

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott. ssa Sara Serretiello

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 253/2022

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 04/05/2023 - 06/07/2023

PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):

Banca Nazionale del Lavoro SPA

Viale Altiero Spinelli n.30 Roma (RM) 00157 P.I.: 09339391006

Avvocato: Alberigo Panini

DOMICILIO ELETTO: Via Giovanni Antonio Plana 4 Roma (RM) 00197

Pec: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

(C.F.PNNLRG48D19H501X)

DEBITORI:

()

Indirizzo:

(C.F.:)

Indirizzo:

Salerno, 06/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Via Degli Olivetani

n° 35

84014

Nocera Inferiore

Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.5
Individuazione Lotti	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9

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

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) *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.;* Pag.10

Quesito 5: *'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'* pag.18

Quesito 6: *'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'* pag.19

Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'* pag.19

Quesito 8: *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;*' pag.19

Quesito 9: *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’* pag.16

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento non chè le eventuali obbligazioni propter rem)’* pag.20

Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’* pag.22

Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’* pag.24

Quesito 13: *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono’* pag.26

Quesito 14: *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per*

i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.' Pag.27

Quesito 15: *'Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.'* Pag.30

Quesito 16: *'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)'* pag.32

Quesito 17: *'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'.* pag.31

Quesito 18

"Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 19

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

RIEPILOGO SINTETICO

pag. 32

CONGEDO Esperto del giudice.....pag.35

Elenco Allegati

Pag.36

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E.I. N. 253/2022**PROMOSSA DA****PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):****Banca Nazionale del Lavoro SPA**

Viale Altiero Spinelli n.30 Roma (RM) 00157 P.I.: 09339391006

Avvocato: Alberigo Panini

DOMICILIO ELETTO: Via Giovanni Antonio Plana 4 Roma (RM) 00197

Pec: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org

(C.F.PNNLRG48D19H501X)

DEBITORI:

(C.F.:)

Indirizzo:

Indirizzo:

Salerno, 06/07/2023**PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.**

Il sottoscritto **Ing. Cancro Domenico** nato a Nocera Inferiore (SA) il 22/10/1986, C.I. n°3757102AA, C.F. CNCDNC86R22F912Q, iscritto all'Albo **degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez.B col n° d'ordine 428**, nonché **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno**, cell 3406601714 e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com, P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **22/12/2022** dall'Ill. mma G.E. Dott.ssa Serrettiello (cfr. All.1b) e Atti del Procedimento),

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **19 quesiti** formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

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

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
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, cod.civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, nonché il loro presumibile valore di mercato.
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ".Pdf" per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste;
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 ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."
19. "Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato,

intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

Via Degli Olivetani n° 35

84014 Nocera Inferiore

Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue Individuazione Lotti:→

INDIVIDUAZIONE LOTTO

Analizzata la Documentazione Ipocatastale, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice.
dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n°253/2022 e di stima** con il nome di:

LOTTO Unico (E.I. 253/2022):

-Diritto di Proprietà appartamento in Via Firenze n.41 primo piano interno 3, Bellizzi (SA) 84092

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

NCEU –Bellizzi Classe: A4-Sezione: U - Foglio: 1 - Particella: 506 - Subalterno: 8 cat. A/2 abitazione di tipo popolare.

VALORE a BASE D'ASTA Intero Lotto Unico: 126.000,00€

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale, già agli Atti del Procedimento e altresì raccolta dall' Esperto del giudice in Allegati 2 (cfr),
e per confronto con

- Atto di Pignoramento immobiliare Atto di Pignoramento immobiliare del 03/11/2022, trascritto il 22/11/2022 ai n° RP.39186e RG.49380;
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 22.11.2022, registro generale 49380 – registro particolare 39186 (di cui alla presente E.I. 253/2022 del a favore *Banca Nazionale del Lavoro SPA* (creditore procedente) contro (debitori) per il diritto di proprietà in quota 50/100 ciascuno sull'immobile censito:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

NCEU - Classe: A4-Sezione: U - Foglio: 1 - Particella: 506 - Subalterno: 8

si deduce che

la documentazione stessa relativa ai predetti beni (Lotto 1 e 2) **è in regola, completa, idonea**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 19 delle raccomandazioni C.T.U.

