

TRIBUNALE di SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° 250/2015 R.E. promossa dalla nei confronti del signor .

La sottoscritta arch. Agnese Citarella, con studio in Battipaglia (SA), alla via Adriatico, n° 24, è stata nominata dal G.E., dott. Alessandro Brancaccio, C.T.U. nella Procedura Esecutiva immobiliare di cui innanzi promossa dalla in danno del signor

Il giorno 17/09/2015, previo giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ.¹ 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, 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 in risposta 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, 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 acquisiti mortis causa non trascritti;

¹ Si riporta il testo vigente del co. 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

Si riporta altresì un estratto dell'art. 18 L. 47/85: Co. 1 ... omissis ... Co. 2: gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Co. 3: il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni e, ove sussistono 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 alla 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, ed i 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;

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 od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); di eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; l'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 condizioni matrimoniali e 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*);

11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi ipotecari) 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie e 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. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

14. determini il valore con le indicazioni del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 eliminandoli 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 o della solo quota tenendo conto della maggior 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;

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o word per windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione, o dati catastali (limiti: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella, 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 - urbanistico, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estraiga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dallo stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni. Ancora il g.e. ricorda all'esperto, che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di



determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 45° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note vi siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.
Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originare della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di rito, come comunicato a mezzo raccomandata, hanno avuto inizio solo in data 11/11/2015, alle ore 15.00 in via Principe di Piemonte, ove il proprietario, sig. partecipava alle operazioni peritali unitamente a persona di propria fiducia, sig.

Va specificato che sono stati effettuati, previa comunicazione mezzo A/R, ben due accessi in data 14/10/2015 e 28/10/2015, senza poter, di fatto, accedere ai beni oggetto di procedura, per assenza del convenuto.

La stima è stata condotta sui beni oggetto di esecuzione partendo proprio dall'immobile ove il sig. detiene un'attività di ristorazione denominata .

Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è antecedente il 1967, come da attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Rovello, giusto protocollo n. 16616/RISC a firma del Responsabile dell'Ufficio, ing. Paolo Carrafiello, è sito nel Comune di Montecorvino Rovella ed i cui identificativi catastali sono di seguito riportati: Catasto Urbano al foglio n° 15, particella n°329 subb. 3 e 4.

La distribuzione spaziale è posta tutta al piano terra con suddivisione interna di seguito descritta:

- Sala ristorazione/pizzeria di mq. 66 mq circa;
- Cucina di mq. 37,00 circa;
- Servizi annessi all'attività, quali bagni e deposito di complessivi mq. 20,00 circa;
- Retrostante annesso pertinenziale cortile di circa 16mq.

Di seguito si riassumono i dati salienti dei beni oggetto di stima:

1- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 – riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 3, ctg. C/1, Classe1, consistenza mq. 66;

2- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 – riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 4, ctg. C/3, Classe1, consistenza mq. 54;



Le operazioni peritali, di cui si allega alla presente il relativo verbale, si sono svolte con esito positivo grazie alla presenza del sig. unitamente a persona di fiducia del sig. sig. ed in maniera continuativa, sono state condotte le opportune misurazioni ed i necessari rilievi fotografici con la presenza di collaboratore di propria fiducia, resosi indispensabile per le operazioni inerenti i rilievi, vista l'entità dei beni oggetto di stima.

RELAZIONE TECNICA CON RISPOSTE AI QUESITI

1. 2. 3.

La sottoscritta CTU avendo verificato la congruità della documentazione richiesta dai punti "1, 2, 3" passa a rispondere al quesito 4.

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

Si passa in rassegna alla descrizione dei beni oggetto di stima:

Gli immobili oggetto della procedura *de quo* è situato in **Montecorvino Rovella (SA)**, e precisamente:

1- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte, 17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 3, ctg. C/1, Classe 1, consistenza mq. 66;

2- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte, 17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 4, ctg. C/3, Classe 1, consistenza mq. 54;

Il fabbricato oggetto di stima si sviluppa su di un unico livello (piano terra) come dalla seguente descrizione:

l'intero piano terra, costituito da due locali intercomunicanti con entro stanti WC e due contigui locali. Nell'insieme costituenti un unico corpo ricevente l'accesso da via Principe di Piemonte e nel retrostante vi è annesso pertinenziale di mq 16, a confine di proprietà della già società

L'immobile in cui sono situati i locali *de quo*, è stato realizzato ante 1967 con struttura in elevazione in muratura e solai in ferro e laterizi con soletta di ripartizione dei carichi in cladebolmente armato. Gli impianti presenti sono essenzialmente costituiti da quello elettrico,



idrico sanitario, e da sistemi di condizionamento singoli composti da mono split con unità motore esterna. Le finiture della sala adibita a ristorazione sono buone come anche le finiture dei bagni, mentre il locale adibito a cucina presenta delle finiture probabilmente risalenti all'epoca di costruzioni. All'interno di quest'ultimo vi è un forno a legna.

