

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Maria Elena DEL FORNO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.-

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.262/2018

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 07/05/2019

 **PARTE RICORRENTE**
(Creditore Procedente):

OMISSIS

 **CONTROPARTE**
(Debitori):

OMISSIS

 **CUSTODE GIUDIZIALE**
OMISSIS

Salerno, 25/04/2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza
Via Iacinti n° 28C
84019 Vietri sul Mare
Cell.333/5802628

e-mail: vicinanzasaverio@gmail.com
P.E.C.: francescosaverio.vicinanza@ordingsa.it

INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti

Pag.5

Individuazione Lotti 1e 2

Pag.8

Risposte

ai

Pag.9



Quesiti

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.17

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.18

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.18*
- 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.20*
- 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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)' pag.21*
- 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.21*
- 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.23*
- 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' pag.25

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 nonchè 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.31

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*

RIEPILOGO SINTETICO	pag. 32
CONGEDO C.T.U.	pag.36
Elenco Allegati	Pag.37

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott.ssa Maria Elena DEL FORNO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 262/2018**

PROMOSSA DA:

OMISSIS

CONTRO:

OMISSIS

(PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA DEI LOTTI 1 - 2 - 3)

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto *C.T.U. Ing. Francesco Saverio Vicinanza*,

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **17 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, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

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

- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica*

indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia

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

14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o 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: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.262/2018, lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'individuazione dei seguenti **tre lotti**:

- ✚ **LOTTO 1** (E.I. 262/2018): piena proprietà di "**Appartamento per Civile Abitazione**" al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 4 Sub 3**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 37,45 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 3 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 129,11.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 1: 26.000,00 €

✚ **LOTTO 2** (E.I. 262/2018): piena proprietà di “Appartamento per Civile Abitazione” al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 2 Sub 4**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 90,65 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 4 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 107 mq, rendita catastale euro 258,23.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 2: 67.500,00 €

✚ **LOTTO 3** (E.I. 262/2018): piena proprietà di “Appartamento per Civile Abitazione e Sottotetto con ulteriori pertinenze” siti nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tintoretto civ. 17 Sub 1, Sub 2 e Sub 5**, rispettivamente al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato per civile abitazione. L'appartamento presenta una superficie complessiva di 143,90 mq, oltre due balconi rispettivamente di 12,05 mq e 9,40 mq; mentre il sottotetto presenta una superficie complessiva 143,90 mq. Costituisce il suddetto lotto anche un locale deposito/cantina al piano terra di superficie utile pari a 11,35 mq nonché un'area di pertinenza. Si precisa che sull'area di pertinenza di 170 mq, individuata con il Sub 1, insistono altri locali quali forno, cella frigo, box auto e tettoia non presenti in mappa. Il Lotto 3 risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 1 (beni comuni non censibili scale, corte);
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 2 cat. C/2 (locale cantina) classe 1, superficie catastale 16 mq, rendita catastale euro 10,33;
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 5 cat. A/2 (appartamento + sottotetto) classe 3, superficie catastale 204 mq (incluse aree scoperte), rendita catastale euro 413,17.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 3: 200.000,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotti: Il sottoscritto esperto ha inteso configurare tre lotti per conseguire maggiori opportunità di vendita e valutare contemporaneamente eventuali ipotesi di riduzione del pignoramento.

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"

In prosecuzione ad un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.262/2018 nonché dal confronto con l'Atto di Pignoramento immobiliare del 19/07/2018 (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 13/08/2018 R.G.33753 R.P.26182, a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro OMISSIS (debitori) per l'importo di € 230.625,11, oltre interessi e spese, sui lotti 1 – 2 - 3 (All.6e) e con la Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 262/2018,

si deduce che

la **documentazione stessa relativa ai LOTTI 1 – 2 - 3 come sopra individuati risulta in regola, completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegati 1b e 1c).

N.B.: Si ritiene opportuno evidenziare che **nuovamente che taluni annessi al Lotto 3 risultano non regolarmente censiti e che lo stato di occupazione attuale dei beni non è in capo ai coniugi esegutati.**

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

DATI CATASTALI LOTTI:

+ **LOTTO 1** (E.I. 262/2018): piena proprietà di **“Appartamento per Civile Abitazione civico 4”** al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 4 Sub 3**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 37,45 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 3 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 129,11.