Si rileva semplicemente che all'esito dell'ispezione diretta dei luoghi sono state riscontrate taluni difformità nella distribuzione interna dell'appartamento. Inoltre insiste ipoteca giudiziale in favore di altro ente bancario diverso dal procedente (Bcc crasc) di cui valutare eventualità di avviso formale se non fosse già agli atti del procedimento. Si rileva inoltre che la visura catastale riporta l'immobile intestato alla sola non specificando il regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Altresì si specifica che l'ipoteca del 2007 alla base del titolo esecutivo era anche contro l'usufruttuario poi deceduta nel 2011.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **Quesito 4** su DESCRIZIONE LOTTO:→

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

LOTTO Unico (E.I. 253/2022):

-Diritto di Proprietà appartamento in Via Firenze n.41 primo piano interno 3, Bellizzi (SA) 84092

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

NCEU Bellizzi Classe:A4-Sezione: U - Foglio: 1 - Particella: 506 - Subalterno: 8 cat. /4 abitazione di tipo popolare.

Note Catastali:

- ❖ I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e sul lotto unico non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 253/2022;
- ❖ La planimetria catastale non risulta conforme allo stato effettivo dei luoghi, per la presenza di tramezzo, pilastro, veranda, tamponatura infisso, tutte modifiche non indicate in planimetria catastale;
- ❖ La visura catastale riporta l'immobile intestato alla sola non riportando il regime patrimoniale di comunione dei beni
Seguono foto dell'immobile esecutato:

Il **Lotto unico** di cui alla presente E.I. 253/2021, è un appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano di un fabbricato



INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:

Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale generale

con indicazioni su **referimenti territoriali** e **viabilità principale** (Fonte Google maps)



Stralcio Toponomastico di dettaglio (Fonte Google maps).

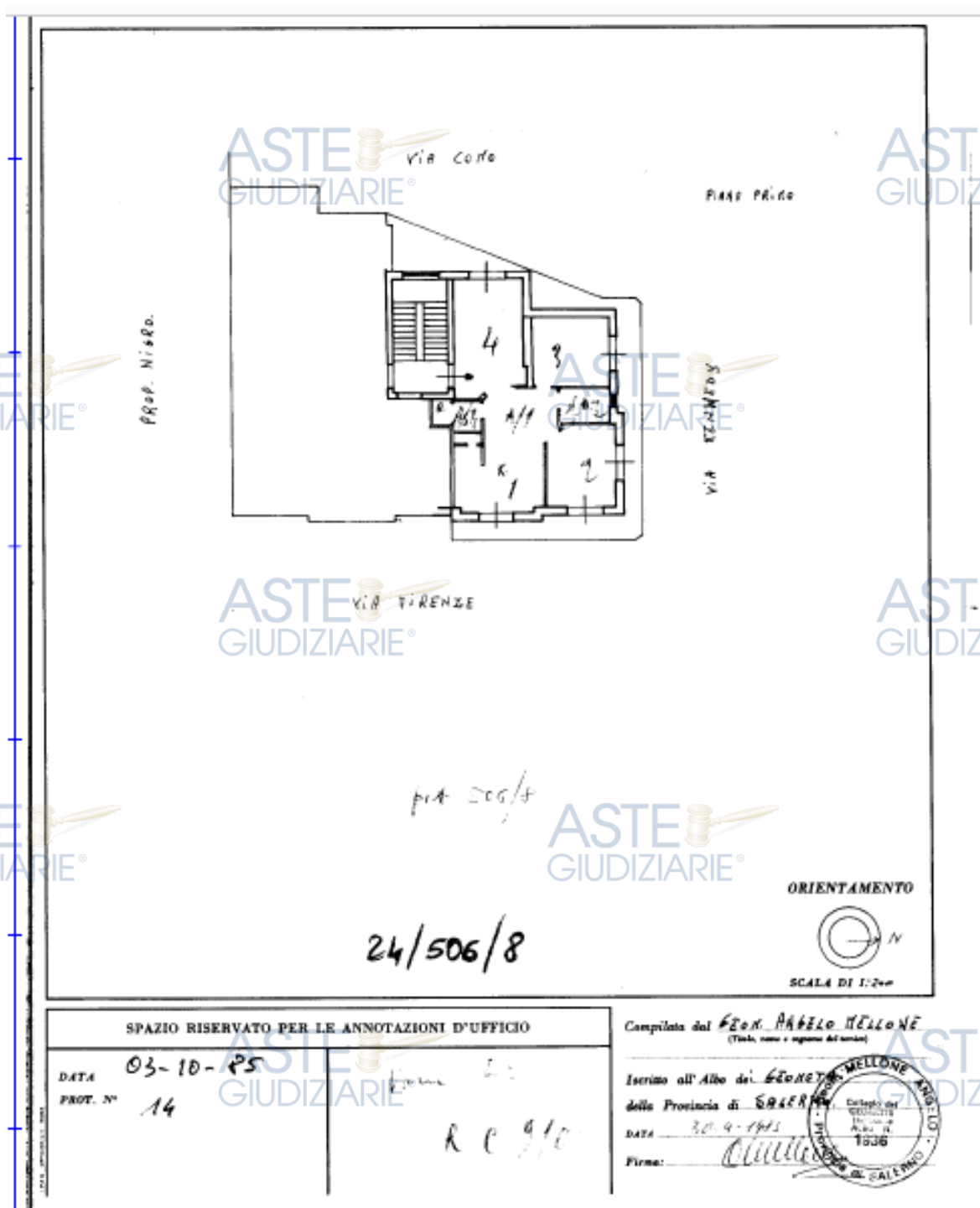
Ortofoto(fonte: Google Maps) di **inquadramento Generale Lotto** ubicato in Via Firenze (Bellizzi).