Gli infissi sono in alluminio il cui montaggio risale a circa 15 anni fa, mentre le porte interne sono in legno con manifattura risalente a circa cinque anni fa.

Nel complesso il locale ristorante non necessita di interventi di manutenzione straordinaria in quanto non si sono riscontrate macchie di umidità e lesioni tali da richiederne un intervento. Il locale adibito a cucina, invece, necessita di interventi di ristrutturazione in quanto vetusto negli elementi di finitura.

Per quanto attiene alle dimensioni si rimanda alla planimetria allegata.

La struttura in cui è inserita l'attività commerciale è in pessimo stato di conservazione tale da richiedere degli interventi anche a breve termine ed essenzialmente riassumibili nel rifacimento degli intonaci esterni.

Il tutto confina con via Principe di Piemonte lungo l'ingresso principale, proprietà per due lati, proprietà salvo altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli identificativi dell'immobile oggetto di stima.

Allo stato non sussistono altre procedure esecutive sull'immobile.

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;

Il sig. proprietario per 1/2 dei beni a cui fa riferimento l'atto di compravendita unitamente alla sorella per 1/2, per notar Dr. rotondano Rosalia di Salerno, repertorio n. 40843, raccolta n. 6297 Trascritto a Salerno il 06.02.2002 al n.4396/3392.

6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni e, ove sussistono 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;



Il signor è proprietario per 1/2 dei beni situati alla via Principe di Piemonte, n.17 giusto atto di compravendita per notar Dr. Rotondano Rosalia di Salerno, repertorio n. 40843, raccolta n. 6297 Trascritto a Salerno il 06.02.2002 al n.4396/3392. Non sussistono i presupposti per una divisione dei beni.



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 alla 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, ed i 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;

Il bene è in possesso dei proprietari che lo utilizzano come ristorante.

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.;

Di seguito si riportano i più probabili canoni di locazioni desunti dalle indagini di mercato esperite presso le più importanti agenzie del settore presenti sul territorio Comune di Montecorvino Rovella (SA).

Si è considerato come unico compendio da locare i seguenti beni:

1- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 3, ctg. C/1, Classe1, consistenza mq. 66;

2- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 4, ctg. C/3, Classe1, consistenza mq. 54;

Per quanto concerne l'immobile, da indagini esperite nelle varie agenzie immobiliari della zona, è risultato che la media dei valori riferiti ai più probabili costi di locazione dell'immobile può essere stimato in Euro 400,00 mensili.



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;

Come si evince dall'allegato certificato del 28/09/2015, rilasciato dal Comune di Montecorvino Rovella (SA) - *Servizi dello stato civile* - il sig. il 19/01/1981 è di stato civile libero.

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); di eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; l'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 condizioni matrimoniali e 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 compendio immobiliare oggetto di stima è ricompreso in un'immobile ove non è costituito condominio, in quanto inferiore a otto u.i. e pertanto non soggetto ad obblighi di legge; ne deriva che non vi sono crediti condondominiali.

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

Sull'immobile oggetto di esecuzione risultano i seguenti gravami non opponibili all'acquirente:

TRASCRIZIONE del 22/07/2015 - Registro Particolare 21000 Registro Generale 26054
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. C/O Corte di Appello Repertorio 4837/2015 del
14/07/2015.

L'immobile non è situato all'interno di un condominio e pertanto non vi spese da considerarsi.

I costi relativi alla cancellazione di dette formalità, salvo errori, ammontano ad 294,00.

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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie e le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

La sottoscritta produce le allegate visure catastali ed ipotecarie sia per immobile che per soggetto inerenti il ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

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 di condono;

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella (SA), è stato rilasciato attestato a firma del Responsabile dell'UTC dal quale risulta che la costruzione è ante 1967. Nessuna pratica edilizia risulta presentata al SUE.

allegato certificato destinazione urbanistica.

Si specifica che l'immobile oggetto di procedura non veniva riportato presso l'Agenzia del Territorio l'estratto planimetrico, pertanto si è proceduto alla elaborazione dell'estratto e la conseguente trasmissione all'Agenzia del Territorio di Salerno.

