili pignorati:

- appartamento al secondo piano del fabbricato sito alla Via Bruno Fabbricatore civico 33m, composto da 4 vani ed accessori nonche' altro appartamento in secondo piano di due vani ed accessori, il tutto riportato nel NCEU del detto Comune con i seguenti dati: foglio 20, p.lle graffate 1604 sub 5 e 1606 sub 6, Via Bruno Fabbricatore n.ro 33, piano 2, Cat. A/2, classe 6, vani 5,5,

Gli immobili suindicati risultano nella piena proprietà del debitore esecutato.

La scrivente a seguito dell'incarico ricevuto, ha proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento d'incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.

PREMESSA - CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI

Premesso che il pignoramento scaturisce dai seguenti fatti pregressi:

- che con atto del 10.03.2008 ai rogiti del Dr. Raffaele Laudisio, Notaio in Sarno, Rep. N. 58773, Racc. N. 11070, registrato a Pagani il 13.03.2008 al n. 1463, cui è stata apposta la formula esecutiva il 27.03.2008, la **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** concesse alla società **omissis**, con sede in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n.33, Cod. Fise, e P.IVA: , iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno ai n. ed alla Camera di Commercio di Salerno al n. R.E.A., **un mutuo fondiario di Euro 140.000,00**, ai sensi dell'art. 38 e segg. del D. Lgs. 01.09.93 n. 385, da rimborsarsi in anni 10 mediante il pagamento di N. 120 rate mensili;
- che, a garanzia di detto mutuo, il Sig. omissis, domiciliato in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n.33, concedeva ipoteca in favore della suddetta Banca per i diritti dallo stesso vantati sui beni immobili siti in Sarno (SA), per cui è stata iscritta ipoteca in data 14.03.2008 presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Salerno ai NN. 11200/1788;

-che, a maggior garanzia del mutuo, il sig. *omissis*, come sopra generalizzato, ed il sig. *omissis*, domiciliato in () alla via , Cod. Fise:

, si costituivano fideiussori solidali della parte mutuataria, garantendo l'adempimento di ogni obbligazione nascente dal contratto; che, in data 20.11.2009 la società " *omissis*", ha variato la propria denominazione in " *omissis*"; che, con sentenza n. 117/12 del 17.12.2012, il Tribunale di Nola ha dichiarato il fallimento della società " *omissis* " e nominato Curatore il dott. Mariano Tassia, con studio in Napoli al Corso Meridionale n. 47;

-che per disposto di legge e di contratto il ritardato pagamento anche di una sola parte del credito scaduto produce la risoluzione del mutuo ed il conseguente diritto della società mutuante di chiedere esecutivamente il pagamento di ogni somma ad essa dovuta;

-che la parte mutuataria risulta inadempiente all'obbligo del pagamento delle mensilità scadute sul predetto mutuo a partire dal 30.11.2011;

-che con atto di precetto notificato in data 15/27.07.2013, veniva intimato Alla società " *omissis*.", con sede in (), in

, P.IVA: , in persona del legale rapp.te p.t., sig.

, nato a il e residente in

alla via , Cod. Fisc.: , ed ai

sigg. *omissis*, domiciliato in alla via e *omissis*,

domiciliato in , di pagare, in solido, nel

termine di giorni 10 dalla notifica, alla Cassa di essa Banca, le seguenti somme determinate al netto di quanto eventualmente versato in conto:

- 1) Euro 23.017,86 per rate mensili scadute e non pagate a decorrere dal 30.11.2011 sino al 30.04.2013;
- 2) Euro 80.566,34 per capitale residuo insoluto estinto alla data del 30.04.2013; cui andranno aggiunti gli accessori per l'estinzione anticipata del mutuo a norma di legge e di contratto da quantificarsi al momento dell'effettivo pagamento;
- 3) Euro 150,00 competenze per atto di precetto;

In totale, quindi **Euro 103.734,20 = oltre interessi moratori** calcolati ai tassi convenzionali pattuiti, nei limiti della Legge n. 108/96, maturati e maturandi sino al soddisfo, nonché IVA e CAP come per legge sulle competenze del precetto, oltre spese di notifica a margine segnate e le successive occorrenti.

Pagina | 5

-che nonostante il decorso di detto termine dalla notifica, non è statoprovvveduto al pagamento di quanto dovuto in forza del precetto;

tanto premesso, la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., ha sottoposto ad esecuzione forzata mediante espropriazione i beni immobili di proprietà del sig. *omissis* domiciliato in ,

per i diritti di piena proprietà dell'intero e dei quali fornisce e sottoscrive la descrizione che segue:

1. **Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n. 33, riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fol. 20, particella n. 1604, sub 5 graffato con la particella n.1606, sub 6, cat. A/2 piano 2 di vani 5,5;**

2. **Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n.33, riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fot. 20, particella n.1606, sub 8, cat. A/4 piano 2 di vani 3,5;**

Il pignoramento è stato eseguito oltre che sui beni principali, anche sugli accessori, pertinenze, frutti e diritti condominiali sulle parti comuni.

I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla valutazione dei suddetti immobili, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica, così distinta:

Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali

Parte 2 - Risposta ai quesiti

Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore - 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo certificati, planimetrie e mappe catastali, presso gli uffici competenti del Comune di Sarno (Ufficio Urbanistica e Anagrafe) per l'acquisizione degli atti necessari, nonché presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Ufficio Servizi di pubblicità immobiliare per l'acquisizione dell'atto di provenienza del bene (successione) ed infine sui luoghi di causa.

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

- in data **23/03/2018** – accesso presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari – prima sezione civile, del Tribunale di Nocera Inferiore, per l'accettazione dell'incarico, per il giuramento di rito, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;
- in data **03/04/2018** – richiesta a servirsi di collaboratore per le operazioni di misurazione e rilievo dei beni pignorati in seguito autorizzata con apposito atto dal G.E.; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*)
- in data **10/04/2018** – comunicazione via p.e.c. del 1° accesso presso i luoghi di causa siti in via Fabricatore, 33 Sarno (SA), all'avv. Giuseppe Stanzione per MPS spa, ed alla parte in causa rappresentato dall' avv. Antonio Vecchione; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*)
- in data **16/04/2018** – accesso online presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno per acquisire la visura storica e le planimetrie catastali degli immobili in oggetto; (*Allegato n. 2 – documentazione catastale*)
- in data **19/04/2018** - accesso presso i luoghi di causa siti in via Bruno Fabricatore n. 33 - Sarno (SA), per effettuare i rilievi tecnici necessari unitamente al proprio ausiliario tecnico ed al custode giudiziario avv. Germaine Popolo; (*Allegato n. 1 – verbali di accesso e comunicazioni*);

-in data 12/06/2018 - accesso online presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno per richiedere l'accesso agli atti con ricerca della documentazione edilizio-urbanistica esistente; (*Allegato n. 4 – documentazione edilizio-urbanistica*)

