

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. ssa GIUSEPPINA VALIANTE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 168/2024 -
OMISSIS C/ OMISSIS + 1

• **CREDITORE PROCEDENTE:**

OMISSIS

• **DEBITORI:**

OMISSIS (CF: OMISSIS)

OMISSIS (CF: OMISSIS)

• **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

OMISSIS

Salerno, lì marzo 2025

IL C.T.U.

ing. Pasquale Modica

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5

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 però 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione 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 al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I. 6

INQUADRAMENTO LOTTO / DESCRIZIONE GENERALE..... 6

LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5. 8

DESCRIZIONE DETTAGLIATA8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE..... 12

CONFINI 13

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO 13

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE 13

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'.....14

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili 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. civ.'14*

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'15*

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 i vincoli 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)'.....15*

Quesito 11: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'16*

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'17*

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 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'.....17

TITOLI EDILIZI REPERITI.....17

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO.....20

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO.....21

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.....22

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 forfetario 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.'.....22

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI.....22

STIMA LOTTO UNICO.....27

Quesito 15: 'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'.....28

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'28

E. I. N. 168/2024 - RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5..... 29

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'31

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'31

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'31

4. CONGEDO C.T.U.....32

ELENCO ALLEGATI.....33

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. E.I.
168/2024 'OMISSIS C/ OMISSIS + 1'

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Balzico N.34, a seguito della accettazione dell'incarico di stima in data 08/10/2024 (CFR ALL N. 1), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 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 al G. E.;*
- 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;*
- 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;*
- 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;

8. **determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili 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. civ.;**
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;**
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 i vincoli 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);**
11. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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;**
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;**
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 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 forfetario 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.
15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
18. contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà

depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice;

19. *collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dalla scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. **08/10/2024**: accettazione incarico CTU (CFR. ALL. N. 1);
2. **13/11/2024**: indagini catastali telematiche con acquisizioni delle visure, planimetrie ed estratti dei fogli di mappa (CFR. ALL. N. 4);
3. **24/04/2024**: acquisizione telematica atto di provenienza (COMPRAVENDITA PER NOTAR G. MONICA del 10/11/2005 rep. 46144) (CFR. ALL. N. 9);
4. **17/01/2025**: Comunicazione di accesso alle parti (via PEC e RACCOMANDATA A/R) presso gli immobili oggetto di E.I. in MONTECORVINO PUGLIANO (CFR. ALL. N. 2);
5. **04/02/2025**: Sopralluogo, unitamente al custode nominato, presso immobili oggetto di E.I. in MONTECORVINO PUGLIANO (CFR. ALL. N. 3);
6. **20/01/2025, 22/11/2024**,: acquisizione in via telematica dell' estratto per riassunto di matrimonio di OMISSIS e dichiarazione STATO CELIBE di OMISSIS (CFR. ALL. N. 8);
7. **08/01/2025**: richiesta accesso atti via PEC all'UTC di MONTECORVINO PUGLIANO (CFR. ALL. N. 10);
8. **22/01/2025**: acquisizione documentazione urbanistica presso UTC di MONTECORVINO PUGLIANO (CFR. ALL. N. 10);
9. **03/03/2025**: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
10. **08/03/2024**: termine deposito CTU (30gg antecedenti all'udienza del 08/04/2025);
11. **08/04/2025**: Udienza di F.V.

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

La documentazione visionata relativa all'esecuzione immobiliare in oggetto è la seguente:

- ATTO DI PRECETTO
- ATTO DI PIGNORAMENTO del 13/06/2024
- NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO del 10/07/2024 NN 24612/30137
- ISTANZA DI VENDITA
- CONTRATTO DI MUTUO per notar L. Capobianco del 26/11/2009 REP. 20641
- CERTIFICAZIONE NOTARILE del 12/07/2024
- RICORSO IN OPPOSIZIONE ALL'ESECUZIONE

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 19.

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 al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.

I beni oggetto di attuale E.I. ubicati nel comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA), così come descritti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consistono in un fabbricato isolato composto da piano seminterrato, terra e primo (livello sottotetto) con prevalente destinazione abitativa, con circostante corte, il tutto sito IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, ed identificato dai seguenti dati catastali:

NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO:

- **ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU al FL 9, P. LLA 1312, SUB 2, CAT A/2.**
- **DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU al FL 9, P. LLA 1312, SUB 3, CAT C/2.**
- **ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU al FL 9, P. LLA 1312, SUB 4, CAT A/2.**
- **ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA)), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU al FL 9, P. LLA 1312, SUB 5, CAT A/2.**

GLI IMMOBILI RISULTANO PIGNORATI PER INTERO, PRECISAMENTE PER I DIRITTI DI 1/2 IN PIENA PROPRIETÀ PER CIASCUNO DEI DEBITORI OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS)

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione degli immobili eseguiti.

INQUADRAMENTO LOTTO / DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di stima, in MONTECORVINO PUGLIANO DEGLI ULIVI N. 18, consistono in un fabbricato isolato, con prevalente destinazione abitativa, composto da piano seminterrato, terra e primo (livello sottotetto), con circostante area pertinenziale adibita a corte e terreno ubicato in area agricola del predetto comune.

Gli immobili sono ubicati, in zona agricola collinare del comune di MONTECORVINO PUGLIANO a circa 3Km di distanza dal centro di MONTECORVINO PUGLIANO. La zona di ubicazione degli immobili, a vocazione strettamente agricola, è caratterizzata da bassissima densità abitativa con abitazioni indipendenti.

Si riporta di seguito l'ortofoto di inquadramento territoriale dei luoghi:



**Ortofoto di inquadramento territoriale IMMOBILI OGGETTO di E.I. 168/2024
in MONTECORVINO PUGLIANO, via Degli Ulivi- fonte street view**

Il fabbricato di forma pressoché rettangolare è edificato con struttura in cemento armato, copertura a falde in legno e tompagnatura perimetrale in blocchi di laterizio (CFR. ALL N. 7- Foto N. 3//9).

Il fabbricato, composto da piano seminterrato, terra e primo (ovvero livello sottotetto), risulta di fatto suddiviso in N. 4 unità immobiliari costituite nello specifico da:

- Deposito al piano seminterrato (NCEU FL FL 9, P. LLA 1312, SUB 3, CAT C/2)
- Abitazione al piano seminterrato (NCEU FL FL 9, P. LLA 1312, SUB 2, CAT A/2)
- Abitazione al piano terra e primo (NCEU FL FL 9, P. LLA 1312, SUB 4, CAT A/2)
- Abitazione al piano terra e primo (NCEU FL FL 9, P. LLA 1312, SUB 5, CAT A/2)

