

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ssa Marina Mainenti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 112/2020 riunita alla n. 161/2020 con provvedimento del 10/5/2021

PARTE RICORRENTE: (creditore procedente)

[Redacted]

Rappr. Legale

[Redacted]



[Redacted]

CONTROPARTE: (debitore)

[Redacted]

[Redacted]

Rappr. Legale



INDICE



1. PREMESSA - QUESITI
2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U 5
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO 6

CONGEDO C.T.U

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott.ssa MARINA MAINENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 112/2020 (riunita alla n. 161/2020 con provvedimento del 10/5/2021) PROMOSSA DA BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI, IN PERSONA DEL LEGALE RAPP. TE PRO-TEMPORE DOTT. MAURO ASCIONE, ELETTIVAMENTE DOMICILIATO PER LA CARICA IN TORRE DEL GRECO (NA) AL C.SO VITTORIO EMANUELE, 92/100 PRESSO LA SEDE LEGALE, ISCRITTA AL NUMERO 243/66 DEL REGISTRO DELLE IMPRESE DEL TRIBUNALE DI NAPOLI, ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.L.G.S 385/93 CON MATRICOLA 4708.4.0 E NUMERO CODICE MECCANICO 5142.5 CONTRO LA SIG.RA [REDACTED] RESIDENTE IN OLEVANO SUL TUSCIANO (SA) IN VICO ALFONSO ALFIERI 19.

1. PREMESSA - QUESITI

Il sottoscritto ing. Massimo Musella, domiciliato in Salerno alla via Alberto Pirro n. 26, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima del 30/12/2020, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E., di seguito integralmente riportati :

Quesiti 1-2-3: *1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma*



dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inadeguata, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inadeguata (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

Quesito 4: 'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'

Quesito 5: 'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'

Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili pignorati già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civile'



Quesito 9: *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'*

Quesito 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem';*

Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'*

Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni*



già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

Quesito 14: 'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia 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. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

Quesito 15: 'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.'

Quesito 16: 'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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: la sommaria descrizione, 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato';

Quesito 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.'



INDIVIDUAZIONE LOTTO

Il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima** con il nome di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO E.I. 112/2020

Piena proprietà di : Appartamento sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa n. 11 in catasto foglio 14 p.lla 634 sub 15 e foglio 14 p.lla 695 sub 15 , classe 7 , vani 7 , cat. A2 piano 1, superficie catastale 169 mq. (totale escluse aree scoperte 167 mq) (graffato), e **locale box** sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa snc. piano T, in catasto foglio 14 p.lla 2305 sub 1, cat. C/6, classe 11, consistenza mq.22, superficie catastale 31 mq. (graffato)

2. OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Per ottemperare al mandato ricevuto dal G.E. lo scrivente esaminava telematicamente e preliminarmente il fascicolo con la documentazione agli atti, per poi iniziare una laboriosa ricerca di un contatto con l'esecutata. Solo nel mese di aprile, tramite i Carabinieri della locale stazione, si riusciva a stabilire un contatto con l'esecutata che, da quel momento in poi si rese disponibile per far eseguire il sopralluogo agli immobili oggetto di stima. In data 24 maggio 2021 lo scrivente si recava presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Salerno per estrarre le planimetrie catastali ed effettuare le necessarie visure per soggetto e per immobili (cfr. All.ti - Visure catastali e planimetrie in atti); in data 25 maggio si è provveduto ad estrarre presso il Comune di Capaccio l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; in data 4 giugno si è proceduto al sopralluogo durante il quale sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei due immobili componenti il lotto oggetto di stima. In data 30 agosto 2021 veniva compiuto accesso presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Olevano sul Tusciano per reperire atti tecnici attinenti alla realizzazione /trasformazione degli immobili componenti il lotto oggetto di stima. In data 13 settembre venivano estratte a mezzo ispezione ipotecaria le necessarie visure ultraventennali, in aggiornamento alle certificazioni notarili agli atti del fascicolo telematico.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: 1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;* 2. *se i beni pignorati*



consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; **3.** se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'.



Gli atti visionati nel fascicolo telematico della procedura (Atto di Intervento, Istanza di Vendita, Trascrizione del pignoramento e Certificazione Notarile del 20 settembre 2020) **non mostrano incongruenze** e pertanto **la documentazione agli Atti del Procedimento è completa ed idonea** per proseguire nell'assolvimento del mandato e rispondere ai quesiti posti dal n. 4 al n. 17 delle raccomandazioni C.T.U.

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.'*

LOTTO UNICO in E.I. 112/2020

I cespiti esecutati sono stati individuati e raggruppati in un unico lotto la cui identificazione è la seguente :

Piena proprietà di : **Appartamento** sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa n. 11 in catasto foglio 14 p.lla 634 sub 15 , classe 7 , vani 7 , cat. A2 piano 1, superficie catastale 169 mq. (totale escluse aree scoperte 167 mq)

Piena proprietà di locale box sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa snc. piano T, in catasto foglio 14 p.lla 2305 sub 1, cat. C/6, classe 11, consistenza mq.22, superficie catastale 31 mq.