Pagina | 7

-in data 27/6/2018 - accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarno per visionare la documentazione edilizio-urbanistica tratta dall'archivio ed invio nella medesima data da parte dell'Ufficio dell'attestazione sulla situazione delle pratiche agli atti; (*Allegato n. 4 – documentazione edilizio-urbanistica*)

-in data 08/08/2018 - deposito telematico istanza di proroga di gg 30 da parte della scrivente, autorizzata dal G.E. in data 05/09/2018;

-in data 05/09/2018 - istanza via p.e.c. presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarno per richiedere il certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato poi inviati via p.e.c. dall'Ufficio in medesima data; (*Allegato 6 – certificato stato di famiglia – residenza - estratto atto di matrimonio*)

-in data 18/09/2018 - accesso presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliare di Salerno per richiedere copia dell'atto di successione testamentaria; (*Allegato n. 7 – atto di provenienza del bene*)

-in data 20/09/2018 - accesso presso l'Archivio Notarile di Salerno per richiedere copia dell'atto di provenienza del bene; (*Allegato n. 7 – atto di provenienza del bene*)

-in data 25/09/2018 - invio telematico dell'attestato di prestazione energetica APE relativo ad entrambi gli immobili, redatti dalla scrivente presso l'Ufficio preposto della Regione Campania; (*Allegato n. 11 - APE attestato di prestazione energetica*)

-in data 27/09/2018 - 2° accesso presso l'Archivio Notarile di Salerno per il ritiro della copia dell'atto di provenienza del bene, inviato in medesima data anche via Pec. (*Allegato n. 7 – atto di provenienza del bene*)

-in data 03/10/2018 - trasmissione via p.e.c. della relazione di stima all'avv. Giuseppe Stanzione per il creditore procedente M.P.S. spa., al custode

giudiziario avv. Germaine Popolo ed al debitore esecutato rappresentato dall'avv. Antonio Vecchione; (*Allegato 1 - Verbali di accesso e comunicazioni.*).
-in data 04/10/2018 – deposito telematico della relazione di consulenza tecnica estimativa e suoi allegati.

Pagina | 8

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO (Capitoli A-B-C-D-E-F-G-H)

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

1) La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. ritirata in sede di giuramento, consisteva nei seguenti documenti:

-Atto di pignoramento dell'avv. Giuseppe Stanzone via Luigi Cacciatore n.21,

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

84124 Salerno, **del 12/09/2013** notificato a mezzo Uff.le Giud.rio Tribunale di Nocera Inferiore in data 17/09/2013 alla parte e **trascritto in data 11/10/2013** ai NN. 36459/29918 presso l'Agenzia del Territorio di Salerno;

- **Certificazione notarile** datata 14/03/2014 dell'avv. Luigi Capobianco notaio in Altavilla Silentina iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania. Pagina | 9

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

2) E' stato acquisita copia dell'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, proprietario per l'intero degli immobili in oggetto e pervenuto ad essi in virtù di successione testamentaria denuncia n. 76 del volume 506 presentata presso l'Ufficio del Registro di Salerno e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10/02/1978 ai nn. 3732/3348

3) -a) E' stato acquisito ed allegato alla presente l'**estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, nonché il certificato di vedovanza del debitore esecutato.**

b) l'Intestatario del bene non costituisce persona giuridica e pertanto non esiste visura camerale.

4) Agli atti, come detto in precedenza, è presente la **Certificazione notarile** datata 14/03/2014 dell'avv. Luigi Capobianco notaio in Altavilla Silentina iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, che si allega alla presente. (Allegato 3 – certificazione notarile)

CAPITOLO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc);

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è ubicato nel nucleo antico del Comune di Sarno (Sa) in via Fabricatore n. 33. Il fabbricato si presenta costituito n. 3 livelli fuori terra ed è adibito a civile abitazione.

Pagina | 10

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del fabbricato e l'impiego dei materiali di finitura, sono stati riscontrati i seguenti criteri:

- Strutture in muratura portante;
- Tramezzature in laterizi;
- Solai in ferro e laterizi;
- Tetto a lastrico solare;
- Intonaco del tipo civile;
- Infissi esterni in legno;

Il fabbricato, di antica costruzione, è ubicato nel Comune di Sarno, alla via Fabricatore n. 33 e si compone di n. 3 piani fuori terra (piano terra più due piani in elevazione) collegati mediante rampa scale senza ascensore. Esso versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione. (*Allegato 10 - rilievo fotografico*)

I due immobili oggetto della presente sono posti al secondo piano del fabbricato di cui sopra e si presentano così composti:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE N. 1

Immobile n.1 - consta di cinque vani così divisi: salone, cucina, n. 2 camere di cui una con balcone, bagno, ripostiglio e disimpegno. I pavimenti di tutto l'immobile sono in piastrelle cm 20 x 20 in ceramica monocottura decorate di colore beige. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e cabina doccia, ha pavimenti in piastrelle cm 20x20 di colore chiaro e rivestimenti in piastrelle simili senza decoro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e le bussole interne sono, anch'esse, in legno. L'immobile è munito di riscaldamento autonomo con caldaia esterna. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è luminoso e soleggiato.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 86,98.

(Allegato 9 – rilievo planimetrico e allegato 10 - rilievo fotografico).