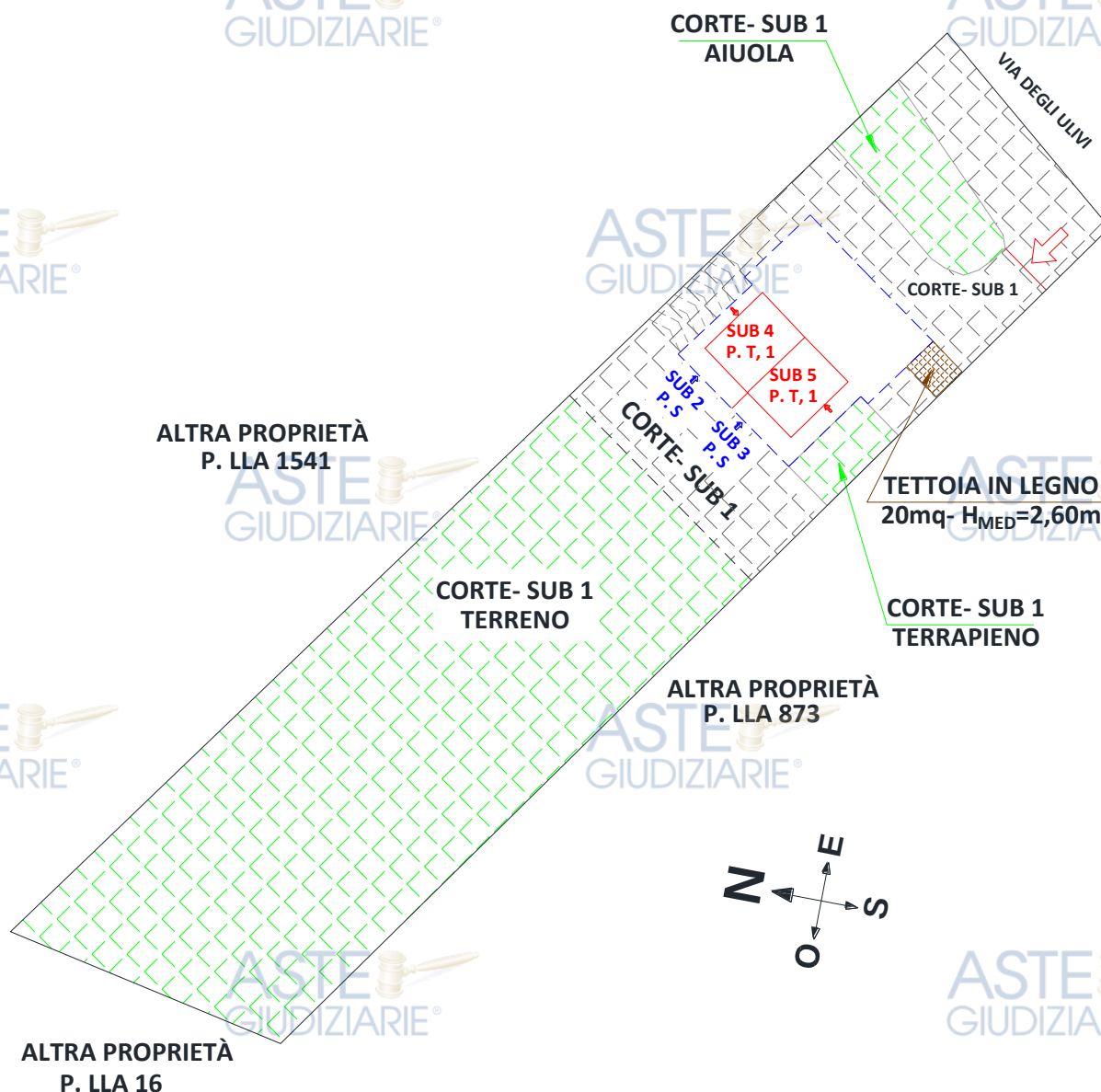
Il fabbricato è di fatto graffiato alla corte pertinenziale p. lla 1312 (ente urbano di 4.105mq) di forma rettangolare allungata, che nella parte finale ovest risulta costituita da terreno (circa 2.700mq), mentre nella parte ovest risulta cementata ed adibita a piazzale (circa 1.000mq).

L'intero fabbricato, come risulta evidente dalla documentazione fotografica riportata, complessivamente risulta ben rifinito ed in buono stato manutentivo.

Alla luce dell'attuale configurazione degli immobili, della loro articolazione, della suddivisione catastale, nonché della presenza della corte pertinenziale comune ed indivisa tra tutte le unità, ma soprattutto sulla scorta di una valutazione di migliore opportunità e convenienza di vendita, appare in questa sede appropriato provvedere alla formazione di un unico lotto, così identificato:

LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5.

Si riporta di seguito (rimandando per il dettaglio alle TAV. N. 1 in ALL N. 6) per comodità di lettura e per una più rapida comprensione di quanto indicato l'inquadramento catastale dei suddetti immobili costituenti il LOTTO UNICO da porre in vendita.



Inquadramento immobili oggetto di esecuzione in MONTECORVINO PUGLIANO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

All'intero lotto composto dunque dal fabbricato e dalle aree esterne è possibile accedere da est, ovvero a mezzo cancello pedonale/carrabile da VIA DEGLI ULIVI N. 18 (CFR. ALL N. 7- Foto N. 1) che immette nella parte est della corte comune da cui è possibile accedere ai fabbricati (CFR. ALL N. 7- Foto N. 2//5, 8, 50).

Attesa l'acclività dei luoghi, la parte est del fabbricato presenta due livelli fuori terra (terra e primo, mentre la parte ovest presenta l'ulteriore livello seminterrato.

ABITAZIONE AL PIANO SEMINTERRATO- NCEU FL 9, P. LLA 1312, SUB 2, CAT A/2

(cfr. ALL N. 7- Foto N. 5//7, 10//19- cfr ALL N. 6 TAV. 2)

Dalla corte comune in prossimità del cancello d'ingresso è possibile, attraverso la rampa carrabile adiacente al prospetto nord del fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 5, 8), raggiungere la parte ovest del fabbricato che risulta sottoposta rispetto alla parte est e da cui avviene l'accesso alle due unità sub 2 e sub 3 poste a questo livello (CFR. ALL N. 7- Foto N. 6).

All'abitazione SUB 2 al piano seminterrato si accede dunque dal prospetto ovest del fabbricato a mezzo porta d'ingresso posta su un terrazzino coperto sopraelevato antistante l'abitazione (43,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 6, 7, 10, 11).

In dettaglio l'abitazione di altezza utile interna 2,90m è così articolata:

- Area ingresso/soggiorno (39mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 12//13);
- Cucina [4,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 14];
- Disimpegno [15,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 15], con piccolo ripostiglio di 2,00mq nella parte terminale est;
- WC [9,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 16, 17] con accesso dal disimpegno;
- Camera [15,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 18, 19] con accesso dal disimpegno con ripostiglio [4,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 19].

L'abitazione, dotata di finestre e/o balconi solo sul lato fuori terra ovest e di una finestra alta sul lato nord, presenta rifiniture ordinarie (pavimenti in cotto e parquet wc e cucina piastrellati, porte interne in legno del vecchio tipo, infissi esterni in legno, con grate anti intrusione) e si presenta in buono stato di conservazione, a meno di qualche fenomeno di infiltrazione sulla parete nord del soggiorno adiacente alla rampa.

È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni.

DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO - NCEU: FL 9, P. LLA 1312, SUB 3, CAT C/2

(cfr. ALL N. 7- Foto N. 5//7, 20//24- cfr ALL N. 6 TAV. 3)

Dalla corte comune in prossimità del cancello d'ingresso è possibile, attraverso la rampa carrabile adiacente al prospetto nord del fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 5, 8), raggiungere la parte ovest del fabbricato che risulta sottoposta rispetto alla parte est e da cui avviene l'accesso alle due unità sub 2 e sub 3 poste a questo livello (CFR. ALL N. 7- Foto N. 6).

Al deposito SUB 3 al piano seminterrato si accede dunque dal prospetto ovest del fabbricato a mezzo porta in ferro ubicata in adiacenza all'abitazione SUB 2 (CFR. ALL N. 7- Foto N. 7, 20).

Il locale deposito (284,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 21//24) di altezza utile interna variabile da 2,80m a 3,90m si presenta attualmente allo stato semigrezzo, ovvero, non è presente la pavimentazione, le pareti in parte non sono pitturate, sono presenti le tramezzature divisorie interne ma non sono presenti impianti e porte interne.

ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO - NCEU FL 9, P. LLA 1312, SUB 5, CAT A/2

(cfr. ALL N. 7- Foto N. 4, 6, 25//35, 47, 48- cfr ALL N. 6 TAV. 4)

All'abitazione si accede dal prospetto sud del fabbricato a mezzo di una balconata sopraelevata rispetto alla quota della corte comune che circonda tutto il fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N. 4, 9, 25, 47, 48). La predetta balconata risulta di fatto in comune tra le abitazioni sub 4 e sub 5 essendo presente un muretto divisorio solo sul prospetto principale est (CFR. ALL N. 7- Foto N.