Note catastali e Note inerenti le procedura esecutive:

I dati catastali sopra indicati risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 20 luglio 2020 al n. 21521 Registro generale e n. 16571 registro particolare.

Dalla certificazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. – legge 3 agosto n. 302, a firma del Notaio Cappelli del 20 settembre 2020, si evince che il lotto in questione risulta gravato di ulteriori due formalità diverse da quello sul quale è incardinata la procedura esecutiva di cui si tratta (la r.e. n. 112/2020) :



1. **Ipoteca giudiziale** (decreto ingiuntivo), iscritta ai nn. 24515/3136 in data 27 giugno 2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Napoli del 19 gennaio 2017, numero repertorio 441, importo totale € 18.000 – importo capitale €10.199,81, a favore di **Ramoil Trading s.r.l. sede di Napoli, c.f. 07326011215**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili sopra individuati;

2. **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn. 37800/6379 in data 30 settembre 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Bartolomeis Giovanni di Baronissi (Sa) del 22 settembre 2008, numero di repertorio 181/123, importo totale € 260.000,00 – importo capitale € 130.000,00 – durata anni 15 a favore di **Banca della Campania S.P.A. sede di Napoli, cod. fisc. 04504971211**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili sopra individuati;

3. Inoltre la successiva certificazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c. – legge 3 agosto n. 302, a firma del Notaio Vitrano del 6 settembre 2020 (allegata al fascicolo di cui alla procedura esecutiva r.e. n. 161/2020), riporta che per il lotto in questione risulta una ulteriore trascrizione di **atto di pignoramento n. 31001/24092 del 6/10/2020** a favore di **AQUI SPV s.r.l.** con sede a Conegliano cod. fiscale 00423310630.

- I **dati catastali** del lotto coincidono con i dati riportati negli atti di pignoramento e nella loro trascrizione che hanno rispettivamente generato la procedura esecutiva n. 112/2020 e la n. 161/2020;
- **Conformità delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.** Per quanto riguarda l'abitazione, sostanzialmente la planimetria catastale risulta essere conforme a meno di un ripostiglio ricavato in prossimità del bagno padronale dell'appartamento. Per quanto riguarda il box auto, risulta realizzato all'interno un soppalco in ferro accessibile da scala posta lateralmente allo stesso, che non risulta inserita nella planimetria catastale depositata.
- Dalla visura storica estratta presso l'Agenzia delle Entrate si rileva che i due immobili componenti l'unico lotto di vendita sono attualmente intestati alla proprietaria sig. [REDACTED] con ultima variazione del 2015 per l'inserimento dei dati di superficie dell'appartamento.

Inquadramento territoriale del lotto

Il lotto in questione fa parte di un fabbricato ubicato nella frazione Ariano del comune di Olevano Sul Tusciano e la sua ubicazione è prossima al centro della frazione stessa. L'accesso al fabbricato avviene a mezzo di rampa carrabile ubicata al civico n. 46 di Via Guglielmo Oberdan che conduce ad uno spiazzo posto dinanzi al portone di ingresso allo stabile. Da tale civico, attraverso una serie



Il fabbricato, al cui interno è ubicato l'appartamento esecutato oggetto di stima, è costituito da 4 livelli complessivi, di cui uno seminterrato ed è realizzato a struttura tradizionale in muratura con balconcini ai piani. La copertura è in parte piana e parte a falde inclinate.

Il fabbricato è provvisto di una corte antistante piuttosto ampia, cui si accede da rampa carrabile che si diparte dalla sovrastante Via Guglielmo Oberdan. Dalla stessa corte, attraverso un varco nella muratura, è possibile l'accesso all'androne che conduce alla scala di accesso all'immobile esecutato.

Nel complesso le finiture sono in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio non è munito di impianto ascensore ed il corpo scala di accesso alla parte residenziale del lotto è raggiungibile dalla corte comune pavimentata in battuto di cemento e destinata a sosta degli autoveicoli dei residenti all'interno della palazzina. Attualmente l'edificio è occupato dalla famiglia dell'esecutata e all'interno della stessa, per quanto è stato possibile constatare, vi è un altro nucleo familiare, mentre un terzo immobile è in fase di ristrutturazione.



Descrizione degli immobili componenti il lotto di vendita

L'appartamento esecutato è ubicato al piano rialzato della palazzina e si sviluppa su un unico livello. L'accesso dallo spazio comune antistante il fabbricato avviene attraverso un varco nella muratura perimetrale che conduce in un piccolo androne e ad una scala in muratura, oltre la quale è posta la porta di caposcala dell'immobile ad uso residenziale.