Pagina | 11

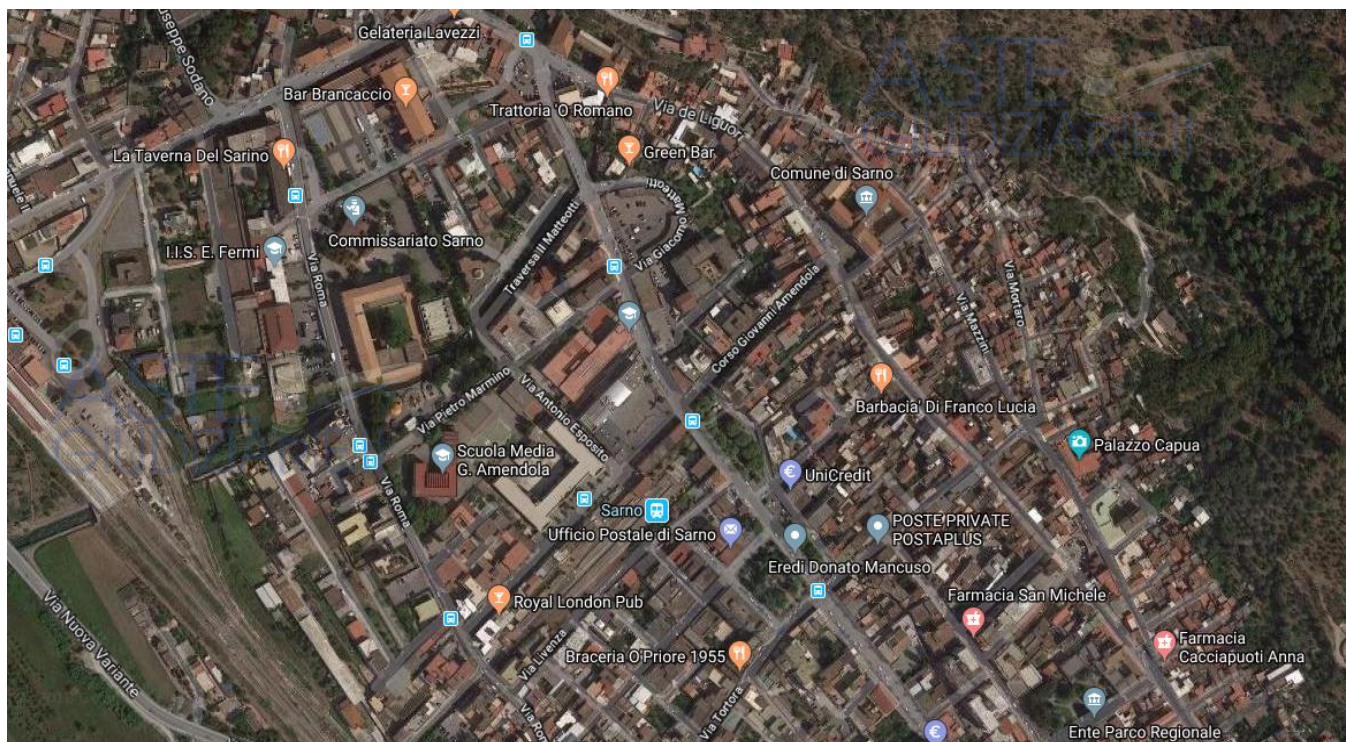
Immobile n. 2 - consta di tre vani così divisi: saloncino, cucina, n. 2 camere, bagno, ripostiglio e disimpegno. I pavimenti di tutto l'immobile sono in piastrelle cm 40 x 40 in gres porcellanato di colore grigio. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e cabina doccia, ha pavimenti in piastrelle cm 20x20 di colore chiaro e rivestimenti in piastrelle chiare con decoro in sommità.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, con scuretti del tipo "romanine" in alluminio, solo in cucina e tapparelle nelle altre camere; le bussole interne, così come la porta di ingresso, sono in legno. L'immobile è munito di predisposizione del riscaldamento autonomo senza caldaia. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è luminoso.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 70,93.

(Allegato 9 – rilievo planimetrico e allegato 10 - rilievo fotografico).



12

Vista satellite di via Fabricatore, 33 – Sarno (SA)



C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pagina | 13

Esterno fabbricato sito in via Fabricatore, 33 – Sarno (SA)

-i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

I dati reali ed attuali coincidono con quelli indicati nei titoli, nell'atto di pignoramento, nonché nella documentazione ipocatastale.

IMMOBILE N. 1 - DATI CATASTALI

N.C.E.U	Comune di SARNO (SA)	Pagina 14
FOGLIO	20	
PARTICELLA	1604	
SUB	5	
CATEGORIA	A/2	
CLASSE	6	
CONSISTENZA	vani 5,5	
RENDITA	euro 710,16	

IMMOBILE N. 2 - DATI CATASTALI

N.C.E.U	Comune di SARNO (SA)	Pagina 15
FOGLIO	20	
PARTICELLA	1604	
SUB	8	
CATEGORIA	A/4	
CLASSE	3	
CONSISTENZA	vani 3,5	
RENDITA	euro 198,84	

-la superficie commerciale ed utile;

La superficie complessiva coperta dell'immobile n. 1 è pari a circa mq. 87,00

La superficie complessiva coperta dell'immobile n. 2 è pari a circa mq. 71,00

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

La tipologia edilizia catastale dell'immobile n. 1 è A/2 – abitazioni di tipo civile (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), mentre quella relativa **all'immobile n.2 è A4 – abitazione di tipo popolare** (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello -

dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili). Il fabbricato ha accesso da via Fabbricatore attraverso una corte interna. Dal portone d'ingresso si accede agli immobili mediante rampa scale che serve i due piani del fabbricato. La struttura è in muratura portante di vecchia costruzione .

Pagina | 16

- tutti i riferimenti catastali attuali;

i riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

Confini immobili

Gli immobili, come si evince anche dalla descrizione dell'atto di provenienza dei beni, confinano:

Immobile n. 1 (sub 5)

- a nord con cortile comune;
- a nord/ovest con scalinata comune e beni *omissis*
- a sud/ovest con via Fabbricatore;
- a sud/est con beni *omissis*;
- a nord/est con stessa ditta *omissis*.

Immobile n. 2 (sub 8)

- a nord con vanella comune;
- a est con beni *omissis*;
- a sud con stessa ditta *omissis* e loggiato comune;
- a ovest con cortile comune e beni *omissis*.

(Allegato 7 –Atto di provenienza del bene)

I confini indicati nell'atto di provenienza del bene coincidono con quelli reali.

-descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

Pagina | 17

Per la descrizione delle caratteristiche analitiche del bene si rimanda ai paragrafi che precedono.

(Allegato 11- rilievo fotografico)

2)Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Nell'atto di provenienza del bene vengono indicate come **parti comuni: il cortile, il pozzo, la scala e una scaletta poi crollata.** Non vengono menzionate pertinenze, ma viene citato il **diritto di sovralzare stanze sui lastrici solari.**

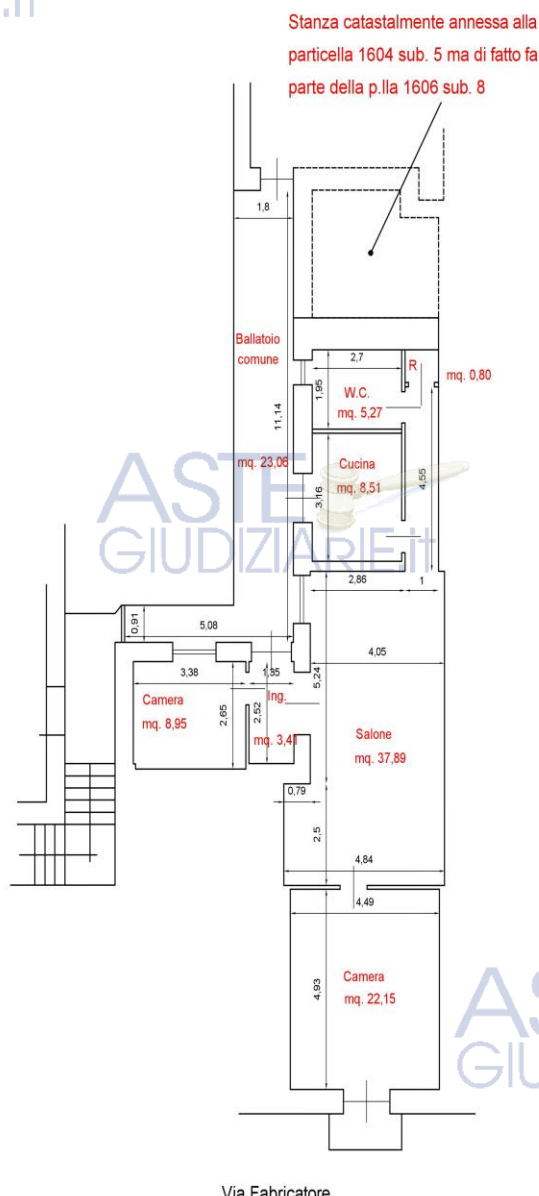
Di seguito si allegano le planimetrie redatte dalla scrivente previo rilievo planimetrico degli immobili siti in via Fabricatore. n. 33 - Sarno (SA)

