



G.E.: **Dott.ssa Francesca Sicilia**

Procedura Esecutiva n. 219/2022

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **14/11/2023**

Creditore procedente: **Omissis**
con sede in Roma
rappresentata dall'Avv. Federico Villa
p.e.c. federico.villa@ordineavvocatibopec.it
Domiciliato presso Avv. Giovanni Balbi
Via Michele Vernieri n.119 - Salerno
p.e.c. avvocatogiovannibalbi@pec.it

Debitore: **Omissis** (cf OMISSIS)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Fisciano, lì 08.10.2023

C.T.U. Arch. Luca Coraggio
Via Rubino Nicodemi, 55 84084 Fisciano (SA)
cell.:347.7678360 pec luca.coraggio@architettisalernopec.it



Premessa

Lo scrivente Arch. Luca Coraggio, con studio in Fisciano alla Via Rubino Nicodemi, 55 c.f. CRGLCU77D04A509R, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Salerno al n.2166, e-mail: lucoragg@libero.it, p.e.c.: luca.coraggio@architettisalernopec.it, cell.:347.7678360, in data 04/01/2023 veniva nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento n°219/2022, iniziato ad istanza da OMISSIS (C.F./PIVA: Omissis) con sede in Roma, Via Piemonte civ.38 rappresentata dall'Avvocato Federico Villa (C.F. VLLFRC87R23E730E) contro la sig.ra Omissis (C.F./PIVA: OMISSIS).

Dinanzi al Funzionario di cancelleria della terza sezione civile del Tribunale di Salerno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 09/01/2023, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva il mandato di conferimento dell'incarico (cfr. Allegato n. 1) per procedere alla stima degli immobili, oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e 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 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 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 comunque 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 acquistato 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 di locazione 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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano 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 annotazione;*
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 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti,*

trascrizione 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 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 N.47 e succ.mod.; in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 ,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 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, comma 5 del citato T.U. di cui all'art .40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 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, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 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, pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 forfettari 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 anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella 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 basta 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 e 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 prosieguo del procedimento esecutivo.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e con riferimento agli accertamenti e rilievi svolti presso gli immobili, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti
- Riepilogo finale
- Allegati



Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di illustrare in modo esaustivo le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta l'elenco cronologico delle attività svolte dallo scrivente.

Data Attività

- 04/01/2023 Decreto di nomina del c.t.u.
- 09/01/2023 Accettazione incarico e giuramento di rito
- 09/01/2023 Estrazione copia fascicolo
- 11/01/2023 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Salerno-Territorio-Servizi catastali
- 19/01/2023 Sopralluogo negli immobili con il Custode Giudiziario Dott.ssa Serena Iuliani (esecutato assente)
- 13/01/2023 Richiesta certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecorvino Rovella
- 13/01/2023 Richieste dei titoli abilitativi e C.D.U.
- 13/01/2023 Ricezione certificati di residenza, stato di famiglia e anagrafico via p.e.c.
- 13/01/2023 Richiesta titoli di proprietà al Notaio Dott. Francesco Ragonese
- 13/01/2023 Ricezione dei titoli di proprietà dal Notaio Dott. Francesco Ragonese via mail
- 01/02/2023 Sopralluogo negli immobili con il Custode Giudiziario Dott.ssa Serena Iuliani
- 07/09/2023 Accesso ai titoli abilitativi con scambio di mail
- 07/09/2023 Rilascio documentazione titoli abilitativi del Comune di Montecorvino Rovella
- 13/09/2023 Richiesta C.D.U. al Comune di Montecorvino Rovella tramite p.e.c.
- 18/09/2023 Rilascio C.D.U. del Comune di Montecorvino Rovella
- 08/10/2023 Ispezione ipotecaria telematica all'Agenzia delle Entrate di Salerno

Elenco della documentazione acquisita

Nel fascicolo di causa:

Decreto del G.E. di nomina dell'esperto; verbale di accettazione incarico; fascicolo delle raccomandazioni; atto di pignoramento; certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA); visure ipo-catastali.

Elenco della documentazione acquisita dal c.t.u. presso gli enti preposti:

- Planimetrie catastali degli immobili pignorati.
- Visure catastali storiche per immobili e per soggetti dei beni pignorati.
- Stralci di mappa.
- Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti.
- Certificato di residenza dell'esecutato.
- Certificato dello stato di famiglia.
- Certificato anagrafico di Stato civile.
- Copia dell'Atto di compravendita.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Fascicolo della concessione edilizia in sanatoria n.025 del 23/09/1992.
- Quotazioni immobiliari O.M.I.



Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti n. 1-2-3 Analisi della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e proceda secondo i quesiti da 4 a 12. 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. estratta in copia per via telematica, risulta idonea, completa (cfr. All.n.2 Atto di precetto. Atto di pignoramento. Trascrizione del pignoramento. Istanza di vendita e certificazione notarile) e non mostra alcuna incongruenza; pertanto, la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato.

Nel fascicolo d'Ufficio sono presenti:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare repertorio 6797 notificato a mezzo deposito c/o la Casa Comunale di Montecorvino Rovella e spedizione raccomandata a/r (n.668453619964) al destinatario in data 16/09/2022 a favore di OMISSIS (C.F./PIVA: Omissis) con sede in Roma, Via Piemonte civ.38 rappresentata dall'Avvocato Federico Villa (C.F. VLLFRC87R23E730E) del foro di Bologna, domiciliato presso Avv. Giovanni Balbi, Via Michele Vernieri n.119 - Salerno p.e.c. avvocatogiovannibalbi@pec.it incardinato nei confronti della sig.ra Omissis (cf OMISSIS) nata il 17/07/1977 a Salerno (SA) e residente nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) al Corso Vittorio Emanuele civ.41
- ✓ Nota di iscrizione a ruolo, procedimento R.E. N.219/2022 del 07/10/2022
- ✓ Istanza di vendita depositata in data 26/10/2022
- ✓ Atto di precetto del 11/07/2022
- ✓ Documentazione ipocatastale – Relazione notarile a firma del notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 28/11/2022

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., si procede con le risposte ai quesiti successivi.

Quesito n. 4

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

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.;

Identificazione catastale degli immobili

Con Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 21/11/2022 ai nn. 49215/39062, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16/09/2022, Tribunale di Salerno, rep. n° 6797, a favore di OMISSIS con sede in Roma - codice fiscale Omissis sono stati sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni, in piena proprietà della sig.ra Omissis (cf OMISSIS) siti in Montecorvino Rovella (SA) al Corso Vittorio Emanuele civ.41 di seguito riportati:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Montecorvino Rovella (Codice:F481) Provincia di Salerno riportata al Catasto Fabbricati Foglio 32 Particella 32 Sub. 1. al Corso Vittorio Emanuele n. 1 Piano T, categoria catastale A4, Classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq.63, escluse aree scoperte mq.61, Rendita di Euro 154,94
Intestato: Omissis nato a Salerno (SA) il 17/07/1977
Proprietà 1/1

2. Terreno sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Codice:F481) Provincia di Salerno riportato al Catasto Terreni Foglio 15 Particella 420. Semin Arbor Classe 3 Are 2 Ca 94 Reddito Dominicale di Euro 3,34 Reddito Agrario di Euro 3,19
Intestato: Omissis nato a Salerno (SA) il 17/07/1977
Proprietà 1/1



Analisi della documentazione ipotecaria

Al fine di verificare la congruenza tra i dati catastali ed i dati dell'atto di pignoramento immobiliare del 16/09/2022 con le relative note di trascrizioni, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, estraendo visure catastali aggiornate per immobile e per soggetto ed acquisendo gli estratti di mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici.