48), dunque ai fini del computo delle superfici verrà attribuita per metà alle singole abitazioni, come da suddivisione catastale.

Precisamente dalla corte comune (CFR. ALL N. 7- Foto N. 3, 4) a mezzo di una piccola rampa scala è possibile accedere alla predetta balconata e raggiungere la parte est dell'edificio su cui è ubicata la porta d'ingresso all'abitazione (CFR. ALL N. 7- Foto N. 48, 25).

In dettaglio il piano terra dell'abitazione di altezza utile interna H=2,75m, è così articolato:

- Ingresso soggiorno con area cucina [39,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 26, 27] in cui, nella parte nord è presente una scala in legno che conduce al sovrastante livello sottotetto (CFR. ALL N. 7- Foto N. 30).
- Camera [7,60mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 28], con accesso dall'area ingresso/soggiorno.
- WC [6,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 29] con accesso dall'area ingresso/soggiorno.
- Balconata sui lati est, sud, ovest con pavimento in cotto [76,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 4, 25, 47, 48]

Come già detto la scala in legno ubicata sul lato perimetrale nord dell'abitazione conduce al piano primo/sottotetto di altezza variabile ($H_{max}=2,30$, $H_{min}=1,75m$).

In dettaglio il piano secondo/sottotetto è così articolato:

- Disimpegno area scale [2.60mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 31];
- Camera 1 [27,40mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 32, 33];
- Camera 2 [14,10mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 34];
- WC [6,70mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 35], con accesso ad un balcone [7,60mq].

L'abitazione, ben illuminata ed articolata si presenta ben rifinita, i pavimenti del piano terra sono in cotto, quelli del piano primo in parquet, le pareti intonacate e pitturate, l'area cucina è piastrellata con rivestimento in ceramica, le porte interne nuove in legno tamburato, gli infissi esterni in legno scuro. Anche i servizi igienici si presentano ben rifiniti ed in ottimo stato di conservazione.

È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni.

In definitiva l'abitazione si trova in ottimo stato manutentivo.

ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO - NCEU FL 9, P. LLA 1312, SUB 4, CAT A/2

(cfr. ALL N. 7- Foto N. 4, 6, 9, 36//46, 47, 48- cfr ALL N. 6 TAV. 5)

All'abitazione si accede dal prospetto sud del fabbricato a mezzo di una balconata sopraelevata rispetto alla quota della corte comune che circonda tutto il fabbricato (CFR. ALL N. 7- Foto N.4, 9, 36, 47, 48). La predetta balconata risulta di fatto in comune tra le abitazioni sub 4 e sub 5 essendo presente un muretto divisorio solo sul prospetto principale est (CFR. ALL N. 7- Foto N. 48), dunque ai fini del computo delle superfici verrà attribuita per metà alle singole abitazioni, come da suddivisione catastale.

Precisamente dalla corte comune (CFR. ALL N. 7- Foto N. 3, 4) a mezzo di una piccola rampa scala è possibile accedere alla predetta balconata e raggiungere la parte ovest dell'edificio su cui è ubicata la porta d'ingresso all'abitazione (CFR. ALL N. 7- Foto N. 48, 36).

In dettaglio il piano terra dell'abitazione di altezza utile interna H=2,75m, è così articolato:

- Ingresso soggiorno con area cucina [39,00mq- CFR. ALL N. 7- Foto N. 37//39] in cui, nella parte sud è presente una scala in legno che conduce al sovrastante livello sottotetto (CFR. ALL N. 7- Foto N. 42);

- Camera [7,60mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 40*], con accesso dall'area ingresso/soggiorno;
- WC [6,00mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 41*] con accesso dall'area ingresso/soggiorno;
- Balconata sui lati est, sud, ovest con pavimento in cotto [76,00mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 4, 36, 47, 48*].

Come già detto la scala in legno ubicata sul lato perimetrale nord dell'abitazione conduce al piano primo/sottotetto di altezza variabile ($H_{\max}=2,30$, $H_{\min}=1,75$ m).

In dettaglio il piano secondo/sottotetto è così articolato:

- Disimpegno area scale [2,60mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 45*];
- Camera 1 [27,40mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 43*];
- Camera 2 [14,10mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 44*];
- WC [6,70mq- *CFR. ALL N. 7- Foto N. 46*], con accesso ad un balcone [7,60mq].

L'abitazione, ben illuminata ed articolata si presenta ben rifinita, i pavimenti del piano terra sono in gres, quelli del piano primo in parquet, le pareti intonacate e pitturate, l'area cucina è piastrellata con rivestimento in ceramica, le porte interne nuove in legno tamburato, gli infissi esterni in legno scuro. Anche i servizi igienici si presentano ben rifiniti ed in ottimo stato di conservazione.

È presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con termosifoni.

In definitiva l'abitazione si trova in ottimo stato manutentivo.

AREA COMUNE ESTERNA - NCEU: FL 9, P. LLA 1312, SUB 1- NCT: P. LLA 1312- ENTE URBANO

(*cfr. ALL N. 7- Foto N. 1//5, 8, 49//52- cfr ALL N. 6 TAV. 1*)

L'area comune esterna graffata al fabbricato è costituita dalla p. lla in NCT 1312- ENTE URBANO di consistenza 4.105mq (in NCEU corte comune p. lla 1312 sub 1). La parte est dell'intera particella per una consistenza di circa 1.000mq, a meno di un'aiuola (*CFR. ALL N. 7- Foto N. 2*) e di un terrapieno adiacente al lato sud del fabbricato (*CFR. ALL N. 7- Foto N. 50*), risulta pavimentata con battuto in cemento e costituisce di fatto un'area comune di accesso pedonale e carrabile alle unità SUBB 2, 3, 4 (*CFR. ALL N. 7- Foto N. 1//5, 8, 50, 51*).

La restante porzione nella parte terminale est del fondo è invece costituita da terreno acclive, non attualmente coltivato, per una consistenza comprensiva dell'aiuola e del terrapieno di circa 2.700mq (*CFR. ALL N. 7- Foto N. 51, 52*).

Sulla corte comune, nella parte est, in prossimità dell'accesso all'abitazione SUB 5 è presente una tettoia in legno di dimensioni in pianta 4,15m x 4,80m ed altezze: $H_{\max}=2,85$ m, $H_{\min}=2,40$ m ($S=20$ mq, $H_{\text{MED}}=2,60$ - *CFR. ALL N. 7- Foto N. 49- CFR ALL N. 6 TAV. 1*).

Il lotto si presenta recintato in parte da muretti ed in parte da muretti con sovrastanti recinzione metallica.

RILIEVO METRICO (*CFR. ALL N. 6- TAV N. 1, 2, 3, 4, 5*)

Il rilievo metrico del suddetto lotto è stato effettuato dallo scrivente C.T.U., coadiuvato dal collaboratore ing. OMISSIS, in data sopralluogo del 04/02/2025, cui è seguita la rappresentazione planimetrica dei luoghi riportata in *ALL N. 6- TAV N. 1, 2, 3, 4, 5* e cui si rimanda per la chiara individuazione dei luoghi e dal quale si è desunto il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5.

ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO SUB 2

DESCRIZIONE	SUP. UTILE [mq]
P.S- SUB 3- INGRESSO/SOGGIORNO	39,00
P.S- SUB 3- CUCINA	4,00
P.S- SUB 3- DIS.	11,00
P.S- SUB 3- RIP. 1	2,00
P.S- SUB 3- LETTO	15,00
P.S- SUB 3- RIP. 2	4,00
P.S- SUB 3- WC	9,00
P.S- SUB 3- TERRAZZINO ACCESSO	43,00

ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO SUB 4

P.T- SUB 4-INGR/SOGG./CUCINA	39,00
P. T-SUB 4- CAMERA	7,60
P. T-SUB 4- WC	6,00
P. T-SUB 4- BALCONATA	76,00
P. 1-SUB 4- DIS.	2,60
P. 1-SUB 4- CAMERA 1	27,40
P. 1-SUB 4- CAMERA 2	14,10
P. 1-SUB 4- WC	6,70
P. 1-SUB 4- BALCONE	7,60

ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO SUB 5

P.T- SUB 5-INGR/SOGG./CUCINA	39,00
P. T-SUB 5- CAMERA	7,60
P. T-SUB 5- WC	6,00
P. T-SUB 5- BALCONATA	76,00
P. 1-SUB 5- DIS.	2,60
P. 1-SUB 5- CAMERA 1	27,40
P. 1-SUB 5- CAMERA 2	14,10
P. 1-SUB 5- WC	6,70
P. 1-SUB 5- BALCONE	7,60

DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO SUB 3

P.S- SUB 2- SUPERFICIE TOTALE	284,00
-------------------------------	--------

PERTINENZE (CORTE E TERRENO SUB 1)

P. LLA 1312- CORTE PAVIMENTATA	1.000,00
P. LLA 1312- TERRENO	2.700,00
P. LLA 1312- TETTOIA	20,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili costituenti il LOTTO UNICO oggetto di E.I. sono identificati in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO dai seguenti dati catastali:

- FL 9- P. LLA 1312- SUB 2- CAT A/2- classe 6 - 5 vani - rendita: 387,34€
VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano S1
- FL 9- P. LLA 1312- SUB 3- CAT C/2- classe 3- 277mq- rendita: 515,01€
VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano S1
- FL 9- P. LLA 1312- SUB 4- CAT A/2- classe 6- 6,5 vani- rendita: 503,55€
VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano T-1
- FL 9- P. LLA 1312- SUB 5- CAT A/2- classe 6- 6,5 vani- rendita: 503,55€
VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano T-1

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS (CF: OMISSIS) per i diritti di proprietà 1/2.
- OMISSIS (CF: OMISSIS)
per i diritti di proprietà 1/2.

CONFINI

il LOTTO confina:

- A nord con altra proprietà terreno p. lla 1541;
- A sud con altra proprietà terreno p. lla 873;
- Ad nord con Via Degli Ulivi;
- Ad ovest con altra proprietà terreno p. lla 16.

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili corrispondono ai dati riportati nel pignoramento del del 13/06/2024 rep. 4853 trascritto ai RR.II. il 10/07/2024 ai NN 24612/30137.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano altre procedure esecutive.

Sussiste ulteriore pignoramento (che risulta estinto per rinuncia ma non cancellato):

TRASCRIZIONE DEL 24/01/2018 NN 2479/3080 - verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Salerno del 08/12/2017 rep. 12354 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (CF: OMISSIS) gravante, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312 SUB 3 (CAT. C/2) e SUBB 4, 5 (CAT A/2).

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'

Premesso che il terreno su cui insiste il fabbricato pignorato attualmente identificato in NCT di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 9 p. lla 1312 deriva dalle P. LLE 871 e 872 del FL 9 (Tipo Mappale del 21/07/2009 n. 353842.1/2009, *CFR VISURE STORICA P. LLA 1312 in ALL N. 4*), si riporta la seguente provenienza ultraventennale:

- I terreni in NCT di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 9 p. lle 871 e 872 (attuale p. lla 1312 subb 2, 3, 4, 5 oggetto di E.I.) pervennero a **OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS)**, per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, giusto **ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR G. MONICA del 10/11/2005 rep. 46144 (CFR ALL N. 9) trascritto ai RR. II di Salerno il 23/11/2005 ai NN 56909/37251** da:
 - OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (OMISSIS)
 - OMISSIS (OMISSIS)
 - OMISSIS (OMISSIS)
- A OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS , la quota pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà dei terreni In NCT di Montecorvino Pugliano FL 9 P. LLE 871 e 872 era pervenuta per atto di divisione per notar ROSALIA ROTONDANO del 26/01/1998 REP. 33627, trascritto ai RR. II di Salerno il 29/01/1998 ai NN. 2733/2301 da OMISSIS OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (SA) (OMISSIS), OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (SA) (OMISSIS), OMISSIS a

MONTECORVINO PUGLIANO (SA) (OMISSIS), OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (SA) (OMISSIS), OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (SA) (OMISSIS).

Dunque i debitori sig. ri OMISSIS e OMISSIS risultano proprietari per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto di E.I.

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'

Gli immobili risultano interamente pignorati, non essendo perciò presenti comproprietari non eseguiti non sussistono i presupposti di eventuali divisioni.

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 non risultano locati.

Da quanto evinto durante il sopralluogo:

- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 2 risulta occupata dai genitori dei debitori OMISSIS e OMISSIS ;
- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 4 risulta occupata da OMISSIS con compagna e figlia.
- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 5 risulta occupata da OMISSIS con proprio nucleo familiare (moglie + 3 figli);
- il DEPOSITO P. LLA 1312 SUB 3, detenuto dai debitori, allo stato semigrezzo risulta utilizzato come deposito di materiali.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 8: 'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili 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. civ.'

Gli immobili costituenti il lotto unico non risultano locati.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione, onde addivenire al più probabile canone di locazione, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA DIRETTA, basata sull'osservazione delle

fonti e su indagini dirette (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti il CTU ha dedotto i seguenti canoni locativi:

CANONE D’AFFITTO LOTTO UNICO: 500,00€ al mese (corrispondenti a 6.000,00€ annui).

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’

Come riportato nell’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (cfr ALL N. 8) il sig. OMISSIS risulta coniugato con la sig.ra OMISSIS in data 30/05/2009. Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Il sig. OMISSIS risulta CELIBE, come comunicato dall’ufficio anagrafe del comune di Salerno via PEC (cfr ALL N. 8).

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 i vincoli 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)’

- Il LOTTO non ha carattere condominiale.
- In funzione della classificazione operata dal Piano Urbanistico Comunale di MONTECORVINO PUGLIANO, il terreno in NCT di al FL 9 P.LLA 1312 ricade in ‘**ZONA OMOGENEA E1- AGRICOLA SEMPLICE**’ ed è assoggettato da vincolo idrogeologico.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare (cfr ALL N. 5), il LOTTO UNICO è gravato dalle seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DEL 10/07/2024 NN 24612/30137** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di attuale E.I. del Tribunale di Salerno del 13/06/2024 rep. 4853 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312 SUB 3 (CAT. C/2) e SUB 2,4, 5 (CAT A/2).
- **TRASCRIZIONE DEL 24/01/2018 NN 2479/3080** - verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Salerno del 08/12/2017 rep. 12354 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) gravante, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312 SUB 3 (CAT. C/2) e SUBB 4, 5 (CAT A/2).
- **ISCRIZIONE del 01/12/2009 NN 6601/53811** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo giusto atto notarile pubblico per notar L. Capobianco del 26/11/2009 REP. 20641 per euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 170.000, durata 15 ANNI a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS) gravante, per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, sull'immobile in NCT di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312.

Si indicano di seguito i **costi per le relative eventuali cancellazioni**:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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 telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobili acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (WEGIS) e le planimetrie catastali.

Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4.**

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5.**

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 nei 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

TITOLI EDILIZI REPERITI

Al fine di verificare la regolarità edilizia e l'esistenza del certificato di agibilità degli immobili costituenti il lotto oggetto di stima, lo scrivente effettuava le necessarie richieste via PEC al preposto ufficio tecnico del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (**cfr ALL N. 10**) ed in data 22/01/2025 si recava presso il predetto UTC per visionare la documentazione reperita ed effettuarne copia (**cfr ALL N. 10**).