Rilievo del 19/04/2018
Proprietà: LA GUARDIA Francesco
Via Fabricatore, n. 33 - Sarno (SA)

Pianta Piano Secondo
scala 1:100
H 3,80 ml

Pagina | 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

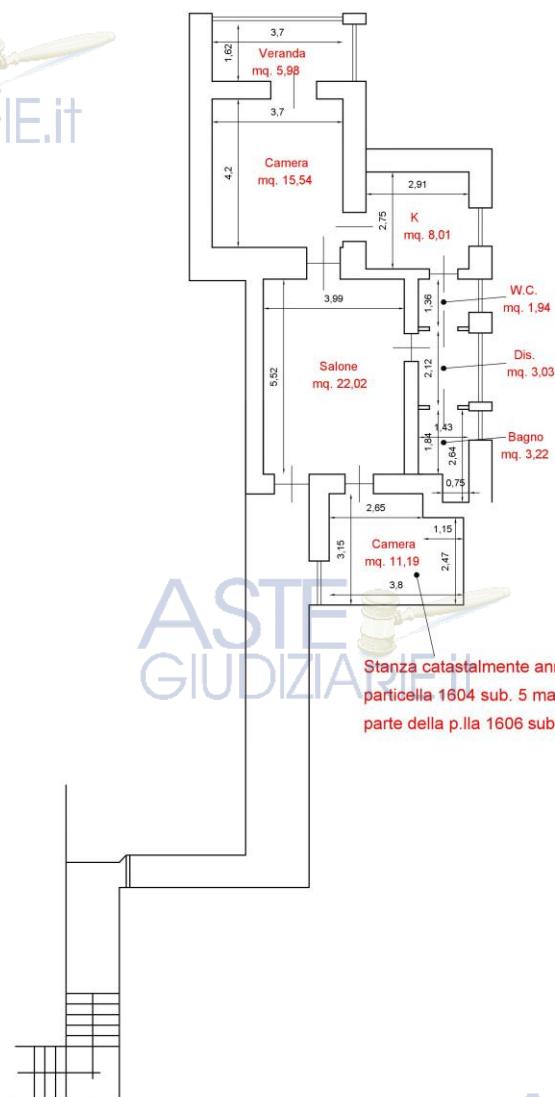


Rilievo del 19/04/2018
Proprietà: LA GUARDIA Francesco
Via Fabricatore, n. 33 - Sarno (SA)
Pianta Piano Secondo
scala 1:100
H 3,10 ml

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina | 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Trattasi di fabbricato urbano inserito nel Catasto fabbricati del Comune di Sarno al foglio 20 particella 1604 sub 5 e sub 8. (Allegato 2 - documentazione catastale)

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc ;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

-visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati identificativi degli immobili che si rilevano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli catastali attuali e con quelli indicati nella relazione notarile

Pagina | 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

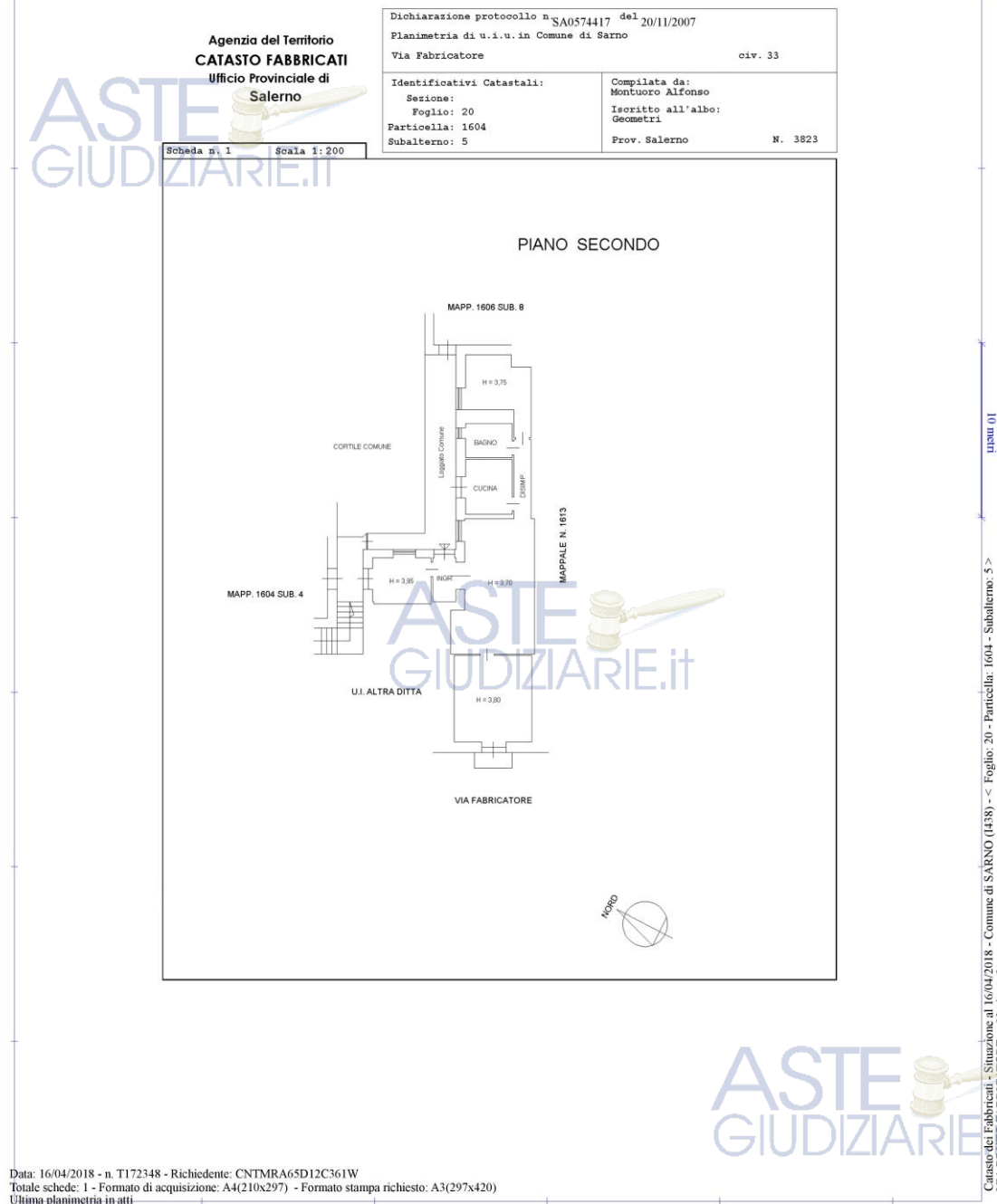
ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore - 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