Estratto mappa Part. 506



All. 10) Planimetrie in scala 1;200 dell'appartamento,
P.Ila 506, sub. 8 con individuazione delle consistenze superficiali dei singoli ambienti



CONSISTENZE SUPERFICIALI COMPLESSIVE

Riepilogo delle principali consistenze superficiali complessive:

- Superficie totale lotto = circa 113 mq.;
- Sup. Appartamento 102 mq.;

.Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:→

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

TITOLI di PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi del titolo di proprietà principale risulta che

Il lotto unico (appartamento di Via Firenze) fu ricevuto in nuda proprietà da in regime di comunione legale con il coniuge tramite Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Rosa –Troiano del 3/12/1999, Rep. 47165 trascritto il 05/01/2000, ai numeri RG. 294 RP. 227.

Il titolo di provenienza risulta già ultraventennale e l’usufruttuario risulta deceduta in data 12/11/2011 ricongiungendosi l’usufrutto alla nuda proprietà.

Per ulteriori dettagli circa le provenienze si rimanda alla consultazione della certificazione notarile in allegato 3a

Segue **Quesito 6:** →

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

Poiché il pignoramento aggredisce entrambe i coniugi in regime di comunione legale dei beni non si pone alcuna esigenza divisionale potendosi procedere alla vendita dell’intero senza necessità di dividere l’immobile che peraltro risulta indivisibile.

Quesito 7: *‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento’*

Premesso che sul lotto unico non insistono contratti di locazione opponibili all’acquirente ed alla procedura e gli stessi sono pertanto da ritenersi liberi ai fini della presente EI 253/2022, si precisa che:

All’esito dell’ispezione dei luoghi tramite accesso congiunto custode CTU in data 28/02/2023 il lotto Unico è nel possesso materiale della Sig. ra e della figlia , mentre l’altro esecutato di fatto non utilizza più l’appartamento.

Segue **Quesito 8:** →

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

Premesso che l’appartamento Lotto unico risulta fruibile, considerando un valore unitario di locazione pari a **4.5€/mqXmese**(cfr. quotazioni metroquadro) moltiplicando per la superficie di **113 mq** dell’appartamento risulta il seguente canone locativo

❖ **Canone locativo mensile Lotto unico nel suo complesso =**
 $3.75€/m^2 \times mese \times 113m^2 \approx 508.25$ che mi diventa **500,00€/mensili** in cifra tonda.

❖

Tale valore è da considerarsi in definitiva il più probabile canone mensile di locazione per il lotto due, che si precisa allo stato attuale è privo di contratti di locazione opponibili all’acquirente e alla procedura ed è fruito dalla comproprietaria esecutata Sig. ra .

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

Nell’ambito della presente E.I.253/2022 il pignoramento aggredisce l’interezza del lotto unico su cui vantano diritti reali entrambi i coniugi esegutati, e , per effetto del regime patrimoniale di comunione legale dei beni, riportato sia nelle visure ipotecarie sia contenuto nel titolo di provenienza principale del 1999 già ultraventennale.

Essendo i coniugi entrambi esegutati si potrà procedere alla vendita dell’intero con distribuzione dei residui dividendi in quote uguali detratta la rivalsa creditoria e le spese del giudizio.