+ **LOTTO 2** (E.I. 262/2018): piena proprietà di **“Appartamento per Civile Abitazione civico 2”** al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 2 Sub 4**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 90,65 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 4 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 107 mq, rendita catastale euro 258,23.

✚ **LOTTO 3** (E.I. 262/2018): piena proprietà di “**Appartamento per Civile Abitazione e Sottotetto civico 17**” siti nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tintoretto civ. 17 Sub 1, Sub 2 e Sub 5**, rispettivamente al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato per civile abitazione. L’appartamento presenta una superficie complessiva di 143,90 mq, oltre due balconi rispettivamente di 12,05 mq e 9,40 mq; mentre la mansarda presenta una superficie complessiva 143,90 mq. Si precisa che nel Sub 1 insistono altri locali quali forno, cella frigo, box auto e tettoia non presenti in mappa. Il Lotto 3 risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 1 (beni comuni non censibili scale, corte);
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 2 cat. C/2 (locale cantina) classe 1, superficie catastale 16 mq, rendita catastale euro 10,33;
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 5 cat. A/2 (appartamento + sottotetto) classe 3, superficie catastale 204 mq (incluse aree scoperte), rendita catastale euro 413,17.



Vista d’insieme de fabbricato di ubicazione lotti ripreso dalla strada comunale Via Tintoretto e Via Tiepolo. Visibili al piano terra gli accessi ai due appartamenti di cui ai Lotti 1 e Lotto 2, mentre il Lotto 3 presenta due accessi: 1) dalla tettoia sulla sinistra del fabbricato; 2) da via Tintoretto alla destra del fabbricato. Detto Lotto comprende tutto l’appartamento al piano primo ed al sottotetto.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

I Dati Catastali dei Lotti 1 – 2 - 3 in catasto fabbricati coincidono con i Dati riportati nell’Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.

- **Sui lotti 1 – 2 - 3 non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I.262/2018;**

- Le planimetrie catastali dei Sub 2, Sub 3 e Sub 4 risultano essenzialmente conformi allo stato dei luoghi.
- La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione Lotto 1 (Sub 3) risulta essere sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fermo restando una diversa posizione dei tramezzi interni che delimitano il bagno.
- Il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono attualmente comunicanti per il tramite di un'apertura (porta interna) all'interno della parete divisoria: detta apertura verrà occlusa in caso di alienazione separata dei due lotti (1 e 2);
- La planimetria catastale del Sub 1 non risulta presente in quanto trattasi di beni comuni non censibili.
- La superficie relativa al Sub 1 è stata ripartita per funzionalizzarla a locale cella frigo, locale forno, box auto e cortile coperto per altro non assentiti.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza

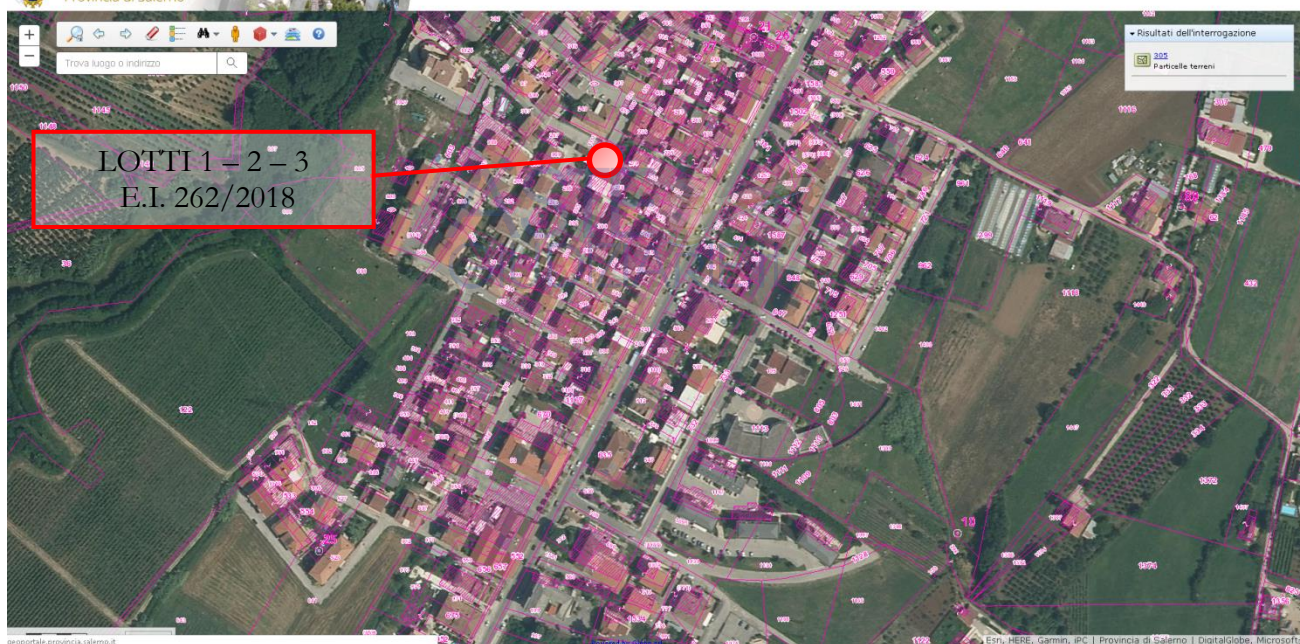
Segue Inquadramento territoriale LOTTI:→





Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTI (ortofoto)

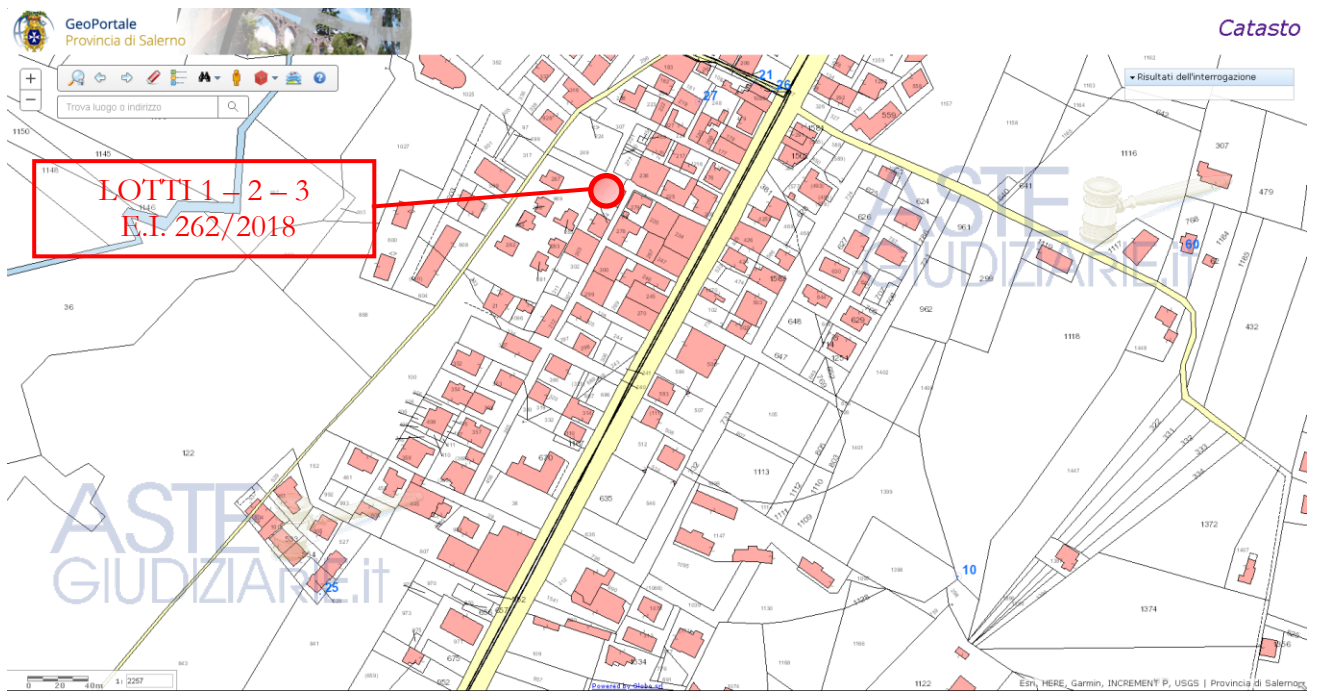
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTI

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)





Stralcio Catastale con indicazione LOTTE
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Vista d'insieme de fabbricato di ubicazione lotti ripreso dall'incrocio di Via Tiepolo e Via Tintoretto



DESCRIZIONE FABBRICATO
DESCRIZIONE LOTTI 1 - 2 - 3

Il fabbricato, al cui interno sono ubicati i Lotti 1 - 2 - 3 eseguiti, è costituito da 2 piani fuori terra più piano sottotetto, ed è realizzato con struttura in muratura portante. Nello specifico si tratta di una struttura a pianta rettangolare con alcune balconate. I vari piani sono collegati da una scala interna a due rampe parallele che a partire dal piano terra conduce al piano primo ed al piano sottotetto, risultando assente l'impianto di ascensore. Al piano terra, con accessi indipendenti da via Tiepolo, ci sono i due appartamenti per civile abitazione identificati come **Lotto 1** (civ. 4 - Sub 3) e **Lotto 2** (civ. 2 - Sub 4)- rispettivamente con superficie utile pari a 37,45 mq e 90,65 mq. Il **Lotto 3**, con accesso indipendente sia dalla via Tintoretto che dalla via Tiepolo, è costituito dall'appartamento al piano primo e dal sottotetto (Sub 5), dal locale cantina al piano terra (Sub 2) e dall'ampio piazzale (Sub 1). Si precisa, infine, che l'ampio piazzale, con accesso da via Tiepolo e delimitato (recinzione e muri perimetrali), risulta completamente coperto e con divisioni interne rese necessarie per compartimentare il locale forno, il locale cella frigo ed il box auto (annessi da regolarizzare).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza

Per ulteriori e più ampi dettagli descrittivi ed illustrativi si rimanda ai rilievi metrici e fotografici (cfr. All.ti 10 del Vol allegati e relaz. Grafico/fotografica in separato file) ed ai successivi quesiti della presente relazione.

*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 dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che:

I suddetti **Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3** (N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.22 Part.324 Sub 1 , Sub 2 , Sub 3 , Sub 4 e Sub 5 e sub 3) sono pervenuti ai debitori **OMISSIS** e **OMISSIS**, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù del seguente **titolo di proprietà principale** (cfr. all.3b Vol. Allegati e relativa trascrizione cfr. all.3c Vol. Allegati):

- **All. 3b) Atto di compravendita** del 23/11/2011 a firma notaio Raimondo Malinconico Rep. 68866/30350 con cui le unità immobiliari staggite, allibrate in catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella al foglio 22, particella 324, Sub 1, 2, 3, 4 e 5, venivano vendute per la piena ed esclusiva proprietà dai coniugi **OMISSIS** (diritto di usufrutto) e **OMISSIS** (diritto di nuda proprietà), entrambi i coniugi in comunione dei beni, ai sig.ri **OMISSIS** (*debitori esecutati*);
- **All. 3c) Nota di trascrizione – Atto di compravendita** del 28/11/2011 ai R.G. 44944, R.P. 34759 con cui le unità immobiliari staggite, allibrate in catasto fabbricati del Comune Di Montecorvino Rovella al foglio 22, particella 324, Sub 1, 2, 3, 4 e 5, venivano vendute per la piena ed esclusiva proprietà dai coniugi **OMISSIS** (diritto di usufrutto) e **OMISSIS** (diritto di nuda proprietà), entrambi i coniugi in comunione dei beni, ai sig.ri **OMISSIS** (*debitori esecutati*);

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Relativamente alle provenienze ultra-ventennali dell'area di sedime del fabbricato si rimanda a quanto già riportato nella “Certificazione Notarile Sostitutiva” per notaio dott.ssa Vitrano.
- ✓ Il titolo di proprietà principale è stato oggetto di domande giudiziali che hanno dato luogo ad un procedimento civile parallelo cui si accenna al successivo quesito 11.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli Allegati 3 del Volume Allegati.

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

I cespiti eseguiti di cui ai Lotti 1 – 2 - 3 risultano pignorati nella loro interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva, in capo ai debitori **OMISSIS** e **OMISSIS**, in regime di comunione legale dei beni. Pertanto il pignoramento su cui è incardinata la presente esecuzione aggredisce l'intero, per cui non si pongono problemi divisionali.