Tutti i dati desunti dalla documentazione acquisita sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato n.4).

Elenco degli immobili pignorati e censiti nel N.C.E.U. e N.C.T.

1. Abitazione di tipo popolare (categoria A4) sita in Montecorvino Rovella (SA) Corso Vittorio Emanuele n.1 Piano T e piano 1 sottostrada, di vani 3, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 32 Particella 32 Sub. 1, categoria catastale A4, Classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq.63, escluse aree scoperte mq.61, Rendita di Euro 154,94
2. Terreno sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Codice:F481) Provincia di Salerno riportato al Catasto Terreni Foglio 15 Particella 420. Semin Arbor Classe 3 Are 2 Ca 94 Reddito Dominicale di Euro 3,34 Reddito Agrario di Euro 3,19

Detti immobili sono pervenuti alla sig.ra Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 28/09/2006 in notar Ragonesi Francesco di Pontecagnano Faiano (SA) rep. n. 1486/691, trascritto il 29/09/2006 ai nn. 51399/31382, da potere del sig. Omissis nato a Montecorvino Rovella (SA) il 22/01/1947 c.f. OMISSIS.

Al sig. Omissis detti immobili erano pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di donazione accettata del 26/08/1986 in notar Francesco Spirito di Battipaglia (SA), trascritto il 04/09/1986 ai nn. 20483/16900, da potere della sig.ra Omissis nata a Montecorvino Rovella (SA) il 14/02/1913 c.f. OMISSIS.



Disallineamenti catastali

Dall'analisi della documentazione catastale ed in particolare da quanto si evince dalle schede planimetriche non risultano disallineamenti catastali.

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie acquisite emerge che sugli immobili de quo non gravano altre procedure all'infuori della presente E.I. 219/2022.

Descrizione dei beni pignorati e formazione dei lotti

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in **unico lotto**.

Descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei lotti

Montecorvino Rovella presenta un territorio parzialmente montano che si estende su una superficie di 42,10 kmq con una popolazione di circa 12.500 abitanti, situato a 295 metri s.l.m.

Il termine Corvinus è appellativo della gens Valeria (antica famiglia romana della Magna Grecia) e dei loro possedimenti. Nel 269 a.C. i Romani, alla cui testa vi era il console Sempronio Sofo, sconfissero i Piceni, di un'antica regione sull'Adriatico, e li trapiantarono con forza in Campania tra il confine meridionale della lega nocerina, e il confine settentrionale della lega lucana, occupando il territorio posto tra i fiumi Sele e Sarno.

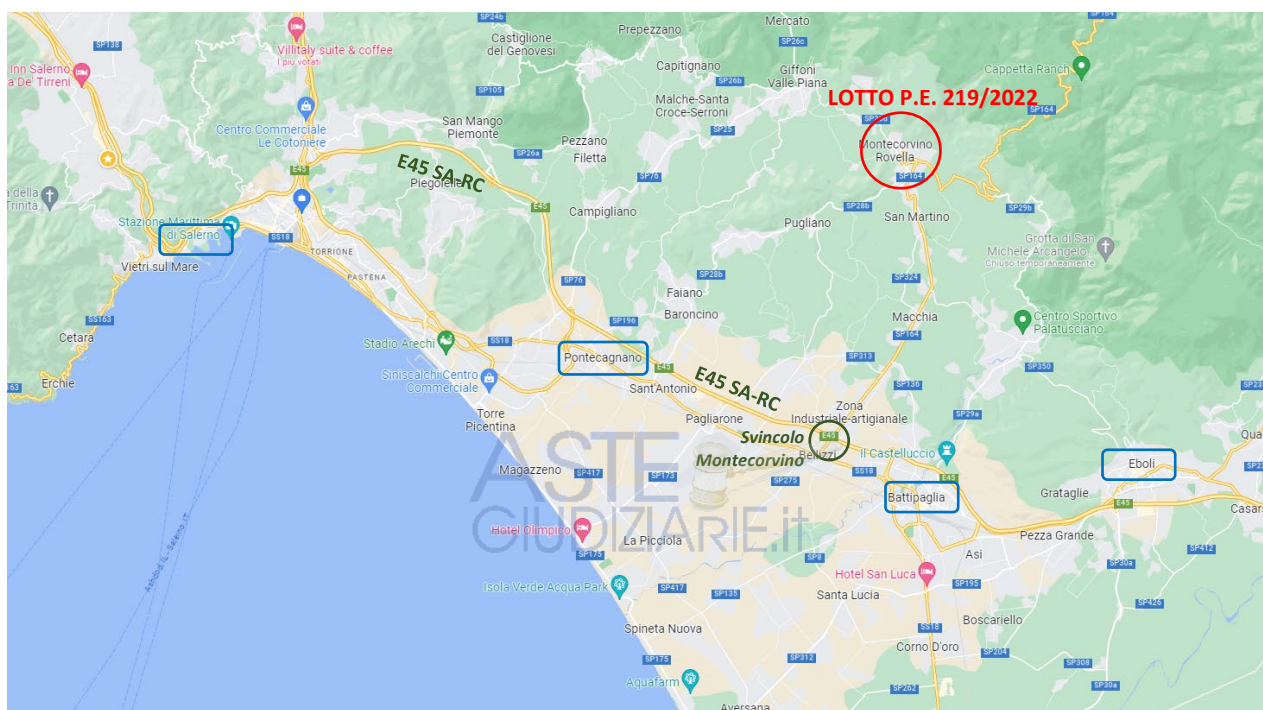
Fu costruita una città a cui venne dato il nome di Picenza (Picentia) e Picentini ne furono chiamati gli abitanti per distinguerli dai Piceni rimasti sull'Adriatico. Più volte i picentini si ribellarono al giogo dei romani e Picentia

venne rasa al suolo per ben due volte, finché i romani fecero obbligo ai Picentini di non ricostruire più la città, ma soltanto piccoli nuclei sparsi sul territorio.

Nacque Montecorvino, il cui nome secondo l'ipotesi, condivisa dagli storici, deriva dalla presenza dei corvi sulle alture del monte Nebulano che sovrasta il paese, oppure dal termine etrusco koràk letteralmente che è nero, ad indicare l'origine vulcanica del territorio, mentre il termine Rovella deriva dall'aggettivo Ribellus (ribelle) ad indicare gli abitanti di Pienza che si ribellarono all'autorità di Roma.

Il 24 aprile 1988, un referendum popolare sancì il distacco della frazione di Bellizzi, che divenne ufficialmente comune autonomo il 2 gennaio 1990.