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni protempore)*

Il fabbricato di _ Via Firenze 4 laddove al primo piano interno 3, è ubicato l’immobile esegutato consiste anche di altre unità immobiliari e sarà presumibilmente dotato di amministrazione condominiale verso cui potrà interfacciarsi la preg. ma custodia giudiziale dott. ssa Pisano per suo mandato ricevuto.

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 18/04/2023 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, il pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 253/2022, L'ipoteca volontaria, alla base del titolo esecutivo in favore dello stesso ente bancario creditario procedente, e un'altra ipoteca giudiziale in favore di ente bancario terzo, verso cui valutare l'espletamento di formale avviso se non già espletato.(cfr. All.6 Vol. Allegati).

Le specifiche di tali formalità sono di seguito riportate:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All.6d) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta in data 04/04/2007 ai n° R.G. 18373, R.P. 4401 a favore di creditore procedente (BNL SPA):
- ✓ **All.2b) Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 253/2022 del del 22.11.2022, registro generale 49380 – registro particolare 39186, a favore BNL SPA (creditore procedente) contro i debitori Sig. ri per diritto di proprietà del 50/100.
- ✓ **All.6c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data 19/03/2021 ai n° R.G. 10557, R.P. 1130 a favore di ente bancario terzo diverso dal procedente (BCC Camoania centroo crasc)

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni:**→

TIPO DI FORMALITA'	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.I.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 253/2022, sono pari a (, un pignoramento, ipoteca giudiziale e una ipoteca volontaria:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€0,00	€ 0,00	€35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i **costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli** ammonterebbero a (, un pignoramento, una ipoteca volontaria):

Costi delle relative cancellazioni:

$$294,00 \text{ €} + 294,00 \text{ €} + 35,00 = \text{€ } 623,00$$

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore del Lotto unico in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

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

Dagli accessi effettuati in data **02/02/2023** presso l’Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetria catastale):

Dagli accessi effettuati in data **18/04/2023** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull’immobile.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie:**

All’esito di un confronto incrociato non risultano incongruenze sostanziali che possano inficiare la procedura esecutiva, salvo le difformità planimetriche, l’esistenza di creditore terzo e l’intestazione catastale alla sola senza specificare il regime di comunione legale dei beni.

Seguono DATI urbanistico-edilizi LOTTO:→

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono*

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi del Lotto unico, si relaziona quanto segue:**

Il complesso condominiale in cui ricade il lotto unico, fu edificato in virtù di regolare permesso di costruire rilasciato dal Comune Di Pellezzano col numero 23 del 19/06/2006, pratica edilizia 40/2003 seguito da titoli edilizi di completamento (Pdc 43del 23/10/2007), varianti(n°11 del 07/04/2008), e DIA(prot. 9032 del 24/07/2008).

Dopodiché il complesso è stato collaudato in data 14/12/2007 con prot.89399 a lavori ultimati il 07/12/2007.

In particolare per il lotto unico, ultimato il 20/07/2009 è stata presentata richiesta di agibilità con prot.9745 del 22/07/2009.

E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Pellezzano), il sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ha computato costi detrattivi per aggiornamento planimetrico catastale, e altresì costi detrattivi per rimozione o alternativo risanamento della veranda realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati** Z riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **STIMA LOTTO**:→

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del Cespite Esecutato di cui al Lotto unico oggetto della presente E.I. 253/2022, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, che vede **uno stato discreto di conservazione e manutenzione del Lotto unico**, nonché vagliato il parere delle Agenzie Immobiliari di zona, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione Bellizzi Centro è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno, (cfr. All.ti 9), **il più probabile valore unitario per i le abitazioni in Via Firenze** (zona centrale di Bellizzi), detto valore è stato applicato alla superficie utile del Lotto con un coefficiente amplificativo per passare alla superficie lorda, peraltro omogenizzando le pertinenze. Il tutto onde pervenire al **Valore da porre a base d’asta.**

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Segue dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La **valutazione del Cespite di cui al lotto unico** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ il **Borsino Immobiliare** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), accessibile tramite sito Internet;
- ❖ il **listino quotazione metroquadro FIAIP**
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet **www.agenziaterritorio.it**, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente ai manufatti nel Comune di Bellizzi (**SA**), sono riportati nelle tabelle seguenti:→

Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI_(cfr.All.to 9a)