Data: 16/04/2018 - n. T172348 - Richiedente: CNTMRA65D12C361W

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pagina | 22



C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore - 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

Planimetrie catastali (Allegato 2 – documentazione catastale)

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, 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 l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 19/04/2018, è emersa una diversa distribuzione interna fra i due immobili oggetto della presente. Più precisamente un vano che catastalmente appartiene all'immobile individuato come sub 5, di fatto fa parte dell'immobile adiacente identificato con il sub 8. Ciò probabilmente realizzato in maniera temporanea per dare maggiore ampiezza all'altro immobile dato in locazione, ma di fatto ripristinabile in modo semplice avendo ancora la porta di passaggio, mediante apertura e chiusura dei varchi precedenti, senza modifica dell'impianto planimetrico. (Allegato n. 2 – documentazione catastale e allegato 9 - rilievo planimetrico)

L'eventuale accorpamento definitivo del vano appartenente all'immobile n. 1 a favore dell'immobile n. 2, dovrebbe poi essere oggetto di frazionamento, accorpamento e rettifica planimetrica presso l'U.T.E. Per l'espletamento di tale attività si rinvia alla decisione successiva del G.E. nel merito.

Pagina | 25

I costi per l'eventuale regolarizzazione catastale di cui sopra, si stimano intorno ad € 1.500,00 (millecinquecento)

CAPITOLO C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile n. 1 risulta attualmente occupato del debitore esecutato sig. omissis con il suo nucleo familiare, mentre **l'immobile n. 2 risulta locato** alla sig. ra omissis ed ivi residente alla via Fabbricatore n. 33 – Sarno, con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pagani in data 17/02/2010 al n. 1154 Serie 3, con durata cinque anni più cinque. (Allegato 5 – Contratto di locazione)

Provenienza del bene

Come risulta dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio dott. Avv. Luigi Capobianco, gli immobili sopra descritti risultano essere di proprietà esclusiva quali beni personali del signor , nato a il , per averli acquistati quanto al **diritto di nuda proprietà' in virtù' di successione testamentaria in morte della genitrice omissis fu ,**
deceduta in data , denuncia n.ro 76 del volume 506 presentata

all'Ufficio del Registro di Salerno e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1978 ai nn. 3732/3348, eredita' devoluta in virtu' di testamento olografo del 23.08.1964 ricevuto dal notaio Giovanni Battista Laudisio e pubblicato con verbale a rogito dello stesso notaio in data 18.10.1976 registrato a Salerno il 26.10.1976 al n.ro 8789 e pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 16.11.1976 ai mnn. 24654/21551 e successivo atto di acquiescenza a testamento a rogito del notaio Maria Cutolo del 29.07.1982 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 11.08.1982 ai nn. 19935/16881, e quanto al diritto di usufrutto in virtu' di ricongiungimento di esso alla nuda proprieta' in morte dell'usufruttario genitore *omissis*, deceduto in data .

Pagina | 26

Provenienza pregressa:

Ai coniugi *omissis*, come sopra generalizzati, rispettivamente per il diritto di usufrutto e per la nuda proprieta', tali immobili erano pervenuti in virtu' di **atto di compravendita a rogito del notaio Alberto Frigenti del 11.01.1948 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13.01.1948 ai nn. 653/631 nonche' ai nn. 654/632 dai signori fu e o fu .**

(Allegato 3 – Certificazione notarile)

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

All'atto dell' accesso effettuato dalla scrivente unitamente al custode giudiziario avv. Germaine Popolo in data 19/04/2018 è stato dichiarato e verbalizzato che l'immobile N.1 risulta occupato dal debitore esecutato col proprio nucleo familiare e pertanto non esistono contratti di locazione, mentre l'immobile n. 2

risulta locato dal sig. omissis alla sig. ra omissis ed ivi residente alla via Fabricatore n. 33 – Sarno, con regolare contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pagani in data 17/02/2010 al n. 1154 Serie 3, con durata cinque anni più cinque. (Allegato 5 – Contratto di locazione)

Pagina | 27

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater ce. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

IMMOBILE SITO IN VIA FABRICATORE, N. 33 – SARNO (SA)

Per determinare il più probabile valore del canone di locazione dell’immobile pignorato, il criterio, che la sottoscritta ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato del Canone, ottenuto per adeguata comparazione dei canoni di locazione per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona, e il Valore Normale del Canone relativo agli Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l’immobile considerato (Allegato n. 8 – Valori O.M.I. e borsino delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia), considerando il contratto di locazione rapportato ad un anno.

Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali

Da indagini effettuate presso diverse agenzie immobiliari che operano nell’ambito territoriale del Comune di Sarno, nonché sulla scorta dei valori rilevati dal Borsino delle quotazioni immobiliari di Salerno e Provincia (Allegato N. 8) e da esperienze personali in materia, maturate dalla scrivente, risulta che nella zona in cui è ubicato l’immobile oggetto di stima, il prezzo del

canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, è pari a 2,00 €/mq.

Pertanto:

Canone di locazione mensile di Mercato per mq = 2,00 €/mq

Pagina | 28

Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile, per cui:

Val OMI min = 2,60 €/mq

Val OMI max = 3,70 €/mq

Da cui:

Canone di locazione mensile medio OMI per mq = $(2,60 + 3,70) / 2 = 3,15$ €/mq

Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile n. 1

Effettuando **la media** tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del valore medio OMI, si ottiene:

Valore del più probabile canone mensile per mq = $(2,00 \text{ €/mq} + 3,15 \text{ €/mq}) / 2 = 2,575 \text{ €/mq}$.

Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile pignorato

Come descritto nel successivo punto 3.11 (risposta al quesito N. 14) **la superficie utile ragguagliata** dell'immobile n. 1 risulta essere pari circa a **90,14 mq**, da cui:

il valore del più probabile canone mensile di locazione

dell'appartamento n. 1=

2,575 €/mq x 90,14 mq = 232,11 euro (duecentotrentadue/11)

Pagina | 29

Per l'immobile n. 2 la superficie utile ragguagliata risulta essere pari circa a **74,39 mq**, da cui:

il valore del più probabile canone mensile di locazione dell'appartamento n.