Tra i luoghi di interesse si devono menzionare: la Chiesa di Sant'Eustachio nella quale si festeggia il ricordo dell'apparizione della Madonna dell'Eterno essendovi custodita una copia della statua della madonna; Santuario della Madonna dell'Eterno; Chiesa del Santissimo Salvatore e Sant'Andrea Apostolo. Situata nella frazione Gauro, è l'edificio religioso più antico del comune. La parrocchia ha festeggiato l'800° anniversario nel novembre del 2010: la più antica testimonianza, infatti, della sua esistenza risale al 4 ottobre 1210. La domenica successiva al 6 agosto si commemora la Trasfigurazione del Cristo sul Tabor, antichissima consuetudine risalente alla seconda metà del Quattrocento, documentata già nel secolo XVI.



Stralcio toponomastico di inquadramento generale con indicazione centri al contorno e viabilità principale

Il lotto si compone di un appartamento di tipo popolare (categoria A4) sito al piano terra con accesso autonomo esterno dalla viabilità principale, una dispensa posta al piano 1° sottostrada non comunicante con gli ambienti principali e piccolo appezzamento di terreno (dove è consentita l'attività edilizia di tipo diretto convenzionato (cifr. Art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevista dal PUC) adiacente l'abitazione, il tutto al Corso Vittorio Emanuele civ.41 alla località San Martino di Montecorvino Rovella.

L'appartamento fa parte di un comparto immobiliare antecedente al 1967 composto da più unità immobiliari intersecanti tra loro ma funzionalmente indipendenti.

Il comparto, del quale fa parte anche l'immobile oggetto di stima, è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della Legge 14 maggio 1981, n. 219 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti.)

L'accesso all'abitazione avviene dal Corso Vittorio Emanuele, a quota strada, sul prospetto ovest del comparto, al di sotto di una scala esterna che conduce ad altra proprietà posta al piano primo. Lo spazio antistante l'ingresso è delimitato da una cancellata metallica.

L'appartamento è composto da due (2) vani e accessori ovvero ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto e deposito, oltre piccolo wc e terrazzino. Esso è confinante sui fronti sud ed est con altre proprietà, sul fronte ovest con altra proprietà fatto salvo l'ingresso, sul fronte nord con aree scoperte.

Completa il compendio una dispensa annessa ai locali principali ma non comunicante raggiungibile attraverso un camminamento esterno esistente perimetrale al comparto.

La dispensa, posta al piano 1° sottostrada, e la parte sovrastante che ospita il wc, il deposito e il relativo terrazzino furono realizzate come ampliamento dell'immobile e sono state oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47. Il locale sottostrada confina con, aree scoperte a nord ove avviene l'accesso; altre unità immobiliari sui restanti lati.



Vista dall'alto del Lotto unico

Le strutture del fabbricato sono: fondazione in magrone di cemento, muri in elevazione in pietre di tufo giallo e malta ordinaria, solaio di copertura confinante con piano sovrastante in cemento armato e laterizi, solaio di copertura del deposito e wc a falda unica con tegole marsigliesi, tramezzi di divisione in tavole di mattoni forati murati con malta.



Vista fronte NORD (lato valle) dell'immobile



Vista fronte OVEST (accesso) dell'immobile

Le finiture sono così identificabili: intonaco del tipo civile a tre strati sia alle pareti interne che esterne; pavimentazione della sala/ingresso con angolo cottura e della camera da letto in gres porcellanato delle dimensioni 40 x 40 cm con posa diagonale con battiscopa; i restanti ambienti pavimentati con klinker dimensione 10 x 20 cm; pareti e soffitto tinteggiati ed intonacati; bagno con rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,10 m; infissi interni in legno abete e in pvc, infissi esterni in pvc e in alluminio con scuretti, porta di ingresso dell'appartamento e della dispensa con inferriata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento autonomo sotto traccia. Il terrazzino è pavimentato con elementi tipo klinker di colore chiaro e delimitato da muretto con sovrastante marmo.

Lo stato di conservazione generale è mediocre in quanto gli ambienti o sono privi di bucatore (camera da letto) e quindi vi è insufficiente ricambio d'aria o sono esterni al fabbricato (wc) e non sono adeguatamente isolati. Queste condizioni comportano diffusi episodi di condensa che di fatto interessano tutte le stanze tranne il deposito. La dispensa invece, essendo sottoposta al piano di campagna presenta fenomeni di umidità di risalita e mancato isolamento del piano di calpestio.



Vista del terreno annesso all'abitazione

Il lotto è completato da piccolo appezzamento di terreno seminativo arborato della consistenza di 294 mq adiacente all'appartamento. Esso si presenta planimetricamente abbastanza pianeggiante con la presenza di una tettoia metallica in cattivo stato di conservazione delle dimensioni di circa 3 x 5 mt. Il terreno è riportato nel PUC vigente come zona "B2 – Città consolidata da riqualificare o densificare" dove è consentita l'attività edilizia di tipo diretto convenzionato (cifr. Art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Il terreno è accessibile dalla viabilità pedonale interpodereale esistente e confina a nord, est ed ovest con altre proprietà; a sud con il Corso Vittorio Emanuele che risulta ad una quota superiore di circa 3 metri.

Calcolo della superficie convenzionale degli immobili

Per il calcolo delle superfici e dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento al D.P.R. N°138 del 23/03/1998 ex allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ed ex norma UNI 10750".