L'appartamento esecutato gode di una discreta esposizione e luminosità, avendo affacci e luci distribuite su tutti i lati; la zona di ingresso, risultando interna all'immobile, risente di un deficit aeroilluminante. L'appartamento, come evincibile anche dall'allegata planimetria, si compone di un ampio ingresso, due ampi passetti che conducono, uno alla cucina ed al bagno principale preceduto da un ripostiglio, l'altro alle due camere da letto ed al secondo bagno a servizio delle camere da letto.

Queste ultime, godono di due affacci sul cortile comune, costituiti da due balconcini di ridotte dimensioni in pianta, mentre un terzo balcone, avente dimensioni maggiori, è ubicato in prossimità del passetto che porta alla cucina.

I pavimenti, uguali in tutti gli ambienti, sono realizzati con piastrelle tradizionali in gres porcellanato neutro, piuttosto datate e in condizioni mediocri, montate in diagonale a fuga stretta. Nel bagno i rivestimenti sono del tipo tradizionale in gres e costituiti da piastrelle di ceramica montate a cardamone a fuga stretta, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Gli infissi interni consistono in porte in legno e vetro in buone condizioni; gli infissi esterni sono in legno a taglio termico. Le tinteggiature delle pareti sono realizzate con vernice tradizionale. Tuttavia andrebbero localmente ripresi intonaci e pitturazioni in alcune porzioni ristrette delle finiture, dove risultano evidenti segnali di infiltrazione e risalita di umidità.

In generale l'impiantistica parrebbe a norma, anche se non stati effettuati esami specifici per attestarne le reali condizioni.

Di seguito si allega documentazione fotografica degli ambienti rilevati.





Foto 1 - Porta di Caposcala



Foto 2 - Particolare dell'ingresso e del passetto verso le camere da letto



Foto 3 - Zona del salone /ingresso



Foto 4 - Particolare del passetto verso la cucina



Foto 5 - Vista della cucina dalla porta di ingresso



Foto 6 - Vista della cucina dalla porta opposta all'ingresso





Foto 7 - Il ripostiglio posto prima del bagno

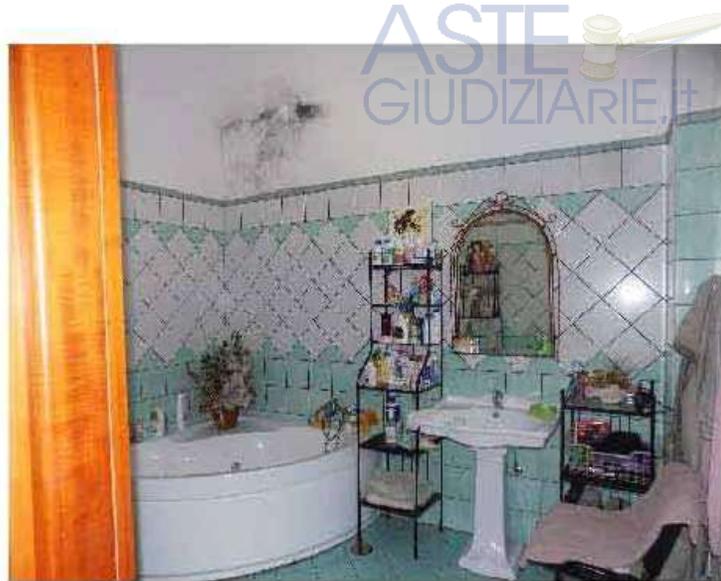


Foto 8 - Il bagno principale dell'abitazione



Foto 9 - Il passetto verso le camere da letto



Foto 10 - La camera da letto matrimoniale



Foto 11 - La seconda camera da letto





Foto 12 - Il bagno a servizio delle camere da letto



Foto 13 - Lo stesso bagno visto da angolazione opposta

Il **locale box auto**, attualmente destinato a deposito, ha accesso dal piazzale posto di fronte al fabbricato; esso è un ambiente unico e risulta attualmente soppalcato con struttura in ferro (posta ad altezza pari a mt. 2,18 da terra) pavimentata con un tavolato in legname, che ha accesso da scala posta a fianco della saracinesca di ingresso. La superficie catastale dell'immobile è pari a mq. 22,00, quella del soppalco è leggermente inferiore. Come anticipato nelle pagine che precedono, la superficie del soppalco non è contenuta all'interno della planimetria catastale, costituendone variazione.



Foto 14 - Vista del locale box auto



Foto 15 - Interno del locale box auto

CONFINI LOTTO

Dalle planimetrie catastali e dal rilievo metrico il Lotto che si compone dell'immobile residenziale distinto al Fgl. 14 particella n. 634 sub 15 e dell'immobile ad uso box auto distinto al fgl n. 14 particella n. 2305 sub 1, confina rispettivamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