Dalle ricerche effettuate (**cfr ALL N. 10**), per L'INTERO COMPENDIO è stata reperita la seguente documentazione urbanistica, elencata in ordine cronologico:

- PdC 66/06 rilasciato a OMISSIS e OMISSIS per la realizzazione di un fabbricato rurale in località Macchia Morese del comune di MONTECORVINO PUGLIANO sul terreno in NCT FL 9

P. LLE 871 e 872 (attuale p. lla 1312), comprensivo di relazione tecnica illustrativa e grafici (cfr ALL N. 10);

- Certificato di collaudo PROT. GENIO CIVILE 107557 del 18/12/2007;
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITÀ (DIA) in variante al PDC 66/06 PROT. 2518 del 13/02/2008, comprensiva di relazione tecnica e grafici;
- FINE LAVORI DIA e PdC prot. 8491 del 06/05/2009.

Dall'esame della documentazione reperita emerge che il fabbricato in oggetto è stato realizzato con PdC 66/06 rilasciato a OMISSIS e OMISSIS per la realizzazione di un fabbricato rurale e successiva DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008.

Ad oggi quindi la regolarità edilizia del fabbricato deve essere ricercata nella conformità dello stato attuale dei luoghi con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ovvero DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008. Per una rapida comprensione si riportano di seguito i grafici assentiti con la predetta DIA con l'indicazione delle difformità riscontrate:

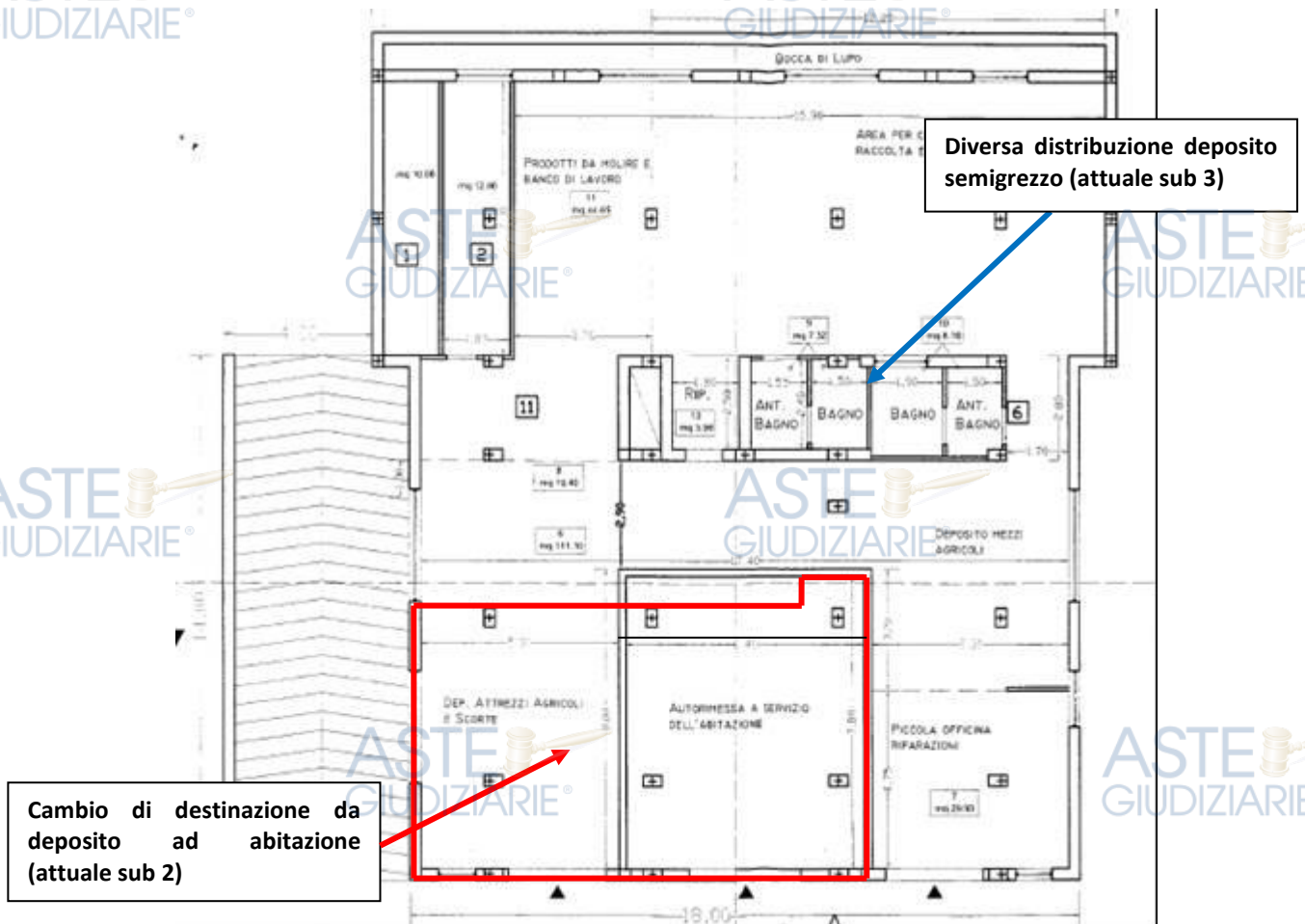


Grafico piano seminterrato- DIA PROT. 2518 del 13/02/2008 (cfr ALL N. 10)

Diversa distribuzione, parziale
cambio di destinazione da
deposito agricolo ad
abitazione (attuale sub 5)

Cambio di destinazione da
deposito agricolo ad
abitazione (attuale sub 4)

Grafico piano terra- DIA PROT. 2518 del 13/02/2008 (cfr ALL N. 10)

Cambio di destinazione da
sottotetto non abitabile a
piano primo abitazione
(attuale sub 4)

Cambio di destinazione da
sottotetto non abitabile a
piano primo abitazione
(attuale sub 5)

Grafico piano primo (sottotetto)- DIA PROT. 2518 del 13/02/2008 (cfr ALL N. 10)

Dunque il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato rurale composto da piano seminterrato di circa 391mq adibito a deposito agricolo, piano terra di circa 125mq adibito a deposito agricolo comprensivo di circa 41mq di residenza e piano sottotetto non praticabile.

Allo stato attuale invece, al piano terra e primo (sottotetto) sono presenti n. 2 abitazioni (SUBB 4 e 5) ed al piano seminterrato un'ulteriore abitazione (SUB 2), conservando destinazione non residenziale solo il deposito al piano seminterrato allo stato semigrezzo (SUB 3).