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

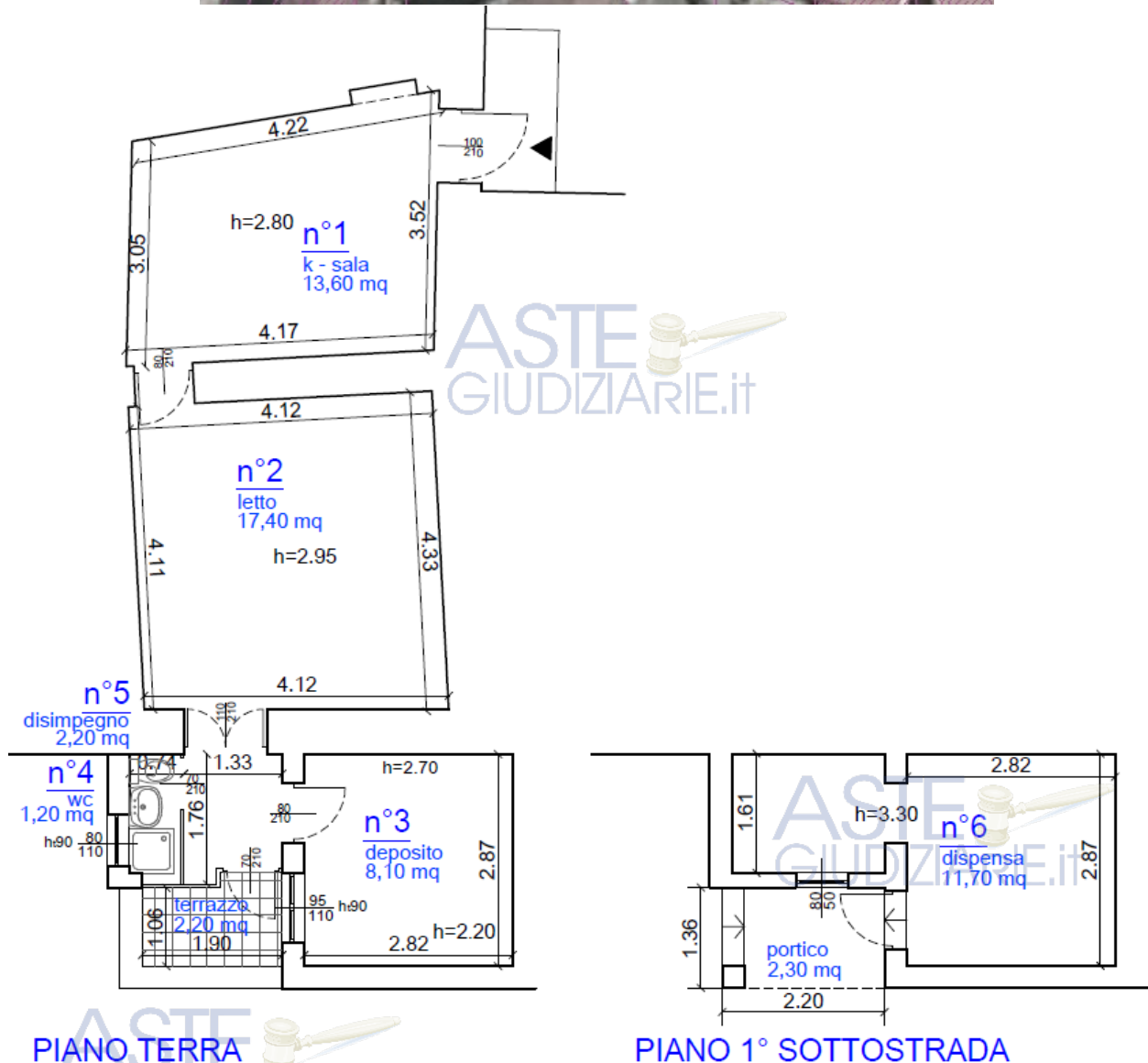
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Consistenza del Lotto unico





Comune di MONTECORVINO ROVELLA					
Lotto Unico					
Fgl. 32 Part. 32 sub 1 cat.A/4					
Abitazione					
n.	ambiente	superficie utile (mq)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie convenzionale (mq)
n.1	sala	13,60	14,96	1	14,96
n.2	letto	17,40	19,14	1	19,14
n.3	deposito	8,10	8,91	1	8,91
n.4	wc	1,20	1,32	1	1,32
n.5	disimpegno	2,20	2,42	1	2,42
n.6	dispensa (non comunicante)	11,70	12,87	0,25	3,22
n.7	terrazzo		2,20	0,3	0,66
n.8	portico		2,30	0,3	0,69
	Totale	54,20	61,82		51,32
Superficie Totale mq					51,32
Fgl. 15 Part. 420 Semin Arbor					
Terreno					
Terreno pertinenziale Fgl. 15 Part. 420 Semin Arbor					mq 294,00

Quesito n.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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Titoli di proprietà

Dall'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati negli allegati e della certificazione notarile del Notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), il debitore Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS acquisiva i beni immobili nelle modalità seguenti e, come più ampiamente espresso, nei seguenti titoli di proprietà e relative trascrizioni. (cfr.Allegato n.2)

- Titolo di proprietà: atto di compravendita del 28/09/2006 in notar Ragonese Francesco di Pontecagnano Faiano (SA) rep. n. 1486/691, trascritto il 29/09/2006 ai nn. 51399/31382, da potere del sig. Omissis nato a Montecorvino Rovella (SA) il 22/01/1947 c.f. OMISSIS con il quale la sig.ra Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS acquistava la quota dell'intero in piena proprietà.
- Provenienza ultraventennale: atto di donazione accettata del 26/08/1986 in notar Francesco Spirito di Battipaglia (SA), al sig. Omissis per la quota dell'intero in piena proprietà trascritto il 04/09/1986 ai nn. 20483/16900, da potere della sig.ra Omissis nata a Montecorvino Rovella (SA) il 14/02/1913 c.f. OMISSIS.

Quesito n. 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;

Con riferimento ai beni staggiti di cui al **lotto unico** censiti nel N.C.E.U. di Montecorvino Rovella al Fgl 32 Particella 32 Sub 1 e nel N.C.T. di Montecorvino Rovella al Fgl 15 Particella 420 e, considerato che essi sono in piena proprietà, per la quota di 1/1 del debitore esecutato, di stato civile libero, lo scrivente ritiene che non sussistano ipotesi di divisibilità.

Quesito n. 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 di locazione 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 dei diritti reali (quali usufrutto ,uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano 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;

Dagli accertamenti espletati durante il sopralluogo e da quanto riportato nei certificati contestuali di stato di famiglia e residenza, è risultato quanto segue:

- Gli immobili definiti nel lotto unico e censiti nel
N.C.E.U. di Montecorvino Rovella al Fgl 32 Particella 32 Sub 1
N.C.T. di Montecorvino Rovella al Fgl 15 Particella 420
sono in possesso per la quota 1/1 della sig.ra Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS per la quale risulta che (vedi allegato, certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia):
a norma dell'art.33 del D.P.R. 30/5/1989 n.223; visti i dati registrati dal Comune di Montecorvino Rovella, certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:
Cognome OMISSIS
Nome OMISSIS
Nata il 17/07/1977 in Salerno (SA)
Atto n. 2729 parte 1 serie A – anno 1977 – Comune di Salerno (SA) (c.f. OMISSIS)

Risulta iscritta all'indirizzo Corso Vittorio Emanuele n.41 del Comune di Montecorvino Rovella (SA)

Non si segnalano altri diritti reali che limitino la piena fruibilità dei beni e con riferimento all'eventualità che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.T.C. di Montecorvino Rovella, non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

Quesito n. 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.

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano di intermediazione e di vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono stati comparati con quelli della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. (cfr. Allegato Quotazioni immobiliari). Per quanto concerne la **locazione del Lotto unico** si evidenzia che, alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

Canone di locazione Lotto unico	
canone di locazione	
Valore locazione annuo = Valore Unitario (€/mq x mese) x S.c. x K x 12 mesi	
Vunitario (€/mq x mese): Valore scelto dalle tabelle OMI ed Agenzie	1,65
Superficie Convenzionale (mq)	51,32
Kglobale	1,02
Mesi	12
V locazione annuo (in c.t.)	1.034,60 €
1/3 del canone di locazione pari a (in c.t.)	344,90 €
Canone mensile (€/x mese) = Canone annuo / 12 (in c.t.)	86,20 €
pertanto, 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione in c.t. è pari ad Euro	344,90 €

Pertanto, 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione è pari ad Euro 344,90

Quesito n. 9

Determini 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 annotazione.

Dal certificato anagrafico di Stato civile l'ufficiale di anagrafe a norma dell'art.33 del D.P.R. 30/5/1989 n.223; visti i dati registrati dal Comune di Montecorvino Rovella, certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente

Cognome OMISSIS

Nome OMISSIS

Risulta nata il 17/07/1977 in Salerno (SA)

Atto n. 2729 parte 1 serie A – anno 1977 – Comune di Salerno (SA) (c.f. OMISSIS)

Risulta di Stato Libero.