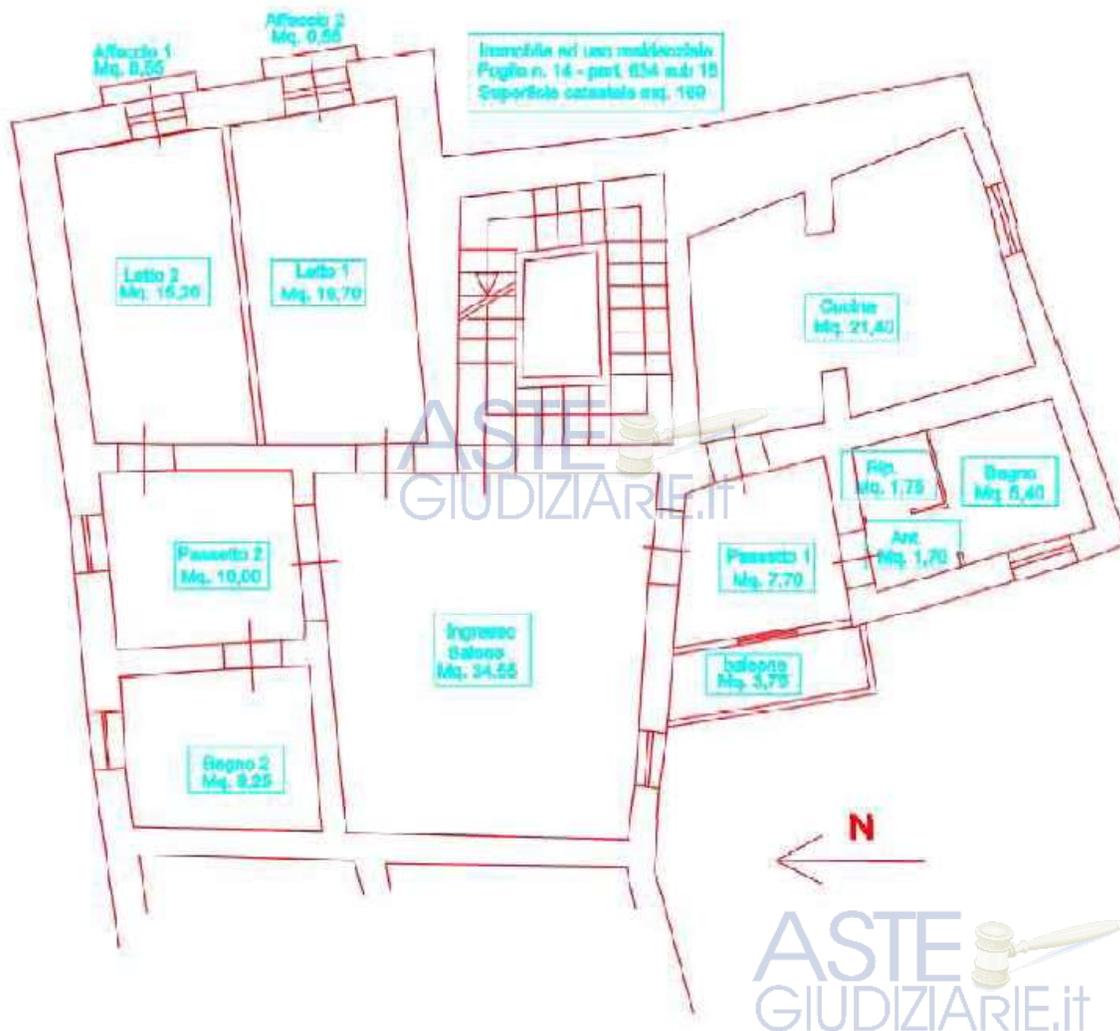
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Confini dell'immobile distinto al Fgl. 14 particella n. 634 sub 15

- a Nord con cortile di accesso al fabbricato;
- a Ovest, con la particella n. 695 del fgl. n. 14;
- a Est, con la particella n. 2021 del fgl. n. 14;
- a Sud, con la sottostante Via Sotto La Chiesa.

Di seguito il dettaglio planimetrico dell'immobile in scala 1 : 100



COMPUTO SUPERFICI

Superfici utili immobile

Ingresso - salone = mq. 34,55

Passetto 1 = mq. 7,70

Antibagno = mq. 1,70

Ripostiglio = mq. 1,75

Bagno = mq. 5,40

Cucina = mq. 21,40



Passetto 2 = mq. 10,00

Bagno 2 = mq. 9,25

Letto 1 = mq. 16,70

Letto 2 = mq. 15,20

Totale superfici utili = mq. 123,65

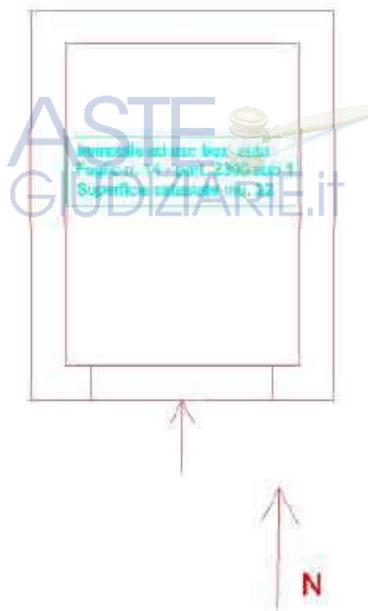
Totale superfici non residenziali (balconi) = mq. 4,85

Superficie Commerciale (estratto dalla superficie catastale) = mq. 169

Confini dell'immobile distinto al fgl n. 14 particella n. 2305 sub 1

- a Nord ed a ovest con la particella n. 2304 del fgl. 14
- ad est con il sub 2 della particella n. 2305 del fgl. 14;
- a Sud con la particella n. 2301 del fgl. 14.