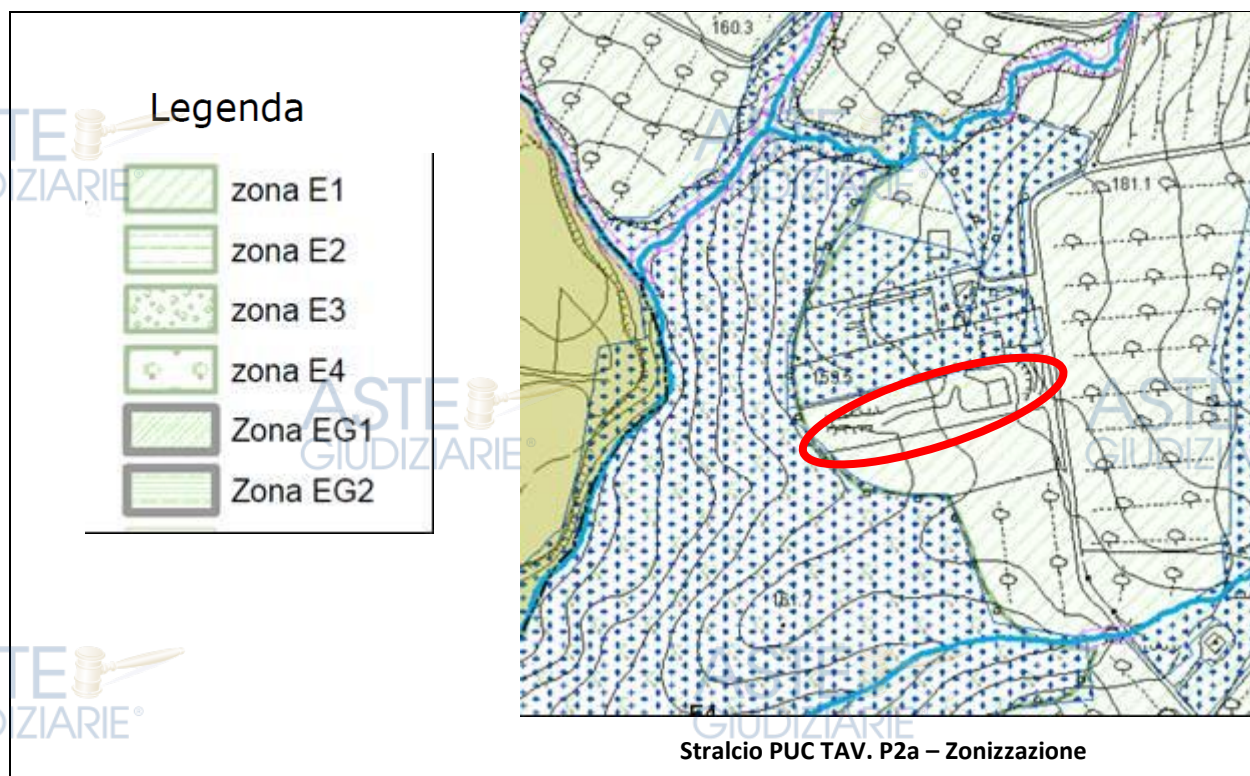
Più nello specifico, della consistenza del piano seminterrato di circa 391mq adibita a deposito agricolo, 95 mq sono stati adibiti a residenza; la consistenza complessiva del piano terra di circa 125mq è stata adibita totalmente a residenza, mentre da progetto la residenza prevista era di soli 41mq; al piano sottotetto non praticabile sono stati realizzati circa 100mq di residenza.

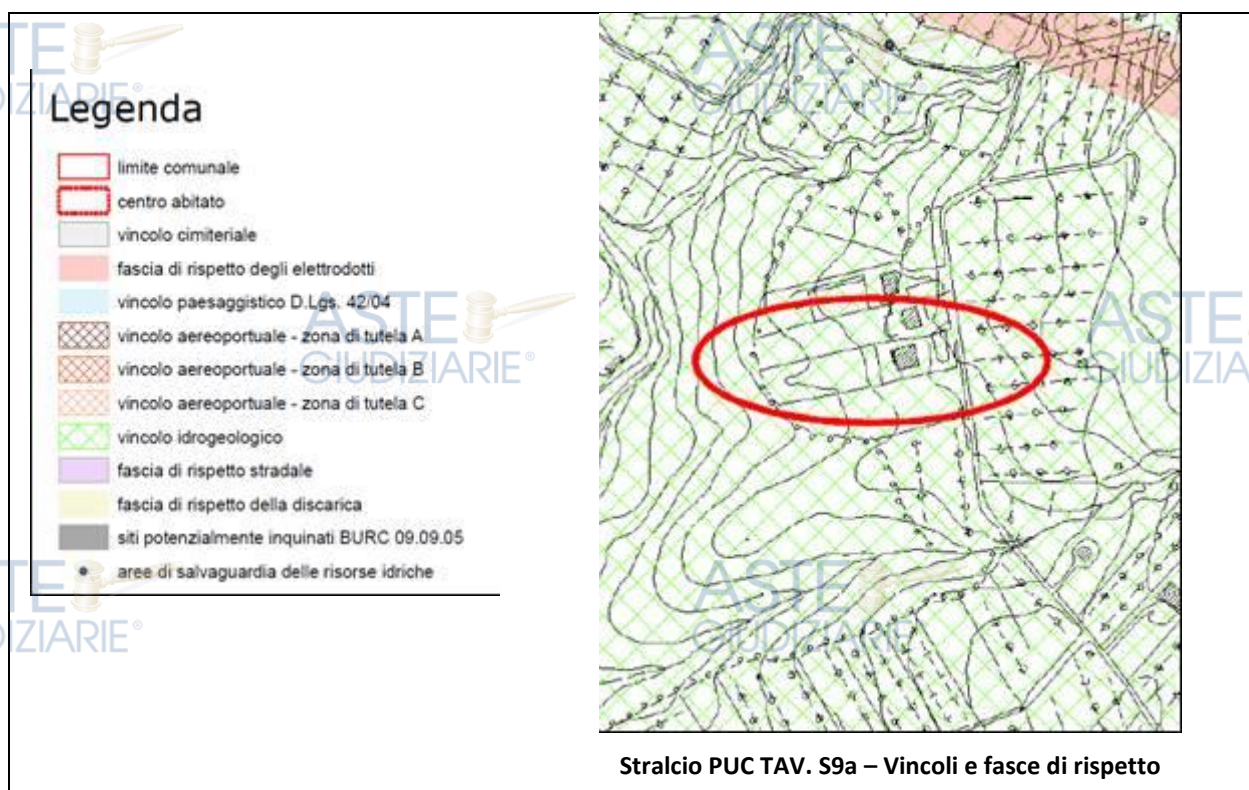
In conclusione lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi rilasciati ovvero il PdC 66/06 e successiva DIA in variante PROT. 2518 del 13/02/2008, per cambio di destinazione d'uso da deposito agricolo a residenziale. Detta circostanza ha altresì comportato le modifiche dei prospetti e la realizzazione di balconate e terrazzi d'accesso.

La riscontrata circostanza non risulta sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia, anche perché secondo i parametri vigenti in zona E1 il lotto minimo consentito per l'edificazione è di 25.000mq (art. 122 NTA), mentre il lotto in oggetto ovvero la p. lla 1312 ha una consistenza di 4.105mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO

In funzione della classificazione operata dal Piano Urbanistico Comunale di MONTECORVINO PUGLIANO, il terreno NCT del predetto comune del FL 9 p. lla 1312 RICADE IN ZONA AGRICOLA SEMPLICE E1 e risulta interessata da vincolo idrogeologico:





Secondo le vigenti norme tecniche di attuazione, la zona agricola semplice E1 è regolamentata dai seguenti parametri:

ART. 122 Sottozona E1, EG1, E3

La sottozona E1 identifica aree agricole di rilievo paesaggistico.

PARAMETRI

- lotto minimo: 25000 mq
- Sp: min 80% della Superficie territoriale

nessità abitative

- If: 0,025 mc/mq
- Hm: 7,50 m
- Np: 2 piani fuori terra;

annessi agricoli

- If: 0,05 mc/mq
- Hm: 7,50 m

REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO

- L'INTERO FABBRICATO OGGETTO DI STIMA è stato realizzato con C.E. 18/2000 PdC 66/06 rilasciato a OMISSIS e OMISSIS per la realizzazione di un FABBRICATO RURALE e successiva DIA in variante prot. 2518 del 13/02/2008.
- Il lotto di ubicazione del fabbricato ovvero il terreno NCT del predetto comune del FL 9 p.IIa 1312 RICADE IN ZONA AGRICOLA SEMPLICE E1.
- Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi rilasciati per cambio di destinazione d'uso (piano terra, primo e parte del seminterrato) da deposito agricolo a residenziale. Detta circostanza ha altresì comportato le modifiche dei prospetti e la realizzazione di balconate e terrazzi d'accesso.

La riscontrata circostanza non risulta sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia, anche perché secondo i parametri vigenti in zona E1 il lotto minimo consentito per l'edificazione è di 25.000mq (art. 122 NTA) , mentre il lotto in oggetto ovvero la p. lla 1312 ha una consistenza di 4.105mq.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Non è stato rinvenuto in atti alcun certificato di abitabilità.

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 forfetario 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.'*

Vista la natura e la tipologia dell'immobile esecutato si provvede alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la METODOLOGIA DIRETTA che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, ecc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate.