Quesito n.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 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

I beni staggiti al **Lotto unico** al Corso Vittorio Emanuele civ.41 del Comune di Montecorvino Rovella, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'Area Tecnica Seconda con prot.n.14336/2023 del 18/09/2023, ovvero l'area in cui essi ricadono, rientrano nella seguente destinazione urbanistica individuate nel PUC vigente approvato con D.C.C. n.14 del 29/07/2021 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 91 del 13/09/2021:

➤ Foglio di Mappa n.15, particella n.420: Zona "B2 – Città consolidata da riqualificare o densificare"

Le prescrizioni urbanistiche dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti:

Art. 13 B2 – Città consolidata da riqualificare o densificare

1. Comprende le aree caratterizzate da un edificato a bassa densità e a prevalente destinazione residenziale. Gli interventi edilizi devono essere volti a ricucire gli isolati e i manufatti esistenti mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade). Le aree indicate nel PUC rispettano i parametri previsti dall'art. 2 del DM 1444/68.

La capacità insediativa che è possibile raggiungere nei diversi ambiti è relativa ad incrementi di volumetria possibili fino al raggiungimento dei limiti di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti Norme. In particolare, oltre agli interventi ammessi all'articolo precedente delle presenti NTA, è consentita l'attività edilizia di tipo diretto convenzionato (cifr. Art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) tesa alla densificazione, sia in lotti liberi che parzialmente edificati, con il rispetto dei seguenti parametri:

- Uf: 0,4 mq/mq
- Hm: 10,00 mt
- Dc: non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5 mt;
- De: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 mt;
- Ds: 5,00 mt e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada, tranne nei casi in cui si configuri il completamento o la ricomposizione di una cortina edilizia esistente su strada pubbliche, nel rispetto degli allineamenti edilizia e delle linee di gronda;
- Sp: min 50% della superficie scoperta risultante dall'utilizzo della capacità edificatoria;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie del lotto;
- Np: 3 fuori terra abitabili e sottotetto non abitabile;
- Parcheggio interno al lotto 1 mq/10 mc.

2. Nei casi di nuova costruzione e/o di incremento del carico urbanistico con cambiamento di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono essere rispettate le misure stabilite dalla legge n.122/89 e la dotazione di standard prevista dal D.M. 1444/68 in relazione alle singole destinazioni d'uso. In particolare, le aree esistenti destinate agli spazi di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell'art. 4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva.

3. Gli spazi pubblici e di uso pubblico destinati ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico secondo quanto disposto dal D.M.1444/1968, sono stabiliti in 20 mq per ogni abitante insediato nell'ambito della superficie fondiaria d'intervento. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare dai soggetti attuatori con cessione gratuita in favore del Comune mediante apposita convenzione urbanistica.

4. In particolare, le aree destinate agli spazi di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell'art.4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva.

5. Nel caso di destinazioni d'uso di tipo turistico – ricettive al fabbisogno di cui agli insediamenti residenziali si aggiunge quello relativo agli utenti non residenti (turistici) calcolato applicando i seguenti parametri riferiti a ciascun posto letto (pl):

- per attrezzature di interesse comune 1mq/pl
- per parcheggi 2mq/pl
- per verde e sport 5mq/pl.

6. Nella zona B2 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/8, DT/9
- Destinazioni Produttive: DP/1
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2

7. È sempre consentita, inoltre, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

➤ Foglio di mappa n.32, particella 32: Zona “A1 – Città storica”

Le prescrizioni urbanistiche dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti:

Art. 10 A1 - Città storica

1. Comprende i tessuti urbani risultato di un processo di stratificazione insediativa sui centri storici di antico impianto. Il Comune di Montecorvino Rovella è strutturato in un centro principale e alcuni antichi casali e frazioni (Gauro, Martorana, Marangi, Chiarelli, Votraci, Molenadi, S.Eustachio, Ferrari, Nuvola, Occiano, San Filippo, San Martino), i cui nuclei storici sono ancora riconoscibili, che in alcuni casi coincidono con la maggior parte dell'edificato delle frazioni. La sola frazione di Macchia, caratterizzata da un'urbanizzazione recente, non comprende al suo interno alcun nucleo di antico impianto. La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC.

2. In riferimento a queste aree, il PUC ha l'obiettivo di:

- salvaguardare gli impianti urbani storici, anche in base alle stratificazioni di epoche successive, come emerse dall'analisi storica riportata nella Relazione Illustrativa del PUC; ai tracciati strutturanti gli spazi aperti ed i rapporti tra spazi aperti ed edificato; alle regole di suddivisione del suolo ed agli allineamenti esistenti;
- potenziare alla scala urbana il ruolo riconosciuto di centralità dei nuclei storici delle frazioni, anche attraverso la previsione di attrezzature e servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e delle attività ad essa connesse;
- riqualificare gli spazi pubblici esistenti, con eventuali conversioni ad uso pedonale e/o ciclabile.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04 o di un Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale previsti dalla normativa vigente. In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (art. 91, comma 4 delle NTA del PTCP). L'ambito minimo d'intervento si identifica con gli ambiti storici già individuati in cartografia salvo diversa verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie (art. 26, c.3 della L.R. 16/2004 e s.m.i.).

In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

4. Nella zona A1 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/8
- Destinazioni Produttive: DP/1
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2

Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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;

Analisi della documentazione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, per il compendio pignorato e distinto nel N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Rovella:

Foglio 32 particella 32 subalterno 1

Foglio 15 particella 420

Che lo stato attuale delle formalità pregiudizievoli a favore e contro il debitore esecutato e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è il seguente:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 21.11.2022 ai nn.49215/39062, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.09.2022, Tribunale di Salerno, rep. n° 6797, a favore di OMISSIS con sede in Roma - codice fiscale Omissis e contro la signora OMISSIS nata a Salerno il 17 luglio 1977 codice fiscale OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Montecorvino Rovella foglio 32 particella 32 sub. I
 - Terreno in Montecorvino Rovella foglio 15 particella 420
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 29.09.2006 ai nn.51400/14149, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2006 ai rogiti del Notaio Ragonese Francesco da Pontecagnano Faiano, rep. n° 1487/692, a favore della OMISSIS con sede in Siena - codice fiscale Omissis, domicilio ipotecario eletto Siena (SI) Piazza Salimbeni N. 3 e contro il signor OMISSIS nato a Salerno il 17 luglio 1977 codice fiscale OMISSIS, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Montecorvino Rovella foglio 32 particella 32 sub. I
 - Terreno in Montecorvino Rovella foglio 15 particella 420

Quadro generale per i costi delle 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 giudiziaria (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.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dalla tabella sopra riportata si determinano i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli innanzi elencate:

- Trascrizione dell'atto di pignoramento Euro 294,00
- Ipoteca volontaria 35,00

Totale

Euro 329,00

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti agli immobili in questione ammontano ad Euro 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 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;

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire ed aggiornare le visure catastali per immobile e soggetto, (cfr. Allegato n.4) le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultanti strettamente attinenti alla presente procedura esecutiva (cfr. Allegato n.5). Dal confronto incrociato tra i dati ipocatastali e catastali non risulta alcuna incongruenza o discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

Quesito n. 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 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 N.47 e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 ,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 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, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art .40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 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, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia/urbanistica degli immobili, lo scrivente c.t.u., in data 13/01/2023 faceva richiesta dei titoli abilitativi (quali concessioni edilizie, condoni edilizi, certificato di destinazione urbanistica, certificato di agibilità, ecc.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella (Sa). Successivamente, è stata acquisita l'intera documentazione tecnico-amministrativa che lo scrivente ha esaminato.