2=

2,575 €/mq x 74,39 mq = 191,55 euro (centonovantuno/55)

L'immobile n. 1 risulta attualmente occupato del debitore esecutato sig. omissis con il suo nucleo familiare e pertanto no esiste contratto di locaione; mentre l'immobile n. 2 risulta locato alla sig.ra omissis ed ivi residente alla via Fabricatore n. 33 – Sarno, con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pagani in data 17/02/2010 al n. 1154 Serie 3, con durata cinque anni più cinque. (Allegato 5 – Contratto di locazione)

CAPITOLO D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Pagina | 30

Dai riscontri effettuati presso gli uffici competenti non è emersa l' esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, nè all'attualità.

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:

Servitù e diritti

Nell'atto di provenienza del bene vengono indicate come **parti comuni: il cortile, il pozzo, la scala e una scaletta poi crollata.** Non vengono menzionate pertinenze, ma viene citato il **diritto di sovralzare stanze sui lastrici solari.**

(Allegato 7 – atto di provenienza del bene)

Formalità ipotecarie

Le formalità ipotecarie sono quelle indicate nella certificazione notarile del notaio Luigi Capobianco (agli atti del fascicolo ed allegata alla presente), di seguito indicate.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-ipoteca volontaria di euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 10.03.2008 a rogito del notaio Raffaele Laudisio repertorio 58773, a garanzia del capitale di euro 140.000,00 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena e contro *omissis* quale terzo datore di

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

ipoteca, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.03.2008 ai nn. 11200/1788.

- **verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 103.734,20 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 17.09.2013 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro *omissis*, trascritto presso l'Agenzia di Salerno in data 11.10.2013 ai nn. 36459/29918

(Allegato 3 – Certificazione notarile)

-domande giudiziali e giudizi in corso;

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente non risultano presentate, relativamente all'immobile in oggetto, domande giudiziali, né risultano notizie di giudizi in corso.

-vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

La particella catastale 1604 del foglio 20 del Comune di Sarno, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, **ricade nella zonizzazione del P.U.C.** (Piano Urbanistico Comunale) nella zona **EDF - IS3 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada;**

l'area è soggetta ai seguenti vincoli:

VPP; Area di Riserva Generale. Parco Regionale - 'Fiume Sarno' (Allegato 4 –

Documentazione edilizio – urbanistica –c.d.u.)

- sequestri penali ed amministrativi;

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi sequestri penali ed amministrativi inerenti l'immobile in oggetto.



- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici:

Pagina | 32

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

I costi per le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano i seguenti:

- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** di euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 10.03.2008 a rogito del notaio Raffaele Laudisio repertorio 58773, a garanzia del capitale di euro 140.000,00 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena e contro *omissis* quale terzo datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.03.2008 ai nn. 11200/1788.

Costi di cancellazione: nessuno

- **TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 103.734,20 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 17.09.2013 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro *omissis*, trascritto presso l'Agenzia di Salerno in data 11.10.2013 ai nn. 36459/29918

Costo di cancellazione euro 262,00

Totale costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte euro 262,00

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n.9, edisp. Att. cpc. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive .

Gli immobili in oggetto non costituiscono condominio e pertanto i vincoli inerenti le parti comuni e le servitù/limitazioni sui beni pignorati riguardano soltanto quelle genericamente indicate nell'atto di provenienza del bene, analiticamente riportate nei paragrafi precedenti.

Come detto nel caso in esame non esiste condominio e pertanto non vi sono quote o spese condominiali da prendere in esame.

CAPITOLO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sia in loco che in occasione dei due accessi effettuati presso l'U.T.C. del Comune di Sarno, è emerso quanto segue. Per quanto concerne quindi la **regolarità edilizio-urbanistica**, non essendovi agli atti comunali elaborati attestanti il progetto originario per

effettuare il raffronto con lo stato dei luoghi, data la vetusta epoca di costruzione degli immobili, ci si è basati sull'osservazione delle strutture morfologiche e caratteristiche costruttive che non presentano particolari irregolarità..

Pagina | 34

Dal punto di vista urbanistico, la particella catastale 1604 del foglio 20 del Comune di Sarno, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, **ricade nella zonizzazione del P.U.C.** (Piano Urbanistico Comunale) nella zona **EDF - IS3 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada**; l'area è soggetta ai seguenti vincoli: VPP; Area di Riserva Generale. Parco Regionale - 'Fiume Sarno'.

Gli immobili dagli accertamenti effettuati si considerano conformi sia dal punto di vista edilizio che urbanistico. (Allegato 4 – Documentazione edilizio – urbanistica–c.d.u.)

Per quanto concerne l'agibilità, **non risultano presenti agli atti né richieste, nè certificati di agibilità,** come da attestazione dell'U.T.C. allegata alla presente. (Allegato 4 – Attestazione U.T.C. – Documentazione edilizio-urbanistica)

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

La destinazione d'uso dagli immobili in oggetto è indicata catastalmente come residenziale di **categoria A2 – abitazioni civili per l'immobile n. 1 e A4 per l'immobile n. 2.** Tali destinazioni risultano compatibili sia con lo strumento urbanistico vigente (P.U.C.) che con gli atti catastali censiti, poiché quelli comunali assentiti (se esistenti) non sono stati reperiti data la vetusta epoca di realizzazione degli immobili.

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

L'epoca di costruzione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto risale ad epoca **precedente al 1942**. Come già detto in precedenza ed attestato dall'U.T.C. di Sarno, non sono stati rinvenuti agli atti del'Ufficio licenze edilizie o altri atti autorizzativi.

-In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Gli immobili in oggetto non risultano abusivi. (Allegato 4 – documentazione edilizio/urbanistica).

-dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i.. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Per tale quesito si rinvia al paragrafo che precede.

-Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria .

Come detto in precedenza, non vi sono istanze di sanatorie agli atti poiché gli immobili non risultano abusivi.

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

Non esistono costi necessari, né per sanatorie, né demolizioni di specie..

- nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

Vds paragrafi precedenti.

CAPITOLO F - Attestazione di Prestazione Energetica

1)Verifichi se l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90; verifichi se l'immobile ne è dotato o meno e, in caso negativo,

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore - 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

provveda a dotare lo stesso della relativa attestazione, avendo cura di evidenziare con autonoma voce, nella richiesta di liquidazione dei propri compensi, le spese occorse e gli onorari richiesti per tale specifica attività, ovvero, di relazionarsi col G. E. con apposita istanza prima di procedere alla suddetta attività nel caso la stessa comporti oneri economici particolarmente Pagina | 37
gravosi per la procedura esecutiva.