Gli immobili, le pertinenze ed i terreni, risultano gravati dai seguenti vincoli:



Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto e rilasciato dal Comune di Montecorvino Rovella (SA) in data 23/10/2015 prot. n. 16615/risc. si evince quanto segue:

Foglio 15 - Particella n° 329



-secondo il P.d.F. vigente: Zona "**B 2-Residenziale di completamento**", con indice di edificabilità fondiaria mc / mq 3,00, distacco dai confini ml. 5,00 e dai fabbricati ml. 10,00 ed in rapporto all'altezza 1/2 e 1/1 rispettivamente, altezza max mt. 11,00.

-secondo il P.U.C. adottato con Delibera di Giunta Comunale n.159 del 28-12-2011, pubblicato in data 16-1-2012: zona "A1- città storica".



Si precisa che in data 16.01.2013 sono decadute le misure di salvaguardia del PUC (art.10-secondo comma, L.R. n. 16/04) e quindi ai fini urbanistici, restano operati le norme del Programma di Fabbricazione sopra citato, approvato con decreto n. 2065 del 29-07-1978 dal Presidente della Giunta Regionale.

14. determini il valore con le indicazioni del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. 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 eliminandoli 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 o della solo quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

CRITERIO DI STIMA



Per poter determinare i valori di mercato dei beni all'attualità, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e delle caratteristiche del bene da stimare.



Si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima del "più probabile valore di mercato" attuale, per **comparazione diretta** con altri beni aventi caratteristiche simili a quello oggetto della stima.

Si è assunto, come termine di confronto, il parametro più frequentemente usato nella stima di un immobile: la **superficie commerciale**, in particolare il metro quadrato (mq).

Il giudizio di valore è formulato in base al "**principio dell'ordinarietà**": devono, cioè, essere considerati ordinari i fatti, le cose, le persone. Pertanto, tutto ciò che ha carattere di eccezionalità deve essere momentaneamente escluso dal giudizio di stima. Successivamente si giungerà al valore (venale) definitivo apportando al suddetto valore di stima le eventuali *aggiunte e detrazioni*. L'immobile oggetto di stima, in questa prima fase, deve essere considerato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base quelle potenziali, ma soltanto in base alle condizioni normali e continuative.

VALORE ORDINARIO

I valori unitari per i beni immobili simili sono stati determinati da indagini dirette di mercato e dai database online dell'agenzia del territorio (O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Dai valori scaturiti dai suddetti database e successiva elaborazione statistica (formazione di medie e scarto per valori omogenei di campioni) risulta una lieve varianza tra i prezzi segnalati dai database storici aggiornati all'Anno 2015 1° Semestre, (tipo OMI (<http://www.agenziaterritorio.it> e FIAIP) ed i valori, i prezzi richiesti, dalle agenzie di intermediazione.

Di tali circostanza è stato tenuto conto nell'analisi statistica scartando i valori anomali troppo bassi e troppo alti, assumendo la media (valore ordinario nella stima di essere) tra la media dei prezzi richiesti ed il massimamente dei prezzi storici. Per la proprietà di via Principe di Piemonte, 17, è risultato un valore medio o ordinario, per la zona omogenea - Fascia/zona, Semicentrale, oscillante come da tabella di seguito riportata:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: MONTECORVINO ROVELLA

Fascia/zona: Periferica/SAN MARTINO - PONTE MILEO - ANNUNZIATA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		(L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	560	790	L	2,7	3,8	L

Dalla tabella si evince che per la categoria delle unità a destinazione commerciale, il valore di mercato espresso in €/mq parte da € 560,00 e raggiunge il valore massimo di € 790,00.



Individuato il più probabile valore medio della zona e presi in considerazione tutti i parametri di cui innanzi, basta moltiplicare questi per le superfici convenzionali desunte dalle misurazioni metriche condotte in sede di sopralluogo;

Foglio 15 particella 329 subb. 3 e 4.	
Superficie residenziale piano terra in mq	120,00
Totale Valore Unità 66+54 mq x 790,00 €/mq	€ 94.800,00

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATIVI

Il più probabile valore di mercato si otterrà dal valore unitario ordinario effettuando le opportune aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche delle caratteristiche intrinseche (qualità delle finiture, stato di manutenzione e conservazione, dotazione impiantistica, etc.). ed estrinseche (ubicazione, presenza di servizi ed infrastrutture, prospicienza con strade e piazze, etc.). nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano il cespite oggetto di stima, porzione di fabbricato in Montecorvino Rovella sito alla via principe di Piemonte, si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicativi:

Km= conservazione e manutenzione fabbricato (esprime un deprezzamento per spese di manutenzione straordinarie alle parti comuni del fabbricato che si dovranno affrontare).

Il coefficiente si riferisce al complesso delle opere manutentive e di sostituzione delle finiture esterne, necessarie alla riqualificazione del fabbricato ove è inserito il bene pignorato per farlo rientrare nei parametri dell'ordinarietà. Si è ponderato un coefficiente **Km = 1.00**.