Strumento urbanistico vigente

Le unità immobiliari de quo, ovvero l'area in cui essi ricadono, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'Area Tecnica Seconda con prot.n.14336/2023 del 18/09/2023, rientrano nella seguente destinazione urbanistica individuate nel PUC vigente approvato con D.C.C. n.14 del 29/07/2021 e pubblicato sul B.U.R. Campania n. 91 del 13/09/2021:

➤ Foglio di Mappa n.15, particella n.420: Zona "B2 – Città consolidata da riqualificare o densificare"

Le prescrizioni urbanistiche dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti:
Art. 13 B2 – Città consolidata da riqualificare o densificare

1. Comprende le aree caratterizzate da un edificato a bassa densità e a prevalente destinazione residenziale. Gli interventi edilizi devono essere volti a ricucire gli isolati e i manufatti esistenti mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade). Le aree indicate nel PUC rispettano i parametri previsti dall'art. 2 del DM 1444/68.

La capacità insediativa che è possibile raggiungere nei diversi ambiti è relativa ad incrementi di volumetria possibili fino al raggiungimento dei limiti di utilizzazione fondiaria previsti dalle presenti Norme. In particolare, oltre agli interventi ammessi all'articolo precedente delle presenti NTA, è consentita l'attività edilizia di tipo diretto convenzionato (cifr. Art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) tesa alla densificazione, sia in lotti liberi che parzialmente edificati, con il rispetto dei seguenti parametri:

- Uf: 0,4 mq/mq
- Hm: 10,00 mt
- Dc: non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 5 mt;
- De: non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 mt;

- Ds: 5,00 mt e comunque nel rispetto di quanto disposto dal codice della strada, tranne nei casi in cui si configuri il completamento o la ricomposizione di una cortina edilizia esistente su strada pubbliche, nel rispetto degli allineamenti edilizia e delle linee di gronda;
- Sp: min 50% della superficie scoperta risultante dall'utilizzo della capacità edificatoria;
- Dal: min 1 pianta alto fusto/100mq superficie del lotto;
- Dar: min 1 arbusto/50mq superficie del lotto;
- Np: 3 fuori terra abitabili e sottotetto non abitabile;
- Parcheggio interno al lotto 1 mq/10 mc.

2. Nei casi di nuova costruzione e/o di incremento del carico urbanistico con cambiamento di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono essere rispettate le misure stabilite dalla legge n.122/89 e la dotazione di standard prevista dal D.M. 1444/68 in relazione alle singole destinazioni d'uso. In particolare, le aree esistenti destinate agli spazi di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell'art. 4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva.

3. Gli spazi pubblici e di uso pubblico destinati ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico secondo quanto disposto dal D.M.1444/1968, sono stabiliti in 20 mq per ogni abitante insediato nell'ambito della superficie fondiaria d'intervento. Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono da realizzare dai soggetti attuatori con cessione gratuita in favore del Comune mediante apposita convenzione urbanistica.

4. In particolare, le aree destinate agli spazi di cui all'art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell'art.4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva.

5. Nel caso di destinazioni d'uso di tipo turistico – ricettive al fabbisogno di cui agli insediamenti residenziali si aggiunge quello relativo agli utenti non residenti (turistici) calcolato applicando i seguenti parametri riferiti a ciascun posto letto (pl):

- per attrezzature di interesse comune 1mq/pl
- per parcheggi 2mq/pl
- per verde e sport 5mq/pl.

6. Nella zona B2 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/8, DT/9
- Destinazioni Produttive: DP/1
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2

7. È sempre consentita, inoltre, la destinazione dei fabbricati ad attività di tipo ricettivo e/o alberghiero.

➤ Foglio di mappa n.32, particella 32: Zona "A1 – Città storica"

Le prescrizioni urbanistiche dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona in oggetto sono le seguenti:
Art. 10 A1 - Città storica

1. Comprende i tessuti urbani risultato di un processo di stratificazione insediativa sui centri storici di antico impianto. Il Comune di Montecorvino Rovella è strutturato in un centro principale e alcuni antichi casali e frazioni (Gauro, Martorana, Marangi, Chiarelli, Votraci, Molenadi, S.Eustachio, Ferrari, Nuvola, Occiano, San Filippo, San Martino), i cui nuclei storici sono ancora riconoscibili, che in alcuni casi coincidono con la maggior parte dell'edificato delle frazioni. La sola frazione di Macchia, caratterizzata da un'urbanizzazione recente, non comprende al suo interno alcun nucleo di antico impianto. La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC.

2. In riferimento a queste aree, il PUC ha l'obiettivo di:

- salvaguardare gli impianti urbani storici, anche in base alle stratificazioni di epoche successive, come emerse dall'analisi storica riportata nella Relazione Illustrativa del PUC; ai tracciati strutturanti gli spazi aperti ed i rapporti tra spazi aperti ed edificato; alle regole di suddivisione del suolo ed agli allineamenti esistenti;
- potenziare alla scala urbana il ruolo riconosciuto di centralità dei nuclei storici delle frazioni, anche attraverso la previsione di attrezzature e servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e delle attività ad essa connesse;
- riqualificare gli spazi pubblici esistenti, con eventuali conversioni ad uso pedonale e/o ciclabile.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04 o di un Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale previsti dalla normativa vigente. In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (art. 91, comma 4 delle NTA del PTCP). L'ambito minimo d'intervento si identifica con gli ambiti storici già individuati in cartografia salvo diversa verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie (art. 26, c.3 della L.R. 16/2004 e s.m.i.).

In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi.

4. Nella zona A1 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Abitative: DA
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/8
- Destinazioni Produttive: DP/1
- Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2

Regolarità edilizia

Considerate le ricerche svolte presso l'U.T.C. di Montecorvino Rovella (Sa) e le informazioni desunte dagli atti di trasferimento degli immobili staggiti, è stato possibile effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in sanatoria n.025 Pratica di sanatoria n.73/169 prot.n.10016 del 23/09/1992 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47

Il comparto è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della Legge 14 maggio 1981, n. 219 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti.) ma l'U.T.C. non ha rinvenuto in archivio la pratica edilizia in quanto in capo al delegato differente dal proprietario.

Dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti ed il rilievo dello stato di fatto degli immobili e le corrispondenti planimetrie catastali dei beni de quo, si può asserire che non vi sono difformità.

Quesito n.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, pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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.