Gli immobili oggetto del pignoramento non erano dotati di APE e pertanto la scrivente ha provveduto alla relativa redazione. Essi difatti rientrano nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. **L'immobile n. 1 rientra nella classe energetica "G", mentre l'immobile n. 2 rientra nella classe energetica "F".** come indicato nelle attestazioni di prestazione energetica allegate alla presente (Allegato 11 – A.P.E.)

CAPITOLO G - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Il debitore esecutato risulta, come prima detto, proprietario dell'intero (quota 1/1) relativamente ai beni in oggetto, i quali che sono già distinti in n. 2 unità immobiliari, sia da identificazione catastale che come descritti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile e negli atti di provenienza dei beni.

Pertanto si procederà all'individuazione di n. 2 lotti separati.

Il bene sinora indicato come immobile n. 1 costituirà il Lotto 1, mentre l'immobile n. 2 costituirà il lotto 2.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi

e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Pagina | 38

Dall'atto di pignoramento immobiliare risulta pignorata la piena proprietà.

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 ce. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Non cencerne il caso in esame.

CAPITOLO H - Valore del bene e costi

l)Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", attualmente in corso di adozione presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a

destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le
“Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

nel caso in esame, per l'immobile n. 1, mq 86, 98 X 100% = mq 86,98, mentre per l'immobile n. 2, mq. 70,93 x 100% = mq. 70,93 (superficie ragguagliata abitazione);

2. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 30%, fino a mq. 25; - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Poiché trattasi di ballatoio comune per l'accesso ad entrambe le unità immobiliari, si ritiene di considerare la superficie medesima attribuendone metà a ciascuna delle unità immobiliari.

nel caso in esame:

per l'immobile n. 1

mq 11,53 X 30% = mq 3,46 (superficie ragguagliata terrazzo per immobile n. 1)

e per l'immobile n. 2

Pagina | 40

mq 11,53 X 30% = mq 3,46 (superficie ragguagliata terrazzo per immobile n. 2)

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate dell'appartamento n.1:

	<u>Superficie</u> <u>(mq)</u>	<u>K</u>	<u>Superficie ragguagliata</u> <u>(mq)</u>
<i>Abitazione</i>	86,98	1,00	86,98
<i>Terrazzi</i>	11,53	0,30	3,46
<i>Tot. Superficie utile ragguagliata</i>			90,14

Si riporta di seguito la dell'appartamento n.2:tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici ragguagliate

	<u>Superficie</u> <u>(mq)</u>	<u>K</u>	<u>Superficie ragguagliata</u> <u>(mq)</u>
Abitazione	70,93	1,00	70,93
Terrazzi	11,53	0,30	3,46
Tot. Superficie utile ragguagliata			74,39

Pagina | 41

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare.

Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile

Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato. (Allegato N.8 - Quotazioni immobiliari)

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

STIMA LOTTI

Sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni del borsino immobiliare di Salerno e Provincia (Allegato N. 8), per il Comune di Sarno, risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quella in esame ha un valore medio di 1.089,00 €/mq.

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata degli immobili, fornisce il prezzo di quest'ultimi.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato dell'immobile n. 1, come sopra considerato, è pari a :

Valore di mercato listini immobiliari = 1.031,00 €/mq x mq 90,14 = 92.934,34 Euro.

Di contro si ha che il più Probabile Valore di Mercato dell'immobile n. 2, come sopra considerato, è pari a :

Valore di mercato listini immobiliari = 1.031,00 €/mq x mq 74,39 = 76.696,09 Euro.

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Pagina | 43

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 2° semestre 2017. (Allegato N. 8 - quotazioni immobiliari)

Val OMI min = 1.050,00 €/mq

Val OMI max = 1.350,00 €/mq

Il cui valore medio è pari a € (1.050,00 + 1.350,00)/2 = € 1.200,00

In considerazione dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il valore medio.

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, per l'immobile n. 1 è pari a :

Valore di mercato OMI = 1.200,00 €/mq x mq 90,14 = 108.168,00 Euro.

Mentre il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, per l'immobile n. 2 è pari a :

Valore di mercato OMI = 1.200,00 €/mq x mq 74,39 = 89.268,00 Euro.

C.T.U. arch. Rosalba Ventre
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore - 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 203/2013

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

Pagina | 44

Valore Medio Di Mercato Immobile n. 1 = (€ 92.934,34 + € 108.168,00) / 2 = € 100.551,17

Valore Medio Di Mercato Immobile n. 2 = (€ 76.696,09 + € 89.268,00) / 2 = € 82.982,04

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione, il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento:

K1: grado di finitura = 1,05

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,00

K3: localizzazione = 1,05

K = K1 x K2 x K3 = 1,05 x 1,00 x 1,05 = 1,1025 (coefficiente di adeguamento)

Da cui:

LOTTO 1

Valore di stima immobile n. 1 = Valore medio di mercato x K = € 100.551,17 x 1,1025 = € 110.857,66

Arrotondato a

110.858,00 euro (centodiecimilaottocentocinquantotto/00 euro)

Valore di stima dell'immobile n. 1

Pagina | 45

-Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Decrementi:

Costi cancellazioni ipoteche

€ 262,00

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

€ 110.858,00 - € 262,00 = € 110.596,00

€ 110.596,00 (centodiecimilacinquecentonovantasei/00)

VALORE DI STIMA DECREMENTATO LOTTO 1

LOTTO 2

Valore di stima immobile n. 2 = Valore medio di mercato x K = € 82.982,04 x 1,1025 = € 91.487,70

Arrotondato a

91.488,00 euro (novantunomilaquattrocentottantotto/00 euro)

Valore di stima dell'immobile n. 2

Decrementi:

Costi cancellazioni ipoteche

€ 262,00

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

Pagina | 46

€ 91.488,00 - € 262,00 = € 91,226,00

€ 91,226,00 (novantunomiladuecentoventisei/00)

VALORE DI STIMA DECREMENTATO LOTTO 2

3. RIEPILOGO

LOTTO 1

1. Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n. 33, riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fol. 20, particella n. 1604, sub 5 graffato con la particella n.1606, sub 6, cat. A/2 piano 2 di vani 5,5;

LOTTO 2

2. Piena proprietà per 1/1 dell'appartamento in Sarno (SA) alla via Fabbricatore n.33, riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fot. 20, particella n.1606, sub 8, cat. A/4 piano 2 di vani 3,5;

Descrizione immobili

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili, è di antica costruzione, ubicato nel Comune di Sarno, alla via Fabbricatore n. 33 e si compone di n. 3 piani fuori terra (piano terra più due piani in elevazione) collegati mediante rampa scale senza ascensore. Esso versa in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

I due immobili oggetto della presente sono posti al secondo piano del fabbricato di cui sopra e si presentano così composti:

:Immobile n. 1 - Esso consta di cinque vani così divisi: salone, cucina, n. 2 camere (di cui una con balcone), bagno, ripostiglio e disimpegno. Gli infissi esterni ed interni sono in legno. L'immobile è munito di riscaldamento autonomo con caldaia esterna. L'impianto elettrico è a norma e sottotraccia.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione; è luminoso e soleggiato.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 86,98.