Di seguito il dettaglio planimetrico del box in scala 1 :100



Superficie commerciale (catastale) del box = mq. 31,00

Quesito 5: *'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TITOLO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL LOTTO

Il bene oggetto della presente relazione è giunto all'odierna esecuzione giusta compravendita trascritta ai nn. 37798/26952 del 30 settembre 2008 , per atto pubblico redatto dal notaio De Bartolomeis Giovanni di Baronissi (Sa) del 22 settembre 2008, numero di repertorio 180/122, a a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà , [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà , [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [REDACTED] avente ad oggetto l'immobile oggetto della relazione estimativa.

Si precisa che sussiste a favore dell'esecutata un **diritto di passaggio** acquisito per la particella catastale distinta al Fgl14 part. 695 sub 9 del Comune di Olevano Sul Tusciano , giusta **trascrizione** del 30.9.2008 - registro particolare 26953 reg. generale 37799 – P.U. De Bartolomeis Giovanni – rep. 180/122 del 22.9.2008 (**Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**).

Quesito 6: *'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'*

I beni, individuati come lotto unico di vendita ed oggetto di E.I. appartengono interamente per il diritto di esclusiva proprietà dell'intero [REDACTED] pertanto non sussistono i presupposti di divisione degli stessi in quanto entrambi i beni non sono assoggettati da alcun regime di comproprietà. Inoltre la particolare conformazione planimetrica dell'immobile destinato a residenza e l'esiguità della superficie destinata a box , non consentono di ipotizzare una conveniente divisione degli spazi.

Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'*



Gli immobili facenti parte dell'unico lotto di vendita ipotizzato sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutata.

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili pignorati già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civile'

Come da riscontri avuti, sia per consultazione delle fonti estimative indirette sia per ricognizione delle agenzie immobiliari di zona, i valori del più probabile canone di locazione/occupazione relativo agli immobili esecutati risulta essere quello di riferimento OMI relativo al secondo semestre 2020 che :

- per l'**immobile residenziale** e per la fascia in argomento risulta variare da un canone minimo di €/mq. 1,90 ad un canone massimo di €/mq. 2,60 . In considerazione di quanto sopra , considerando un canone unitario medio , pari a €/mq 2,25 si avrà che il più probabile canone di locazione : è pari a : $C1 = mq. 169 \times €/mq 2,25 = € 380,25$;
- per l'**immobile box auto** e per la fascia in argomento risulta variare da un canone minimo di €/mq. 1,70 ad un canone massimo di €/mq. 2,40 . In considerazione di quanto sopra, considerando un canone unitario medio , pari a €/mq 2,05 si avrà che il più probabile canone di locazione : è pari a : $C2 = mq. 31 \times €/mq 2,05 = € 63,55$;

Per quanto sopra riportato, il canone complessivo di locazione per l'intero lotto oggetto di stima, che si compone dell'immobile ad uso residenziale ed il box auto, si avrà che il più probabile valore del canone di locazione può stimarsi come somma dei due canoni prima ricavati con i dati OMI, per cui si ha :

$C = C1 + C2 = € 380,25 + € 63,55 = € 443,80$ che si arrotondano ad **€ 450,00 mensili** .

Il successivo confronto operato con agenzie immobiliari di zona ha permesso di comprendere che, in realtà , per tipologie di immobili simili , il canone di locazione più probabile possa determinarsi in **€ 600,00 mensili**.

Spetterà all'eventuale custodia giudiziale pattuire il canone che ritiene più congruo magari mediando tra i due valori sopra indicati.

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'

Con riferimento all'attuale proprietaria del bene, dall'Estratto dal Certificato di Matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafico del Comune di Capaccio Paestum in data 25 maggio 2021,



risulta che la signora

sono coniugati in regime di separazione dei beni (Cfr.

Allegato Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio).

Quesito 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)'.*

Per il fabbricato in questione non esiste il Condominio. Per le spese comuni viene dagli stessi attuali occupanti del fabbricato (2) redatta una ripartizione di volta in volta che si presentano spese ricorrenti riguardanti consumi e spese ordinarie. Non si hanno notizie di pendenze economiche in merito a spese sostenute.

Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni?'.*

Per gli immobili componenti il lotto di vendita, risultano iscritte le seguenti formalità :

- Iscrizione contro del 30/9/2008 – registro particolare 26953 -Reg. generale 37799 – Uff. Rogante De Bartolomeis Giovanni – Rep. 181/123 del 22/9/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 30/9/2008 registro particolare 26953 -Reg. generale 37799 – Uff. Rogante De Bartolomeis Giovanni – Rep. 180/122 del 22/9/2008 – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;
- Iscrizione contro del 27.6.2017 – registro particolare 3136 Registro generale 24515 - Tribunale di Napoli – repertorio 441/123 del 19/019/2017 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

- Trascrizione contro del 20/07/2020 - Registro particolare 16571 - reg. generale 21521 - Corte di Appello di Salerno - Rep. 3368 del 1/7/2020 - Verbale di pignoramento Immobili;
- Trascrizione contro del 6/10/2020 - reg. part. 24092 - reg. generale 31001 - Corte di Appello di Salerno - Rep. 4649 del 19/9/2020 - Verbale di pignoramento Immobili.

Si indicano quindi i costi per le relative cancellazioni :

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori < € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziarie (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.tr.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dal Quadro Generale, si evince dunque che, nella fattispecie, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente, per i Lotti 1 e 2, ammontano a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramenti n.1	€ 0	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00
Ipoteca volontaria 1	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale 1	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, per il lotto in questione, ammonterebbero lotto a:

$$(\text{€ } 294,00) \times 2 + \text{€ } 94,00 = \text{€ } 686,00$$

costi che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del lotto in quanto importo presumibilmente non a carico degli Acquirenti.

Quesito 12: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*

Dagli accessi effettuati presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili). Tale documentazione è riportata in *Allegato N. - visure catastali per soggetto e per immobili ed estratti dei fogli di mappa.*

Inoltre dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sui cespiti eseguiti. Tale documentazione è riportata in *Allegato - visure ipotecarie.*

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. 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 ricorrere in ipotesi di opere abusive, 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'*

Per il fabbricato in questione non è stato rintracciato presso l'Ufficio tecnico Comunale il titolo edilizio originario relativo al fabbricato, ma si è avuto modo di estrarre copia dei grafici allegati al Permesso di Costruire n. 224 del 27.8.2007 rilasciato al costruttore per interventi di ristrutturazione edilizia allo stesso fabbricato, precedentemente assentiti con DIA del 30.4.2006 prot. 4123.

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e la planimetria del piano primo inserita nella tavola 7 dei grafici allegati al PdC n. 224/2007, ha permesso di comprendere l'assoluta corrispondenza con tali grafici.

Come detto in precedenza, il sopralluogo operato dallo scrivente ha permesso di rilevare alcune difformità riferite però alla planimetria catastale depositata presso l'UTE di Salerno, relative ad

una diversa distribuzione di ambienti e partizioni interne. Queste sono riferite ad un diverso posizionamento della cucina dell'appartamento e ad un ripostiglio posto prima dell'ingresso al WC, di fianco all'attuale cucina dell'immobile.

Essendo tali modifiche comunque contenute nei grafici allegati al P.d.C. n. 224/2007, per regolarizzare la posizione dell'immobile, va riaggiornata la planimetria catastale depositata presso l'UTE di Salerno a mezzo di procedura DOCFA, i cui costi ipotizzabili verranno sottratti al valore di stima del lotto unico che si è formato.

Si precisa comunque che per l'immobile oggetto della relazione estimativa non è stato reperito il certificato di agibilità.

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia 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. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

CRITERI ESTIMATIVI ADOPERATI

Per la stima del lotto in questione si sono adoperati i seguenti riferimenti estimativi:

1. Per via indiretta una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari**.
2. Consultazione del listino delle **Quotazioni Borsino immobiliare di Salerno e Provincia, centro urbano Ariano di Olevano sul Tusciano** operando sempre su base mono parametrica con il parametro superficiale.

Con la **prima metodologia** è stato possibile, svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica del bene ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Con la **seconda metodologia** è stato possibile conoscere, attraverso la consultazione del Borsino Immobiliare di Salerno e Provincia, i valori di mercato e di locazione della frazione Ariano del Comune di Olevano sul Tusciano.



Sono state dunque seguite metodologie impersonali ed oggettive, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei giorni di sopralluogo.

La media aritmetica dei risultati fornirà l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

STIMA LOTTO

I Metodo: OMI

La prima valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;



- il prezzo valore;

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione, che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/m², e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dall'osservatorio sono riportati nella tabella seguente:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anni 2020 - Semestre 2

Provincia: CA - CUNEO

Comune: OULIVANO SUL TIGILLIARO

Fascia/conservatoria: CENTRO CUNEO - ARIANO

Codice di zona: E1

Micromezza catastale: n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	S	1,7	2,2	L
Abitazioni	NORMALE	335	465	L	1,2	1,7	L
Borghi	NORMALE	490	530	L	1,7	2,4	L
Villa e Villini	NORMALE	800	1700	L	2,3	3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce al tipo più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Peri e Auto qd. Autorimesse il risultato significativo il diverso appozzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per le tipologie Negozi il quoziente (L/N) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo di uffici immobiliari.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e destinazione che può assumere i seguenti valori:

- Crisi
- Normale
- Scadenza

Nella circoscrizione della Zona d'urgenza e, in generale, nella micromezza catastale nella quale essi ricadono, con comma deliberato dal Comune di Sassi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1988.