Al fine di determinare il valore degli immobili, oggetto di stima, innanzitutto, si è individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica che è il più probabile valore di mercato del bene ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il

procedimento di stima sintetico-comparativo ed il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità, (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, ubicazione, consistenza immobiliare) si apportano le correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: vetustà, stato conservativo, localizzazione, ecc. al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il valore del capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si ottiene il valore di stima con procedimento sintetico-comparativo V1.

Per la stima indiretta, con il metodo della capitalizzazione del reddito, è necessario dividere il reddito lordo annuo per il saggio di capitalizzazione riferito al mercato immobiliare in zona; in tal modo, si ottiene il secondo valore di stima dell'immobile V2.

Mediando i valori ricavati dai due distinti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni staggiati.

Il valore finale di ogni immobile, da porre a base d'asta, è stato determinato applicando, al più probabile valore di mercato, le detrazioni che tengono conto delle spese di cancellazione, delle formalità, dei costi di sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia da vizi occulti, ecc.

Stima sintetica comparativa

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di immobili simili ed in zone limitrofe attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario, metro quadrato di superficie lorda o superficie convenzionale.

Per l'acquisizione dei dati per elaborare i confronti estimativi sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (Tecnocasa, Borsino immobiliare, casa.it ecc.) siti internet che si occupano di vendite giudiziarie, imprese e tecnici del settore edile, Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto dei prezzi rilevati, si stima il valore capitale unitario in €/mq che, moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile e per il coefficiente correttivo Kglobale, consente di ottenere il valore del bene.

Pertanto, nelle tabelle che seguono si determinano i valori degli immobili de quo.

Lotto Unico**Abitazione Fgl. 32 Part. 32 sub 1 cat.A/4**

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA	
Lotto Unico	
Abitazione Fgl. 32 Part. 32 sub 1 cat.A/4	
$V_{medio\ OMI} = (V_{max} + V_{min}) / 2$	
dal sito dell'OMI si ricavano i valori di locazione ed i valori €/mq per la zona o quartiere	
V_{min} per Montecorvino Rovella loc. San Martino €/mq =	520,00
V_{max} per Montecorvino Rovella loc. San Martino €/mq =	740,00
$V_{medio\ OMI} = €/mq$	630,00
dati da acquisire dal borsinoimmobiliare.it	
$V_{medio\ Agenzie} = (V_{agenzia1} + V_{agenzia2}) / 2 =$	
$V_{agenzia1}$	705,00
$V_{agenzia2}$	875,00
$V_{medio\ Agenzie} = (V1+V2)/2 = €/mq$	790,00
Coefficiente correttivo Kg	
$Kg = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \dots \times K10 =$	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
$K1$: centrale 1,00 ; semicentrale 0,90 periferia 0,85 ; zone degradate 0,80	1,00
$K2$: ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80	1,00
$K3$: arredo urbano e salubrità ; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80	1,00
$K4$: servizi ed infrastrutture ; buoni 1,10; normali 1,00 ; scadenti 0,90 mancanti 0,80	1,10
Caratteristiche intrinseche	
$K5$: finiture: ottime 1,00; normali 0,90 ; scadenti 0,70	0,85
$k6$: impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00 ; da mettere a norma 0,90	1,00
$k7$:disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90	1,00
$k8$: esposiz.ne ; panoramicità 1,20 ; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60	1,10
$k9$: vetustà ; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93 ; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75	1,00
$K10$: immobile occupato 0,90 ; libero 1,00	0,90
$K11$: posto auto ,depositi , aree di pertinenza 1,10	1,10
per i valori scelti si ha che il valore Kg è pari a	1,02
Superficie convenzionale mq	51,32
$V_{diretta\ immobile} = (V_{medio\ OMI} + V_{medio\ Agenzie}) / 2 * K_{globale} * Sup. convenz.$	
$Vd = (630,00 + 1075,00) / 2 * 1,02 * 51,32 = €$	37.099,10

V1 = Euro 37.099,10

Terreno Fgl.15 Part.420 Semin Arbor

Comune di MONTECORVINO ROVELLA			
Fgl.15 Part.420 Semin Arbor			
Lotto Unico			
Terreno			
Valore terreno edificabile		€/mq	64,28
Terreno edificabile Fgl.15 Part.420 Semin Arbor		mq	294,00
Coefficienti Correttivi			
Caratteristica	Acronimo	Descrizione	Coefficiente di differenziazione
Orientamento	ORI	Nord-sud	K11,00
Zona	ZON	Inferiore della media provinciale	K21,00
Stato di manutenzione	STM	Peggior della media	K30,90
Accessibilità al fondo	ACC	Dalla viabilità ordinaria	K41,00
Edificabilità	EDF	lotto edificabile edilizia convenzionata (zona B2)	K51,05
Coefficiente correttivo totale		Kt	0,95
Valore del terreno edificabile = Superficie x Kt x Valore terreno edificabile			
V terreno =			17.858,91

Vterreno = Euro 17.858,91

Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento consente di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Sempre con riferimento alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti innanzi citate, sono stati considerati, per la zona interessata, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella presente relazione di consulenza, riferiti al secondo semestre dell'anno 2022.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, sono stati assunti i valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie, riportati di seguito:

Si può quindi scegliere il tasso medio dei valori calcolati e trovare il Valore della stima più vicino a quella diretta

$$V2 = \frac{\text{Sup. convenzionale} \times \text{Canone mensile medio locaz.} \times \text{Nmesi} \times \text{K coefficiente correttivo}}{r \text{ (saggio d'interesse)}}$$

con "r" saggio d'interesse lordo assunto pari a 3,70%

$$V2 = (mq \ 51,32 \times €/mq \ 2,40 \times 12 \text{ mesi} \times 1,02) / 3,70\% = \text{Euro } 41.107,74$$

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due procedimenti, si ha:

$$V_{\text{finale}} = (V1 + V2) / 2 = \text{Euro } (37.099,10 + 41.107,74) / 2 = \text{Euro } 39.103,42$$

Riduzione del 5% del valore per vizi occulti

$$V_{\text{mercato}} = \text{Euro } 37.148,25 \text{ €}$$

Determinazione dei costi da detrarre per il Lotto Unico

Valore base d'asta = (Valore di mercato – Costi canc. Form. pregiudizievoli – vincoli ed oneri anche di natura condominiale)

$$\text{Valore base d'asta} = \text{Euro } (37.148,25 \text{ €} - 329,00) = \text{Euro } 36.819,25 \text{ €}$$

Pertanto si ha:

$$\text{Valore a base d'asta in c.t.} = \text{Vterreno} + \text{Valore base d'asta} = \text{€ 54.500,00 (euro)}$$

cinquantaquattromilacinquecento/00)

Quesito n.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;

Per il **lotto unico** costituito da abitazione di tipo economico con annessa dispensa e terreno pertinenziale sito al Corso Vittorio Emanuele civ.41 loc. San Martino, che presenta l'appartamento completamente ammobiliato e attrezzato con cucina componibile completa di elettrodomestici con un tavolo e quattro sedie; camera da letto matrimoniale composta da armadio, un comò, una specchiera e due comodini, una struttura letto matrimoniale con materasso e rete; un mobiletto bagno completo di specchio, una lavatrice, lampadari in tutte le camere e tendaggi; si stima un valore di mercato di Euro 3.000,00.