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

Per quanto attiene alla situazione di possesso materiale, si precisa quanto segue:

1. Il **Lotto 1 ed il Lotto 2** (comunicanti per via di una porta interna) **sono attualmente occupati dal Sig. OMISSIS e dal proprio nucleo familiare** (ex detentori del diritto di nuda proprietà e danti causa dei debitori).
2. L'**appartamento al piano primo ed il sottotetto di cui al Lotto 3 risultano attualmente occupati dal Sig. OMISSIS** (figlio del Sig. **OMISSIS**) **e dal proprio nucleo familiare.**
3. **Le parti in comune del Lotto 3** (cantina, locale cella frigo, locale forno, box auto e cortile coperto) **sono attualmente occupate dal Sig. OMISSIS e dal Sig. OMISSIS con i rispettivi nuclei familiari,** per lo svolgimento delle proprie attività lavorative nel campo agro-alimentare.

Come confermato dal Sig. **OMISSIS** in sede di sopralluogo del 06/02/2019, i Lotti risultano occupati senza titolo ovvero **privi di qualsiasi contratto di locazione,** dallo stesso Sig. **OMISSIS** e dal figlio Sig. **OMISSIS** con il rispettivo nucleo familiare. E pertanto, gli stessi **sono da considerarsi liberi ai fini della procedura esecutiva E.I.262/2018.**

Il nucleo familiare del Sig. **OMISSIS** occupante il Lotto 1 , Lotto 2 e Lotto 3 (solo parti in comune) è composto da:
OMISSIS

Il nucleo familiare del Sig. **OMISSIS** occupante il Lotto 3 (appartamento + sottotetto + parti in comune) è composto dalla coniuge e da un figlio minore.

Ulteriori note circa la situazione di possesso si demandano alla custodia giudiziale già nominata.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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.”

In relazione al carattere dei cespiti eseguiti di cui al Lotto 1 (Appartamento per Civile Abitazione civ. 4), al Lotto 2 (Appartamento per Civile Abitazione civ. 2) ed al Lotto 3 (Appartamento per Civile Abitazione + Sottotetto + Parti in Comune civ. 17) considerata la loro ubicazione in zona sub-urbana di Montecorvino Rovella (Località Macchia), dai riscontri avuti mediante la consultazione delle **Agenzie Immobiliari del Circondario** e dei dati dell’**Osservatorio O.M.I.**, del **Listino delle Quotazioni Immobiliari** nonché del **Borsino Immobiliare** (cfr. *All.ti 9a, 9b e 9c*), si possono congruamente attribuire alle tipologie di immobili i seguenti **VALORI UNITARI MEDI DI LOCAZIONE**:

VALORE UNITARIO MEDIO DI LOCAZIONE LOTTO 1 – 2 - 3:

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{2,4 + 0,9 + 1,0}{3} = \mathbf{1,50 \text{ €/mq.X mese.}}$$

Determinati il valori unitari medi di locazione e moltiplicandoli per le consistenze metriche superficiali utili si ottengono i **più probabili canoni mensili di locazione dei tre lotti eseguiti**. Si precisa, inoltre, che per tener in debito conto dei comodi delle pertinenze dell’unità immobiliare (Lotto 3: appartamento + sottotetto) si ritiene opportuno aggiungere la somma di €150,00 per il canone mensile di locazione. La superficie del sottotetto è stata considerata al 30% in quanto non risulta abitabile (altezza media 1,66 m).

- ❖ **Canone Locativo Mensile LOTTO 1** = 1,50 (€ x mese)/mq x 37,45 mq = **60 €/mese**;
- ❖ **Canone Locativo Mensile LOTTO 2** = 1,50 (€ x mese)/mq x 90,65 mq = **140 €/mese**
- ❖ **Canone Locativo Mensile LOTTO 3** = 1,50 (€ x mese)/mq x (143,90 + 0,30*143,90) + 150 € = **430 €/mese**

Nel ribadire che allo stato attuale i cespiti pignorati risultano privi di qualsiasi contratto di locazione, è stato determinato il **più probabile canone di locazione dei LOTTI 1 – 2 - 3 nella misura rispettivamente pari 60, 140 e 430 €/mese**.