Tipologia

Valore Mercato (€/mq)

Abitazioni
Bellizzi

intervallo 970-1350)

BORSINO _(cfr.All.to 9b)

Abitazioni
Bellizzi

Valore medio per stabili in fascia
media 1010 €/mq

Quotazioni metroquadro _(cfr.All.to 9c)

Abitazioni
Bellizzi

Valore di vendita 1000 m€/mq-

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del listino e sia i dati del Borsino Immobiliare (Cfr. All.to 9), peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendo una opportuna mediazione dei **valori** risultano in cifra tonda i seguenti

VALORI BASE UNITARIO di MERCATO:

V. unitario Lotto unico al finito= 1160,00 €/m² circa.

Moltiplicando i valori unitari per le consistenze metriche superficiali del lotto, omogenizzando le pertinenze risulta in cifra tonda, il seguente Valore a Base D'asta del Lotto unico. *Detraendo i costi di riaggiornamento planimetrico catastale e di rimozione o condono della veranda (stimabili in aliquota variabile tra il 5% e il 10%: 7.5% paria circa 5.000,00€ si ottiene il prezzo base di vendita pari a :*

Val. BASE d'ASTA LOTTO UNICO

V. LOTTO: = (1160,00 €/m² x 113,00m²) = 131.080-5.000,00€ = 126.000,00€ IN CIFRA TONDA;

Segue Quesito 15 sui Materiali di risulta:→

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

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto del Giudice, unitamente al custode in data accesso **.28/02/2023:**

- ✓ **Tutti i beni mobili e i materiali d’arredo** presenti all’interno dell’appartamento sono materialmente fruiti dalla Sig. ra , mentre l’altro comproprietario coniuge risiede altrove.

Il valore di tali beni si aggira attorno ai 10.000,00€ circa, e le spese di trasloco potrebbero stimarsi in circa 1.500,00€, seppure non verranno detratte poiché madre e figlia sono presumibilmente interessate alla conservazione dei beni di arredo. Vi sono inoltre da rilevare le condizioni di salute precaria della Sig. di età avanzata e affetta da patologie certificate da specialisti e agli atti del procedimento.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico Cancro

Via Degli Olivetani n° 35

84014 Nocera Inferiore

Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Quesito 17: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. 253/2022)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico, al pari di tutte le foto del completo rilievo fotografico effettuato in data accesso C.T.U. 28/02/2023.

Il **rilievo fotografico interni/esterni del Lotto unico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U., coadiuvato dai suoi collaboratori, in data **Sopralluogo C.T.U.**, effettuato in data 28/02/2023 alla presenza della comproprietaria esecutata Sig. , assistita dalla propria figlia , (Cfr. Verballi. accessi congiunto custode CTU in All. 4).

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

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

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

L'**inquadramento del cespite** costitutivo del *LOTTO UNICO* è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE**:

- **Accessibilità attraverso le parti condominiali di Via Firenze;**
- **Localizzazione del fabbricato nel centro urbano di Bellizzi**

che **INTERAMENTE**:

- **individuazione dei vani dell'appartamento.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Quesito 18: *“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed 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 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”*

Nel corso dell’espletamento del mandato CTU nell’ambito della presente E.I.253/2022, non è stata ravvisata alcuna necessità di contattare l’Ill.ma Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Serretiello.

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

Nell’ambito della presente E.I.253/2022 è stato già nominato Custode Preg. ma Dott. ssa Paola Pisano verso cui il sottoscritto CTU si terrà a completa disposizione.

L’appartamento esecutato è in discrete condizioni con lievi fenomeni di condensa nelle camere da letto e non presenta problematiche strutturali.

Segue **Quesito 16** su Riepilogo sintetico Finale LOTTO:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale**.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO Unico (E.I. 253/2022):

-Diritto di Proprietà appartamento in Via Firenze n.41 primo piano interno 3, Bellizzi (SA) 84092

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

NCEU Bellizzi Classe:A4-Sezione: U - Foglio: 1 - Particella: 506 - Subalterno: 8 cat. /4 abitazione di tipo popolare.