Quesito n.16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella ed all' eventuale subalterno , 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),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 e dati sensibili dell'esecutato;

Riepilogo e descrizione finale

Lotto unico (E.I. 257/2021)

Quota per intero 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente immobile: appartamento di tipo economico ubicato al piano terra composto di due vani e accessori, con accesso autonomo e piccolo terrazzino; dispensa di pertinenza dell'appartamento posta al primo piano sottostrada e non comunicante con i vani principali; terreno di circa 300 mq adiacente all'appartamento dove, è consentita l'attività edilizia di tipo diretto convenzionato (cifr. Art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) prevista dal PUC vigente. L'unità abitativa è composta da ingresso/salone con angolo cottura, camera da letto, deposito e wc. L'intera consistenza immobiliare è sita nel comune di Montecorvino Rovella (Sa) al Corso Vittorio Emanuele civ.41 alla località San Martino.

Comune di ubicazione

Comune di Montecorvino Rovella, località San Martino, Corso Vittorio Emanuele civ.41

Dati catastali

- Abitazione di tipo popolare (categoria A4) sita in Montecorvino Rovella (SA) Corso Vittorio Emanuele n.1 Piano T e piano 1 sottostrada, di vani 3, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 32 Particella 32 Sub. 1, categoria catastale A4, Classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale mq.63, escluse aree scoperte mq.61, Rendita di Euro 154,94
- Terreno sito nel Comune di Montecorvino Rovella (Codice:F481) Provincia di Salerno riportato al Catasto Terreni Foglio 15 Particella 420. Semin Arbor Classe 3 Are 2 Ca 94 Reddito Dominicale di Euro 3,34 Reddito Agrario di Euro 3,19

Intestati alla sig.ra Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS

Proprietà per 1/1

Confini

L'appartamento è confinante con:

- altre unità immobiliari sui lati sud ed est;
- altre unità immobiliari sul lato ovest a meno del tratto che dà accesso all'immobile;
- aree scoperte a nord;

La dispensa al piano primo sottostrada confina con:

- aree scoperte a nord;
- altre unità immobiliari sui restanti lati;

Il terreno è confinante con:

- Corso Vittorio Emanuele a sud;
- Altri terreni sui restanti lati

Consistenza

Superficie utile netta appartamento mq 37,10 (su due livelli); Superficie lorda appartamento mq 40,81.

Superficie orto pertinenziale mq 92,00.

Superficie commerciale totale mq 45,91

Proprietà

Quota 1/1 di Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS e residente nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) al Corso Vittorio Emanuele n.41

Atti di provenienza

Titolo di proprietà: atto di compravendita del 28/09/2006 in notar Ragonese Francesco di Pontecagnano Faiano (SA) rep. n. 1486/691, trascritto il 29/09/2006 ai nn. 51399/31382, da potere del sig. Omissis nato a Montecorvino Rovella (SA) il 22/01/1947 c.f. OMISSIS con il quale la sig.ra Omissis nata a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS omissis Omissis nato a Salerno il 17 luglio 1977 c.f.OMISSIS acquistava la quota dell'intero in piena proprietà.

Provenienza ultraventennale: atto di donazione accettata del 26/08/1986 in notar Francesco Spirito di Battipaglia (SA), al sig. Omissis per la quota dell'intero in piena proprietà trascritto il 04/09/1986 ai nn. 20483/16900, da potere della sig.ra Omissis nata a Montecorvino Rovella (SA) il 14/02/1913 c.f. OMISSIS.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

Regolarità urbanistica ed edilizia

- Concessione Edilizia in sanatoria n.025 Pratica di sanatoria n.73/169 prot.n.10016 del 23/09/1992 ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47

Il comparto precedentemente era stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della Legge 14 maggio 1981, n. 219 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti.) ma l'U.T.C. non ha rinvenuto in archivio la pratica edilizia in quanto in capo al delegato differente dal proprietario.

Difformità edilizie:

Dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti ed il rilievo dello stato di fatto degli immobili e le corrispondenti planimetrie catastali dei beni de quo, si può asserire che non vi sono difformità.

Valore del bene a base d'asta

Valore a base d'asta in c.t. = **Terreno** + **Valore base d'asta** = **€ 54.500,00 (euro)**
cinquantaquattromilacinquecento/00)

Formalità pregiudizievoli sul Lotto unico

Dalle ispezioni ipotecarie per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, per il compendio pignorato e distinto nel N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Rovella:

Foglio 32 particella 32 subalterno 1

Foglio 15 particella 420

Che lo stato attuale delle formalità pregiudizievoli a favore e contro il debitore esecutato e dei suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è il seguente:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 21.11.2022 ai nn.49215/39062, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.09.2022, Tribunale di Salerno, rep. n° 6797, a favore di OMISSIS con sede in Roma - codice fiscale Omissis e contro la signora OMISSIS nata a Salerno il 17 luglio 1977 codice fiscale OMISSIS avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Montecorvino Rovella foglio 32 particella 32 sub. I
 - Terreno in Montecorvino Rovella foglio 15 particella 420
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il 29.09.2006 ai nn.51400/14149, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2006 ai rogiti del Notaio Ragonese Francesco da Pontecagnano Faiano, rep. n° 1487/692, a favore della OMISSIS con sede in Siena - codice fiscale Omissis, domicilio ipotecario eletto Siena (SI) Piazza Salimbeni N. 3 e contro il signor OMISSIS nato a Salerno il 17 luglio 1977 codice fiscale OMISSIS, per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Montecorvino Rovella foglio 32 particella 32 sub. I
 - Terreno in Montecorvino Rovella foglio 15 particella 420

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti agli immobili in questione ammontano ad Euro 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 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

Lo scrivente, in occasione dei sopralluoghi presso gli immobili de quo, ha estratto reperto fotografico di tutti gli immobili come restituito (cfr. Allegato n.9).

Quesito n. 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.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito n.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 al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo.

Lo scrivente comunica la propria disponibilità e collaborazione per le eventuali problematiche che si dovessero presentare nel prosieguo del procedimento esecutivo.

Congedo

Grato per la fiducia accordatami, credendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.E. e /o le Parti, chiamate in giudizio, ritenessero opportuni.

Con Osservanza
Fisciano, lì 08.10.2023

L'Esperto
arch. Luca Coraggio



Procedura Esecutiva n. 219/2022

Allegati

- N.1** Decreto di nomina e verbale di accettazione incarico di stima
- N.2** Estratto dello stato civile – Certificato di residenza – Titolo di proprietà
- N.3** Richieste agli Enti del c.t.u. – Verbali di sopralluogo
- N.4** Planimetrie catastali degli immobili; visure storiche per immobili e per soggetti; stralcio del foglio di mappa catastale;
- N.5** Documentazione ipocatastale
- N.6** Titoli edilizi – C.D.U.
- N.7** Tabelle quotazioni immobiliari O.M.I. e Agenzie immobiliari
- N.8** Planimetrie degli immobili
- N.9** Documentazione fotografica degli immobili