Resta in ogni caso facoltà della custode giudiziale pattuire le indennità di occupazione che ritiene più opportune anche prescindendo dai valori indicati dal sottoscritto C.T.U..

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”

Dall’Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio N.54 P.II S.A. ANNO 2002 vol. M, rilasciato dall’Ufficio di Stato Civile del Comune di Casoria (NA) in data 30/01/2019, risulta che i debitori OMISSIS sono coniugati dal 29/05/2002 in regime patrimoniale di comunione dei beni.

In ogni caso, non si pone alcun problema divisionale, in quanto detti coniugi sono entrambi esecutati per quota ½ ciascuno, e dunque i beni sono stati aggrediti per intero.

Per ulteriori dettagli inerenti il Debitore si rimanda direttamente all’estratto di stato civile in Allegato 4 del Volume Allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Anche se il Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3 sono ubicati all’interno di un unico fabbricato, con annessi beni comuni, **non risulta istituito alcun regime condominiale**. Detto fabbricato non include al suo interno altre unità immobiliari differenti da quelle esegutate e raggruppate nei tre lotti.

Relativamente ai vincoli di altra natura si rimanda al successivo quesito 13.

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 **28/01/2019** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che **non risultano presenti sui cespiti esegutati altri pignoramenti, nè altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 262/2018.**

Risultano quindi gravare sui **Lotti 1 – 2 - 3** le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito, in ordine cronologico crescente, unitamente agli estremi del pignoramento: cfr. All.ti 6.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1 – 2 - 3

- **All.6b) Iscrizione ipoteca volontaria** del 28 novembre 2011 R.G.44945 R.P.6178, con capitale € 260.000,00, oltre interessi e spese, per un totale di € 390.000,00 **a favore di OMISSIS** (*creditore ipotecario cedente il credito all’attuale creditore procedente OMISSIS.*) **contro OMISSIS** (soggetti debitori), per il diritto di piena proprietà sui cespiti esegutati Lotti 1 – 2 - 3;
- **All.6c1) Iscrizione Domanda Giudiziale – Accertamento Simulazione Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1515 R.P.1234, **a favore degli occupanti materiali dei lotti esegutati Sig.ri OMISSIS, contro OMISSIS** (soggetti debitori);
- **All.6c2) Iscrizione Domanda Giudiziale – Dichiarazione Nullità di Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1516 R.P.1235, **a favore degli occupanti materiali dei lotti esegutati di OMISSIS contro OMISSIS** (soggetti debitori):

- **All.6d) Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobili** del 13/08/2018 - R.G. 33753 R.P. 26182, a favore di **OMISSIS** (creditore procedente) **OMISSIS** (soggetti debitori) per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

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.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal 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. 261/2017, sono pari a (**1 pignoramento, 2 domande giudiziarie, 1 ipoteca volontaria**):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziaria	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Domanda giudiziaria	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 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:

$$294 € + 294 € + 294 € + 35 € = \mathbf{€917,00 €}$$

importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore dei Lotti in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno 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 **28/01/2019** presso l’*Agenzia del Territorio di Salerno*, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (visure per soggetto (debitore) e visure storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N.5 - DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, estratti del foglio di mappa Wegis e cartacea e Planimetria catastale) qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5: DATI CATASTALI

- **All.5a) Visura storica area di sedime dell’immobile ubicazione lotti:** (N.C.T Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324);
- **All.5b) Visura per soggetto debitore** a nome di **OMISSIS**, Catasto fabbricati siti nel Comune di Montecorvino Rovella;
- **All.5c) Visura storica per immobile “cantina – Lotto 3”:** N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 2;
- **All.5d) Visura storica per immobile “appartamento - Lotto 1”:** N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 3;
- **All.5e) Visura storica per immobile “appartamento - Lotto 2”:** N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 4;
- **All.5f) Visura storica per immobile “appartamento + sottotetto - Lotto 3”:** N.C.E.U. Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 5;
- **All.5g) Mappa catastale Wegis:** Comune Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 (in scala 1:4000);
- **All.5h) Elaborato planimetrico :** Comune di Montecorvino Rovella fg.22 part. 324 (in scala 1:500);
- **All.5i) Elaborato planimetrico “cantina – Lotto 3”:** Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 2 (in scala 1:200);
- **All.5l) Elaborato planimetrico “appartamento - Lotto 1”:** Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 3 (in scala 1:200);
- **All.5m) Elaborato planimetrico “appartamento - Lotto 2”:** Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 4 (in scala 1:200);
- **All.5n) Elaborato planimetrico “appartamento + sottotetto - Lotto 3”:** Comune di Montecorvino Rovella fg. 22 part. 324 sub 5 (in scala 1:200);