Kc= conservazione e manutenzione unità commerciale (esprime un deprezzamento per spese di manutenzione che si dovranno affrontare). Tiene conto della presenza di impianti, il loro stato di conservazione e l'adeguatezza alle attuali normative, nonché dello stato di finitura. Si adotterà un coefficiente di deprezzamento fino al -20%. Nel caso in esame il coefficiente si riferisce al complesso delle opere manutentive e di rinnovo degli impianti delle finiture, necessarie alla riqualificazione del bene pignorato per farlo rientrare nei parametri dell'ordinarietà. Si è ponderato un coefficiente **Kc= 1,50**.

Kp= posizione (è un coefficiente di deprezzamento e di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alo fabbricato: prospicienza, piano, vista, esposizione, afflusso di persone, parcheggio, etc.) i diversi fattori che confluiscono nella determinazione del coefficiente sono di diversa natura (per la zona residenziale sono apprezzati dal mercato quei fattori che contribuiscono alla tranquillità, salubrità, comodità e disponibilità di parcheggi), pertanto, considerando una media ponderata il peso maggiore per il tipo di immobile esaminato è costituito dalla tranquillità, salubrità e presenza di parcheggi che per la zona in osservazione sono fattori correlati alla distanza dalla viabilità principale 1,02 alla prossimità dei servizi e distanza pedonale 0,98 alla vista 0,82, si è ponderato un coefficiente **Kp= 1.50**.

Kf= Funzionalità schema distributivo. Esprime un giudizio sulla qualità distributiva dell'appartamento, anche in termini di potenzialità, in rapporto al numero delle aperture verso l'esterno, alla adeguata separazione delle zone notte e giorno, alla minima superfici di connettivo, alla presenza di locali di



servizio oltre il bagno, alla tipologia strutturale più o meno recente. Variabile da 0,95 a 1,50. Per l'appartamento in esame si traduce un coefficiente **Kf= 1,50**.

VALORE VENALE

Il valore venale "V" o più probabile valore di mercato rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario Vo per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_m \times K_c \times K_{pz} \times K_f (1,00 \times 1,50 \times 1,50 \times 1,50) = 1,375$$

$$V = (V_o \times K_{totale}) (94.800,00 \times 1,375) = 130.350,00 \text{ €.}$$

Pertanto la sottoscritta C.T.U. è pervenuta alla conclusione che il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare può essere fissato viste anche le molteplici peculiarità che non possono essere valutate, in **€uro 135.000,00**.

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;

Per la quantificazione delle spese necessarie per la rimozione, il trasporto e la conseguente dismissione dei beni e dei materiali di risulta eventualmente presenti nel compendio pignorato, si ci è rivolti a ditta specializzata nell'esecuzione di tali servizi.

Dal preventivo emesso ed allegato alla presente da tale ditta, si evince che le spese per effettuare tale servizio ammontano ad € 6.000,00 per l'immobile di via Principe di Piemonte, n.17, destinato a ristorante la cui consistenza è di mq. 66 e mq 54.

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o word per windows microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione, o dati catastali (limiti: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella, 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 - urbanistico, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a a base d'asta;

(allegato 15)



17. estrarra reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dallo stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni. Ancora il g.e. ricorda all'esperto, che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore - e a quest'ultimo anche se non costituito - e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 45° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note vi siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originare della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

(allegato 16)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Riepilogo finale

FORMAZIONE DEL LOTTO UNO DI VENDITA

A riepilogo di quanto innanzi esposto, la sottoscritta C.T.U. riporta di seguito la formazione del seguente lotto di vendita relativo alla unità immobiliare oggetto della stima:

LOTTO UNICO

- Complesso Immobiliare sito in **Montecorvino Rovella (SA)**, Via Principe di Piemonte, n. 17, situato in località San Martino Vecchio, composto da locale commerciale adibito a ristorante con annessi cucina, servizi e retrostante annesso cortile pertinenziale.

. Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella (SA) come di seguito:

1- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 3, ctg. C/1, Classe1, consistenza mq. 66;

2- Proprietà per ½ dell'immobile, sito nel Comune di Montecorvino Rovella - loc. San Martino Vecchio via Principe di Piemonte,17 - riportato nel N.C.E.U. Foglio n. 15, particella n. 329, Sub. 4, ctg. C/3, Classe1, consistenza mq. 54;

VALORE TOTALE A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO

€ **135.000,00** (centotrentacinquemila/00)

Battipaglia, lì 30 Novembre 2015

L'esperto
Arch. Agnese Citarella