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte 'Osservatorio dei Beni Immobiliari' dell'Agenzia del Territorio

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2024 - SEMESTRE 1

Provincia: SALERNO- **Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

Fascia/zona: Suburbana/ SAN VITO - V.MACCHIA MORESE - V.C.COLOMBO

Codice di zona: E3- **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili- **Destinazione:** Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq X MESE)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	930	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	410	520	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1100	L	2,3	3,4	L

2) Analisi della fonte *borsino immobiliare.it*

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.



**Abitazioni** in stabili di 1° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **608**

Valore medio

Euro **760**

Valore massimo

Euro **911****Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **471**

Valore medio

Euro **591**

Valore massimo

Euro **712****Abitazioni** in stabili di 2° fasciaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **461**

Valore medio

Euro **539**

Valore massimo

Euro **618****Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **635**

Valore medio

Euro **752**

Valore massimo

Euro **869**

3) Analisi della fonte V.A.M. REGIONE CAMPANIA 2024

Si riporta di seguito stralcio del BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania) relativo alla regione agraria d'interesse N. 2 di ubicazione del comune di Montecorvino Pugliano, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2024 (anno rilevazione 2023).

ZONA n° 2

Valle dell'Irno e del Picentino – Comprende i Comuni di Baronissi, Calvanico, Castiglione dei Genovesi, Fisciano, Giffoni Sei Casali, Giffoni Valle Piana, Mercato San Severino, Montecorvino Pugliano, Montecorvino Rovella, Pellezzano, Salerno, San Cipriano Picentino e San Mango Piemonte.	
TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI
	UNITARI - Euro / Ha
A) Parte Pianeggiante	
Seminativo irriguo	€ 61.200,00
Seminativo arborato irriguo	€ 62.900,00
Vigneto	€ 24.700,00
Frutteto	€ 60.100,00
Agrumeto	€ 44.800,00
Noccelieto	€ 62.300,00
B) Parte Collinare	
Seminativo irriguo	€ 27.200,00
Seminativo arborato irriguo	€ 29.100,00
Seminativo asciutto	€ 10.600,00
Seminativo arborato asciutto	€ 21.800,00
Uliveto	€ 23.000,00
Vigneto	€ 25.300,00
Noccelieto	€ 45.500,00
Bosco ceduo m.	€ 2.500,00
Bosco ceduo ca.	€ 3.700,00
Castagneto da frutto	€ 14.200,00
Pascolo	€ 2.300,00

Via Generale Clark, 103 – 84131 Salerno – tel. 089 3079214 - fax 089 2589110

Pec uod.500726@pec.regione.campania.it

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Tenuto conto, dei valori riportati nelle fonti osservate e di quelli desunti dalle indagini eseguite, delle caratteristiche ubicazionali e tipologiche del manufatto oggetto di stima, si determinano i seguenti valori di mercato unitario per la categoria residenziale:

– $V_{U, \text{RESIDENZIALE}} = 750,00 \text{ €/mq}$

Nel caso specifico si adopereranno anche altri valori unitari relativi alle diverse tipologie immobiliari presenti nel lotto, desunti, in via sintetica, dall'osservazione dei valori di mercato di beni simili:

– $V_{U, \text{CORTE PAVIMENTATA}} = 40,00 \text{ €/mq}$

– $V_{U, \text{TERRENI}} = 3,00 \text{ €/mq}$

– $V_{U, \text{TETTOIA}} = 30,00 \text{ €/mq}$

DETERMINAZIONE SUPERFICI

I valori evinti dalle fonti osservate sono tutti riferiti alle superfici residenziali lorde, ovvero alla superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie dell'abitazione al lordo dei muri interni ed esterni calcolati al 100% nelle porzioni esclusive ed al 50% nelle porzioni a confine.

Si precisa altresì che la superficie dei muri portanti (esterni e di confine) non potrà in ogni caso eccedere il 10% della superficie calpestabile.

Si riporta dunque di seguito il riepilogo delle superfici:

RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO UNICO		
DESCRIZIONE	SUP. UTILI [mq]	SUP. COMM. [mq]
SUP. RESIDENZIALE SUB 2 P. S1	84,00	97,00
SUP. RESIDENZIALE SUB 4 P. T	52,60	61,00
SUP. RESIDENZIALE SUB 4 P. 1	50,80	58,00
SUP. RESIDENZIALE SUB 5 P. T	52,60	61,00
SUP. RESIDENZIALE SUB 5 P. 1	50,80	58,00
SUP. DEPOSITO SUB 3 P. S1	284,00	326,00
SUP. TERRAZZI/BALCONATE/BALCONI	134,20	134,20
SUP. CORTE PAVIMENTATA- P. LLA 1312	1.000,00	1.000,00
SUP. TERRENO- P. LLA 1312	2.700,00	2.700,00
SUP. TETTOIA- P. LLA 1312	20,00	20,00

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per adeguare le quotazioni medie sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Detto coefficiente riduttivo o maggiorativo tiene conto dello stato manutentivo degli immobili, della vetustà e del grado di rifinitura.

Nel caso specifico detto coefficiente assumerà valore $K=1$ relativamente ad ambienti che presentano un buono stato manutentivo ed i seguenti valori negli altri casi:

– ABITAZIONE P. S1 (SUB 2): $K = 0,90$

– DEPOSITO P. S1 (SUB 3): $K = 0,60$

Coefficiente di ragguaglio delle superfici (C_p)

Le superfici commerciali di tutte le aree a servizio di quella principale residenziale si ottengono ponderando le relative superfici, distinte per destinazione d'uso, applicando opportuni coefficienti (C_p) che nello specifico assumeranno i seguenti valori:

ABITAZIONE (P. S1 - SUB 2): C_p = 0,60

MANSARDE (PIANO PRIMO - SUBB 4 e 5): C_p = 0,60

TERRAZZE A LIVELLO/BALCONATE (SUBB 2, 4, 5): C_p = 0,15

DEPOSITO (P. S1 - SUB 3): C_p = 0,40

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (-%)

Attese tutte le incongruenze riscontrate (difformità urbanistiche non sanabili), si terrà conto della difformità della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene supposto non gravato da alcun onere esprimibile nel caso specifico nella misura del - 50,00 %.

Tanto premesso si entra nel merito della stima del lotti oggetto di pignoramento.

STIMA LOTTO UNICO

Noti i valori unitari di mercato ed assegnati gli opportuni coefficienti correttivi, si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportata in dettaglio in **ALL N. 6**, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5.						
DESCRIZIONE	SUP. COMM. [mq]	V _{RIF} [€/mq]	K	C _p	Valore [€]	
SUP. RESIDENZIALE SUB 3 P. S	97,00	750,00	0,90	0,60	39.285,00	
SUP. RESIDENZIALE SUB 4 P. T	61,00	750,00	1,00	1,00	45.750,00	
SUP. RESIDENZIALE SUB 4 P. 1	58,00	750,00	1,00	0,60	26.100,00	
SUP. RESIDENZIALE SUB 5 P. T	61,00	750,00	1,00	1,00	45.750,00	
SUP. RESIDENZIALE SUB 5 P. 1	58,00	750,00	1,00	0,60	26.100,00	
SUP. DEPOSITO SUB 2 P. S	326,00	750,00	0,60	0,40	58.680,00	
SUP. TERRAZZI/BALCONATE/BALCONI	134,20	750,00	1,00	0,15	15.097,50	
SUP. CORTE PAVIMENTATA- P. LLA 1312	1000,00	40,00	1,00	/	40.000,00	
SUP. TERRENO- P. LLA 1312	2700,00	3,00	1,00	/	8.100,00	
SUP. TETTOIA- P. LLA 1312	20,00	30,00	1,00	/	600,00	
VALORE LOTTO [€]					305.462,50	
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 50% PER VIZI OCCULTI ED IRREGOLARITA' [€]					152.731,25	
VALORE LOTTO IN CIFRA TONDA [€]					152.700,00	

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO: 152.700,00€

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

L'intero fabbricato è costituito da N. 3 ABITAZIONI in cui è presente ordinaria mobilia e suppellettili la cui rimozione sarebbe a carico dei proprietari, e da un deposito semigrezzo in cui è presente materiale di varia natura.