Note Catastali:

- ❖ I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e sul lotto unico non insistono altri pignoramenti al di fuori di quello sul quale si è incardinata la presente EI 253/2022;
- ❖ La planimetria catastale non risulta conforme allo stato effettivo dei luoghi, per la presenza di tramezzo, pilastro, veranda, tamponatura infisso, tutte modifiche non indicate in planimetria catastale;
- ❖ La visura catastale riporta l'immobile intestato alla sola non riportando il regime patrimoniale di comunione dei beni

Val. BASE d'ASTA LOTTO UNICO

126.000,00€

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi del titolo di proprietà principale risulta che

Il lotto unico (appartamento di Via Firenze) fu ricevuto in nuda proprietà da in regime di comunione legale con il coniuge tramite Atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso per notaio Rosa –Troiano del 3/12/1999, Rep. 47165 trascritto il 05/01/2000, ai numeri RG. 294 RP. 227.

Il titolo di provenienza risulta già ultraventennale e l'usufruttuario risulta deceduta in data 12/11/2011 ricongiungendosi l'usufrutto alla nuda proprietà.

Per ulteriori dettagli circa le provenienze si rimanda alla consultazione della certificazione notarile in allegato 3a

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ **All.6d) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** iscritta in data 04/04/2007 ai n° R.G. 18373, R.P. 4401 a favore di creditore procedente (BNL SPA):
- ✓ **All.2b) Trascrizione del Pignoramento stesso** (di cui alla presente E.I. 253/2022 del del 22.11.2022, registro generale 49380 – registro particolare 39186, a favore BNL SPA (creditore procedente) contro i debitori Sig. ri per diritto di proprietà del 50/100.
- ✓ **All.6c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** iscritta in data 19/03/2021 ai n° R.G. 10557, R.P. 1130 a favore di ente bancario terzo diverso dal procedente (BCC Camoania centreo crasc)

ASPETTI URBANISTICI ed EDILIZI

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi del Lotto unico, si relaziona quanto segue:**

Il complesso condominiale in cui ricade il lotto unico, fu edificato in virtù di regolare permesso di costruire rilasciato dal Comune Di Pellezzano col numero 23 del 19/06/2006, pratica edilizia 40/2003 seguito da titoli edilizi di completamento (Pdc 43del 23/10/2007), varianti(n°11 del 07/04/2008), e DIA(prot. 9032 del 24/07/2008).

Dopodiché il complesso è stato collaudato in data 14/12/2007 con prot.89399 a lavori ultimati il 07/12/2007.

In particolare per il lotto unico, ultimato il 20/07/2009 è stata presentata richiesta di agibilità con prot.9745 del 22/07/2009.

E dunque fermo restando ogni parere in capo agli enti preposti per competenza (UTC Pellezzano), il sottoscritto CTU a fini puramente estimativi ha computato costi detrattivi per aggiornamento planimetrico catastale, e altresì costi detrattivi per rimozione o alternativo risanamento della veranda realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati Z** riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue Congedo C.T.U. :→

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

In ogni modo presenzierò all'udienza del 06/07/2023 già fissata dal ILL.MA G.E. per le modalità di vendita.

Con Osservanza

Salerno, 06/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **Elenco Allegati**: →

1. **ELENCO ALLEGATI** (N° 10 GRUPPI DI ALLEGATI):

(oggetto di deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.-** Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, Raccomandazioni Generali Esperto del giudice (da *All.1a ad All.1c*);
- ✚ **Allegato 2.-** Copia Atto di pignoramento E.I. 253//2021 (da *All.2a ad All.2b*);
- ✚ **Allegati 3.-** Titoli di Proprietà (da *All.3*);
- ✚ **Allegato 4.-** Verbale accesso Esperto del giudice con custode giudiziario.
- ✚ **Allegati 5.-** Dati Catastali Lotto unico (da *All.5a ad All.5d*);
- ✚ **Allegati 6.-** Elenchi formalità per soggetto e per immobile e visure ipotecarie delle formalità pregiudizievoli (da *All.6a All.6b*);
- ✚ **Allegati 7.-** Atti inerenti regolarità edilizie e urbanistica (da *All.7*);
- ✚ **Allegati 8.-** Dati estimativi Lotto unico (da *All. 8a ad All. 8c*);
- ✚

- ❖ **N°1 Galleria grafico Fotografica contenente rilievo Lotto per pubblicazione su Sito Aste immobili** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Risposte ai quesiti del mandato con Omissis** (depositato telematicamente in allegati);
- ❖ **Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. ssa Sara Serrettiello** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Istanza di liquidazione** con cronologia operazioni peritali e Ricevute complessive per spese tecniche peritali. (depositata telematicamente in allegati);

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714
e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it