Immobile n. 2 - consta di tre vani così divisi: saloncino, cucina, n. 2 camere di cui una con veranda, bagno, ripostiglio e disimpegno. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco, con scuretti in alluminio, le bussole interne e la porta di ingresso, sono in legno. L'immobile è munito di predisposizione del riscaldamento autonomo senza caldaia. L'impianto

elettrico è a norma e sottotraccia.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione ed è luminoso.

La superficie complessiva coperta è pari a mq. 70,93.

Dati catastali

L'immobile n. 1 è riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fol. 20, particella n. 1604, sub 5 graffato con la particella n.1606, sub 6, cat. A/2, classe 6, vani 5,5, r.c. euro 710,16.

L'immobile n. 2 è riportato nel N.C.E.U. di Sarno (SA), al fol. 20, particella n. 1604, sub 8, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, r.c. euro 198,84.

Si precisa che dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 19/04/2018, è emersa una diversa distribuzione interna fra i due immobili oggetto della presente. Più precisamente un vano che catastalmente appartiene all'immobile individuato come sub 5, di fatto fa parte dell'immobile adiacente identificato con il sub 8 dato in locazione, ma di fatto ripristinabile in modo semplice avendo ancora la porta di passaggio, mediante apertura e chiusura dei varchi precedenti, senza modifica dell'impianto planimetrico. L'eventuale accorpamento definitivo del vano appartenente all'immobile n. 1 a favore dell'immobile n. 2, dovrebbe poi essere oggetto di frazionamento, accorpamento e rettifica planimetrica presso l'U.T.E. Per l'espletamento di tale attività si rinvia alla decisione successiva del G.E. nel merito.

I costi per l'eventuale regolarizzazione catastale di cui sopra, si stimano intorno ad € 1.500,00 (millecinquecento) ;

Confini

Gli immobili confinano:

Immobile n. 1 (sub 5)

- a nord con cortile comune;
- a nord/ovest con scalinata comune e beni *omissis*;
- a sud/ovest con via Fabbricatore;
- a sud/est con beni *omissis*;
- a nord/est con stessa ditta *omissis*.

Immobile n. 2 (sub 8)

- a nord con vanella comune;
- a est con beni *omissis*;
- a sud con stessa ditta *omissis* e loggiato comune;
- a ovest con cortile comune e beni *omissis*.

Stato di possesso

L'immobile n. 1 risulta attualmente occupato del debitore esecutato sig. *omissis* con il suo nucleo familiare, mentre l'immobile n. 2 risulta locato alla sig. ra *omissis* ed ivi residente alla via Fabbricatore n. 33 – Sarno, con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pagani in data 17/02/2010 al n. 1154 Serie 3, con durata cinque anni più cinque.

Provenienza del bene

Gli immobili sopra descritti risultano essere di proprietà esclusiva quali beni personali del signor *omissis*, per averli acquistati quanto al diritto di nuda proprietà in virtù di **successione testamentaria** in morte della genitrice *omissis* deceduta in data 06.04.1975, denuncia n.ro 76 del

volume 506 presentata all'Ufficio del Registro di Salerno e pubblicata presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 10.02.1978 ai nn. 3732/3348. Ai coniugi e , come sopra generalizzati, rispettivamente per il diritto di usufrutto e per la nuda proprietà, tali immobili erano pervenuti in virtù di **atto di compravendita a rogito del notaio Alberto Frigenti del 11.01.1948 pubblicato presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 13.01.1948 ai nn. 653/631 nonche' ai nn. 654/632 dai signori omissis.**

Pagina | 48

Regolarità edilizio-urbanistica

La particella catastale 1604 del foglio 20 del Comune di Sarno, su cui è ubicato il fabbricato in oggetto, ricade nella zonizzazione del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) nella zona **EDF - IS3 - Tessuto prevalentemente storico caratterizzato dalla compattezza delle unità edilizie su strada**; l'area è soggetta ai seguenti vincoli: VPP; Area di Riserva Generale. Parco Regionale - 'Fiume Sarno'. **Gli immobili risultano conformi sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.** Per quanto concerne l'agibilità, **non risultano presenti agli atti né richieste, né certificati di agibilità**, come da attestazione dell'U.T.C. allegata alla presente.

Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

- **ISCRIZIONE di ipoteca volontaria** di euro 280.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 10.03.2008 a rogito del notaio Raffaele Laudisio repertorio 58773, a garanzia del capitale di euro 140.000,00 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena e contro *omissis* quale terzo datore di ipoteca, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 14.03.2008 ai nn. 11200/1788. Costi di cancellazione: nessuno

- **TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili** per il credito di euro 103.734,20 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore in data 17.09.2013 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena contro *omissis*, trascritto presso l'Agenzia di Salerno in data 11.10.2013 ai nn. 36459/29918.

Costo di cancellazione euro 262,00

Totale costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte euro 262,00

Stima del lotto 1

Valore di stima dell'immobile n. 1= **110.858,00 euro**

(centodiecimilaottocentocinquantotto/00 euro)

Decrementi:

-Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte: € 262,00

Totale decrementi: € 262,00

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

Valore di stima decrementato lotto 1 = € 110.596,00 (centodiecimilacinquecentonovantasei/00)

Stima del lotto 2

Valore di stima dell'immobile n. 2= **91.488,00 euro (novantunomilaquattrocentottantotto/00 euro)**

Decrementi:

-Costi per le cancellazioni delle ipoteche iscritte: € 262,00

Totale decrementi: € 262,00

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

Valore di stima decrementato lotto 2 = € 91.226,00 (novantunomiladuecentoventisei/00)

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 49 pagine e n. 12 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Pagina | 49

Elenco allegati:

Allegato N.1: verbali di accesso e comunicazioni

Allegato N.2: documentazione catastale

Allegato N.3: certificazione notarile

Allegato N.4: documentazione edilizio-urbanistica

Allegato N.5: contratto di locazione

Allegato N.6: certificato stato di famiglia-residenza debitore ed estratto atto di matrimonio

Allegato N.7: atto di provenienza del bene

Allegato N.8: quotazioni immobiliari OMI e listini immob.

Allegato N.9: elaborato planimetrico

Allegato N.10: rilievo fotografico

Allegato N.11: attestazione di prestazione energetica APE

Allegato N.12: riepilogo

Salerno, 03/10//2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

l'Esperto

Arch. Rosalba Ventre



Rosalba Ventre

ASTE
GIUDIZIARIE.it