Per maggiori dettagli vedi il [riferimento](#).

Consultando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore medio di mercato in €/m2 per le abitazioni civili è pari a 920,00€/m2. Pertanto considerando gli ulteriori dati di seguito riportati si ha:

Lotto 1:

- Valore unitario = 920,00 €/mq di superficie lorda appartamento al piano primo (Abitazioni civili)

Sup. lorda appartamento (superficie catastale) = 169,00 mq.;

Valore unitario = **460,00 €/mq** di sup. lorda box auto

Sup. lorda box auto (superficie catastale) = **31,00 mq.**;

Valore Lotto 1 secondo OMI :

$$V = (920,00 \text{ €/mq} * 169,00 \text{ m}^2) + (460,00 \text{ €/mq} * 31 \text{ m}^2) = \text{€ } 169.740,00$$

Il metodo : Quotazioni Borsino immobiliare di Salerno e Provincia, centro urbano Ariano di Olevano sul Tusciano

La seconda valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati del borsino immobiliare relativamente alla zona d'interesse.

Il volume che costituisce il listino ufficiale di Salerno e provincia, sotto il patrocinio di vari enti locali e banche dati, e sottoposto alla validazione di una commissione costituita da oltre 40 agenti immobiliari di zona, raccoglie i valori di mercato e di locazione di tutte le abitazioni civili (economico, signorili, ville) le autorimesse, i box, i posti auto ed in più magazzini, negozi, uffici, laboratori, capannoni e centri commerciali. Consultando i dati del Listino Quotazioni Mq della provincia di Salerno risulta che il valore di mercato in €/m2 per le abitazioni civili è pari a 828,00€/m2, mentre per i box auto può ritenersi congruo il valore di €/mq 460 assunto nel metodo precedente. Il dato superficiale cui si riferirà è quello della superficie catastale. Pertanto considerando gli ulteriori dati di seguito riportati si ha:

- Valore unitario = 828,00 €/mq di superficie lorda appartamento al piano primo (Abitazioni civili)
- Sup. lorda appartamento (superficie catastale) = 169,00 mq.;
- Valore unitario = **460,00 €/mq** di sup. lorda box auto
- Sup. lorda box auto (superficie catastale) = **31,00 mq**

Valore Lotto 1 secondo Quotazioni Borsino immobiliare di Salerno e Provincia, centro urbano Ariano di Olevano sul Tusciano :

$$V = (828,00 \text{ €/mq} * 169,00 \text{ m}^2) + (460,00 \text{ €/mq} * 31 \text{ m}^2) = \text{€ } 154.192,00$$

Eseguendo il valore medio dei due valori ottenuti:

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 169.740,00 + \text{€ } 154.192,00 / 2 = \text{€ } 161.966 \text{ e } \text{€ } 162.000,00 \text{ in cifra tonda}$$

Da tale valore va detratto il costo, comprensivo degli oneri tecnici, necessario per poter procedere all'aggiornamento DOGFA della planimetria catastale che lo scrivente stima in complessivi € 2000,00 (Euro duemila/00), da cui discende che il valore a base d'asta dell'unico lotto è pari a

VALORE BASE d'ASTA LOTTO (in cifra tonda): € 160.000,00 (Euro centosessantamila/00).



Quesito 15: "Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato".

Per il lotto in esame, considerando che trattasi di elementi arredo, le spese di trasloco si stimano all'incirca pari a 2.500 €, precisando in ogni caso che, trattandosi di beni mobili appartenenti al nucleo familiare dell'esecutata che è interessato alla loro conservazione, il C.T.U. non ritiene di detrarre tali costi dal valore del Lotto, in quanto presumibilmente non si tratta di costi direttamente a carico dei futuri acquirenti.

Quesito 16: "Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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: la sommaria descrizione, 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato".

A conclusione del proprio elaborato peritale, lo scrivente riporta il seguente quadro riepilogativo finale:

Lotto Unico E.I. r.g. n. 112/2020 riunita con la procedura r.g. n. 161/2020 : Piena proprietà di **Appartamento** sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa n. 11 in catasto foglio 14 p.IIa 634 sub 15 e foglio 14 p.IIa 695 sub 15, classe 7, vani 7, cat. A2 piano 1, superficie catastale 169 mq. (totale escluse aree scoperte 167 mq) (graffato), e **locale box** sito in Olevano sul Tusciano (SA) via Sotto la Chiesa snc. piano T, in catasto foglio 14 p.IIa 2305 sub 1, cat. C/6, classe 11, consistenza mq.22, superficie catastale 31 mq. (graffato).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (in cifra tonda): **€ 160.000,00** (Euro centosessantamila/00).