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma della *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*:

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco formalità** per soggetto debitore (Sig.ra OMISSIS);
- **All.6b) Iscrizione ipoteca volontaria** del 28 novembre 2011 R.G.44945 R.P.6178, con capitale € 260.000,00, oltre interessi e spese, per un totale di € 390.000,00 **a favore di OMISSIS (creditore ipotecario cedente il credito all'attuale creditore procedente OMISSIS) contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori), per il diritto di piena proprietà sui cespiti eseguiti Lotti 1 – 2 - 3;
- **All.6c1) Iscrizione Domanda Giudiziale – Accertamento Similazione Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1515 R.P.1234, **a favore degli occupanti materiali dei lotti eseguiti di Sig. OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS** (padre del Sig. OMISSIS) **contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori);
- **All.6c2) Iscrizione Domanda Giudiziale – Dichiarazione Nullità di Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1516 R.P.1235, **a favore degli occupanti materiali dei lotti eseguiti di Sig. OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS** (padre del Sig. OMISSIS) **contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori);
- **All.6d) Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobili** del 13/08/2018 - R.G. 33753 R.P. 26182, **a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori) per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4*

Quesito 13: *”Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

Il fabbricato part. 324 in cui sono ubicati i lotti eseguiti fu in parte costruito in epoca antecedente al 01.09.1967 ed in parte realizzato tramite licenza edilizia n.72 del 28.06.1971 rilasciata all’epoca dal Comune di Montecorvino Rovella. In prosecuzione, detto fabbricato fu ampliato in assenza di titolo edilizio e successivamente sanato in virtù di concessione edilizia in sanatoria n.117 del 22.03.1993 prot.3052. Gli alloggi sono altresì dotati di certificato di prestazione energetica del 18.11.2011 redatto dall’ing. **OMISSIS**.

All’esito di un confronto con i grafici assentiti risultano lievi difformità inerenti la distribuzione interna degli ambienti. Analoghe difformità, sempre lievi, si riscontrano per confronto con i grafici catastali.

Se a ciò si aggiunge la necessità di intercomunicazione tra i lotti 1 e 2, nonché regolarizzare sotto il profilo catastale gli annessi non censiti insistenti al di sotto e al margine del sub 1, occorrerà al successivo quesito di stima contemperare opportuni oneri detrativi per determinare i valori a base d’asta dei lotti.

Per ulteriori raffronti si rimanda alla consultazione degli allegati 7 qui di seguito ripetuti per comodità di lettura:

- **All.7a) Rilascio di Concessione Edilizia Prot. N.20306 del 14.06.1987,** parere favorevole con la prescrizione di esibire il titolo di proprietà);
- **All.7b) Concessione Gratuita per Opere Edilizie** relativamente alla Pratica Edilizia N.86 del 08.07.1987 (Oggetto: “Costruzione di un solaio di copertura scala al fabbricato per civili abitazioni sito in macchia alla via Tintoretto”);

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 dei Cespiti Esecutati Lotti 1 – 2 - 3, esaminato lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale dei Lotti ed il loro **stato di conservazione e manutenzione**, e considerato d’altra parte il parere delle Agenzie Immobiliari di zona, nonché vagliate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione dei Lotti, è stato, nella fattispecie, adottato **un unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i *Valori OMI*, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Provincia di Salerno, ed i valori del Borsino Immobiliare (cfr. All.ti 9a, 9b e 9c);

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.