Alla luce di quanto detto si stima (a corpo) un costo di rimozione e trasporto dei materiali rinvenuti nell'intero compendio di 3.000,00€.

Quesito 16: 'corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità ediliziourbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Si riporta in ALL N. 11 il riepilogo sintetico ed in ALL. N. 6 le planimetrie del lotto, il tutto in formato pdf.

Una copia della relazione e del riepilogo sintetico saranno riportati, nell'ambito del deposito telematico, in ALL N. 12 in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre si riporta in ALL N. 13 la ricevuta di spedizione/consegna dell'elaborato peritale ai debitori.

Quindi, a conclusione della presente consulenza, si riportano i seguenti quadri riepilogativi finali, riportato altresì nel citato ALL N. 12:

E. I. N. 168/2024 - RIEPILOGO SINTETICO LOTTO UNICO- FABBRICATO ISOLATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI DUE LIVELLI FUORI TERRA OLTRE IL LIVELLO SEMINTERRATO CON ANNESSA CORTE SITO IN AREA AGRICOLA DEL COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO (SA), VIA DEGLI ULIVI N. 18, in NCEU: FL 9, P.LLA 1312, SUBB 2, 3, 4 e 5.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di E.I. sono identificati in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO dai seguenti dati catastali:

- **FL 9- P. LLA 1312- SUB 2- CAT A/2- classe 6 - 5 vani - rendita: 387,34€ VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano S1**
- **FL 9- P. LLA 1312- SUB 3- CAT C/2- classe 3- 277mq- rendita: 515,01€ VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano S1**
- **FL 9- P. LLA 1312- SUB 4- CAT A/2- classe 6- 6,5 vani- rendita: 503,55€ VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano T-1**
- **FL 9- P. LLA 1312- SUB 5- CAT A/2- classe 6- 6,5 vani- rendita: 503,55€ VIA DEGLI ULIVI N. 18, piano T-1**

CONFINI

il LOTTO confina:

- A nord con altra proprietà terreno p. lla 1541;
- A sud con altra proprietà terreno p. lla 873;
- Ad nord con Via Degli Ulivi;
- Ad ovest con altra proprietà terreno p. lla 16.

PROVENIENZA E PROPRIETÀ

I terreni in NCT di MONTECORVINO PUGLIANO al FL 9 p. lle 871 e 872 (attuale p. lla 1312 subb 2, 3, 4, 5 oggetto di E.I.) pervennero a **OMISSIS** (OMISSIS) e **OMISSIS** (OMISSIS), per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, giusto **ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR G. MONICA del 10/11/2005 rep. 46144** trascritto ai RR II di Salerno il 23/11/2005 ai NN 56909/37251 da:

- **OMISSIS a MONTECORVINO PUGLIANO (CF: OMISSIS)**
- **OMISSIS (CF: OMISSIS)**
- **OMISSIS (CF: OMISSIS)**

I debitori sig. ri **OMISSIS** e **OMISSIS** risultano proprietari per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto di E.I.

STATO DI OCCUPAZIONE

Premesso che il LOTTO UNICO non risulta locato, nello specifico

- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 2 risulta occupata dai genitori dei debitori **OMISSIS** e **OMISSIS** ;
- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 4 risulta occupata da **OMISSIS** con compagna e figlia.
- l'ABITAZIONE P. LLA 1312 SUB 5 risulta occupata da **OMISSIS** con proprio nucleo familiare (moglie + 3 figli);
- il DEPOSITO P. LLA 1312 SUB 3, detenuto dai debitori, allo stato semigrezzo risulta utilizzato come deposito di materiali.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il lotto di ubicazione del fabbricato ovvero il terreno NCT del predetto comune del FL 9 p. lla 1312 ricade in ZONA AGRICOLA SEMPLICE E1

REGOLARITÀ URBANISTICA

- L'INTERO FABBRICATO OGGETTO DI STIMA è stato realizzato con C.E. 18/2000 PdC 66/06 rilasciato a OMISSIS e OMISSIS per la realizzazione di un FABBRICATO RURALE e successiva DIA in variante prot. 2518 del 13/02/2008.
- Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli edilizi rilasciati per cambio di destinazione d'uso (piano terra, primo e parte del seminterrato) da deposito agricolo a residenziale. Detta circostanza ha altresì comportato le modifiche dei prospetti e la realizzazione di balconate e terrazzi d'accesso.
- La riscontrata circostanza non risulta sanabile ai sensi della vigente normativa edilizia, anche perché secondo i parametri vigenti in zona E1 il lotto minimo consentito per l'edificazione è di 25.000mq (art. 122 NTA), mentre il lotto in oggetto ovvero la p. lla 1312 ha una consistenza di 4.105mq.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

FORMALITÀ GRAVANTI

- **TRASCRIZIONE DEL 10/07/2024 NN 24612/30137** - verbale pignoramento immobiliare oggetto di attuale E.I. del Tribunale di Salerno del 13/06/2024 rep. 4853 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS), per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312 SUB 3 (CAT. C/2) e SUB 2,4, 5 (CAT A/2).
- **TRASCRIZIONE DEL 24/01/2018 NN 2479/3080** - verbale pignoramento immobiliare del Tribunale di Salerno del 08/12/2017 rep. 12354 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) gravante, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, sugli immobili in NCEU di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312 SUB 3 (CAT. C/2) e SUBB 4, 5 (CAT A/2).
- **ISCRIZIONE del 01/12/2009 NN 6601/53811** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo giusto atto notarile pubblico per notar L. Capobianco del 26/11/2009 REP. 20641 per euro 260.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 170.000, durata 15 ANNI a favore di OMISSIS e contro OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS) gravante, per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, sull'immobile in NCT di MONTECORVINO PUGLIANO (SA) FL 9, P. LLA 1312.

VALORE LOTTO UNICO: 152.700,00 €

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'

Si allega a tergo della presente relazione (cfr. ALL N. 7) la **documentazione fotografica** in formato pdf le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del LOTTO è stato effettuato in data sopralluogo del **04/02/2025**.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel e Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

Quesito 18: 'contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice'

Nell'ambito dello svolgimento della CTU non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito 19: 'collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo'

Il primo sopralluogo sui luoghi oggetto di causa è stato eseguito unitamente al CUSTODE GIUDIZIARIA nominato Avv. OMISSIS (cfr. ALL N. 3).

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 33 pagine e N. 14 ALLEGATI) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

CON OSSERVANZA

Salerno, lì marzo 2025

IL C.T.U.

ing. Pasquale Modica

Segue *Elenco Allegati* →

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	GIURAMENTO CTU
ALLEGATO 2.	COMUNICAZIONI ACCESSO ALLE PARTI
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, WEGIS, ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 6.	RILIEVO METRICO CTU
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO, DICHIARAZIONE STATO CELIBE
ALLEGATO 9.	ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR G. MONICA del 10/11/2005 rep. 46144
ALLEGATO 10.	RICHIESTA ACCESSO ATTI UTC MONTECORVINO PUGLIANO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA
ALLEGATO 11.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 12.	– RELAZIONE CON 'OMISSIS' – RIEPILOGO SINTETICO CON 'OMISSIS' (allegati al deposito telematico)
ALLEGATO 13.	RICEVUTA DI SPEDIZIONE/CONSEGNA DELL'ELABORATO AI DEBITORI (relazione cartacea con su supporto magnetico consegnati ai debitori)
ALLEGATO 14.	RICEVUTA DI TRASMISSIONE RELAZIONE A MEZZO PEC AGLI AVVOCATI