NOTE CATASTALI

Per quanto riguarda l'abitazione, sostanzialmente la planimetria catastale risulta essere conforme a meno di un ripostiglio ricavato in prossimità del bagno padronale dell'appartamento. Per regolarizzare

la posizione dell'immobile, va riaggiornata la planimetria catastale depositata presso l'UTE di Salerno a mezzo di procedura DOCFA. Per quanto riguarda il box auto, risulta realizzato all'interno un soppalco in ferro accessibile da scala posta lateralmente allo stesso, che non risulta inserita nella planimetria catastale depositata.

CONFINI

Confini dell'immobile distinto al Fgl. 14 particella n. 634 sub 15 – appartamento

- a Nord con cortile di accesso al fabbricato;
- a Ovest, con la particella n. 695 del fgl. n. 14;
- a Est, con la particella n. 2021 del fgl. n. 14;
- a Sud, con la sottostante Via Sotto La Chiesa.

Confini dell'immobile distinto al fgl n. 14 particella n. 2305 sub 1 – box auto

- a Nord ed a ovest con la particella n. 2304 del fgl. 14
- ad est con il sub 2 della particella n. 2305 del fgl. 14;
- a Sud con la particella n. 2301 del fgl. 14.

PROPRIETA'

I beni oggetto della presente relazione tecnica, formanti unico lotto di vendita, sono di proprietà dell'odierna esecutata sig.ra [REDACTED]

POSSESSO

Il bene esecutato, oggetto della relazione di stima, è attualmente occupato dal nucleo familiare dell'odierna esecutata [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul lotto di vendita risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 30/9/2008 – registro particolare 26953 -Reg. generale 37799 – Uff. Rogante De Bartolomeis Giovanni – Rep. 181/123 del 22/9/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione contro del 27.6.2017 – registro particolare 3136 Registro generale 24515 - Tribunale di Napoli – repertorio 441/123 del 19/019/2017 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione contro del 20/07/2020 - Registro particolare 16571 - reg. generale 21521 – Corte di Appello di Salerno – Rep. 3368 del 1/7/2020 – Verbale di pignoramento Immobili;

- Trascrizione contro del 6/10/2020 – reg. part. 24092 – reg. generale 31001 – Corte di Appello di Salerno – Rep. 4649 del 19/9/2020 – Verbale di pignoramento Immobili.

ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in questione non esiste il Condominio. Per le spese comuni viene dagli stessi attuali occupanti del fabbricato (2) redatta una ripartizione di volta in volta che si presentano spese ricorrenti riguardanti consumi e spese ordinarie. Non si hanno notizie di pendenze economiche in merito a spese sostenute.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto e la planimetria del piano primo inserita nella tavola 7 dei grafici allegati al PdC n. 224/2007, ha permesso di comprendere l'assoluta corrispondenza con tali grafici. Sono state rilevate alcune difformità riferite alla planimetria catastale depositata presso l'UTE di Salerno, relative ad una diversa distribuzione di ambienti e partizioni interne. Queste sono riferite ad un diverso posizionamento della cucina dell'appartamento e ad un ripostiglio posto prima dell'ingresso al WC, di fianco all'attuale cucina dell'immobile. Per regolarizzare la posizione dell'immobile, va riaggiornata la planimetria catastale depositata presso l'UTE di Salerno a mezzo di procedura DOCFA, i cui costi ipotizzati sono stati stralciati dal valore di stima del lotto unico che si è formato. Per l'immobile oggetto della relazione estimativa non è stato reperito il certificato di agibilità.

Quesito 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'

La documentazione fotografica, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato cartaceo, è riportata dalle pagine 9 alla pagina 14 completa di didascalie illustrative.

Il rilievo fotografico è stato effettuata in data 24 agosto 2021.

Il rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Nikon modello COOLPIX L 340.

Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 3864x5152 pixel (Nikon)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 304 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB

6. Distanza focale: 4 mm
7. Tempo d'esposizione 1/30 sec

L'inquadramento dei cespiti costituenti il lotto Unico è stato reso sia :

ESTERNAMENTE: a mezzo due ortofoto , un fotogramma ritraente la facciata principale ed una ritraente l'ingresso al fabbricato.

che INTERNAMENTE: a mezzo individuazione dei VANI dell'appartamento ad uso residenziale (foto dalla n. 1 alla n. 13) e della loro distribuzione interna – individuazione del box auto (foto nn. 14 e 15).

L' Allegato fotografico (cfr. cd allegato) è composto da 37 foto del completo rilievo fotografico effettuato nella data indicata in precedenza.

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordata, con la presente relazione (composta da n. 30 pagine oltre allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione delle parti e del G.E. per qualsiasi chiarimento si dovesse rendere necessario in merito all'elaborato peritale redatto.

Con osservanza

Salerno, 22 settembre 2021

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Ing. Massimo Musella

Via Alberto Pirro n. 26 – Salerno