Seguono dunque, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base indiretta **OMI/BORSINO/LISTINO**

La valutazione dei Cespiti di cui ai Lotti 1-2-3 é stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d’Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti-- Indirette**, quali (cfr. All.ti 9 Vol. Allegati):

- ❖ il **Borsino Immobiliare**, accessibile dal sito internet;
- ❖ il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ 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 diverso 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MONTECORVINO ROVELLA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MACCHIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	940	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	870	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	385	510	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1100	L	2,2	3,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari

BOLLETTINO (listini 2018:cfr.All.ti 9C)

Comuni della provincia di Salerno									
ABITAZIONI CIVILI		ABITAZIONI TIPO ECONOMICO		ABITAZIONI SINGOLE		VILLE E VILLINI		RCA	
MONTECORVINO ROVELLA									
CENTRALE - CORSO PRINCIPE UMBERTO E TRAVERSE, PIAZZA DEL POPOLO E TRAVERSE, STRADA PROVINCIALE PER ACERNO E LOCALITÀ									
Valore € / mq Vendita	765	675		855	405		805		
Valore € / mq Locazione	3	2		3	1,5		4		
CENTRALE - STRADA BELLUZZI-MONTECORVINO ROVELLA, VIA NUVOLETTA, VIA S. MARIA DELLA PACE, VIA PUGLIANO, ETC.									
Valore € / mq Vendita	675	585		765	315				
Valore € / mq Locazione	2	1,7		2,5	1				
SEMICENTRALE - LARGO S. FELICE, VIA DUOMO, VIA CASTELLI, VIA IGINA, VIA CLELIA, VIA FLORA									
Valore € / mq Vendita	540	515		675	315		720		
Valore € / mq Locazione	1,5	1,5		2,5	1		3,5		
PERIFERICA - PERIFERIA									
Valore € / mq Vendita	495	470		675	315		550		
Valore € / mq Locazione	1	1		2	1		2,5		
SUBURBANA - FRAZIONE MACCHIA									
Valore € / mq Vendita	710	570		805			550		
Valore € / mq Locazione	1	1		2			2,5		
SUBURBANA - FRAZIONI: GAURO, CANALA, CORNEA, MANTORANA, FERRARA, VOTRACI, MALINANTI E PERIFERIA									
Valore € / mq Vendita	450	425		585	250				
Valore € / mq Locazione	1	1		1	0,5				

Borsino Immobiliare Montecorvino Rovella/FIAIP - SA (cfr.All.9b)

	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	487	585	683	0,9	0,9	0,9	1,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	487	581	675	0,9	0,9	0,9	1,8%
Ville e Villini (In buono stato)	641	747	854	1,7	1,7	1,7	2,7%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	606	773	940	2,6	3,0	3,4	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Capannoni tipici (In ottimo stato)	299	340	380	0,9	1,3	1,7	4,5%
Negozi (In buono stato)	512	624	735	1,7	2,1	2,6	4,1%

Consultando i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, dei Bollettini delle Quotazioni Immobiliari e del Borsino Immobiliare, peraltro molto ravvicinati tra di loro, ed eseguendo una media equponderale si ottengono i seguenti **VALORI UNITARI DI MERCATO**:

$$V_{\text{unitario LOTTO 1-2}} = \frac{570 + (600 + 870) / 2 + 581}{3} = 630 \text{ €/mq.}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V_{\text{unitario LOTTO 3}} = \frac{940 + 710 + 683}{3} = 780 \text{ €/mq.}$$

Ai fini di una corretta valutazione del valore complessivo di mercato dei Lotti 1- 2 - 3 si ritiene opportuno considerare i seguenti **coefficienti di omogeneizzazione e/o riduzione** delle unità immobiliari:

1. Coefficiente di Omogeneizzazione Pertinenze (terrazzi, balconi e depositi) = 0,15;
2. Coefficiente di Omogeneizzazione Deposito = 0,40;
3. Coefficiente di Riduzione Piano Sottotetto Non Abitabile = 0,30;
4. Coefficiente di Riduzione Area di Pertinenza = 0,25.

Determinati i valori unitari di mercato ed i coefficienti di omogeneizzazione e/o riduzione e moltiplicandoli per le rispettive consistenze metriche lorde, si ottengono in cifra tonda i seguenti

VALORI COMPLESSIVI DI MERCATO DEI LOTTI ESECUTATI:

LOTTO 1:

- *Appartamento* = 42,55 mq x 630 €/mq. = 26.806,50 €;

Relativamente al **Lotto 1** si prevede una **decurtazione di 800 €** sull'importo a base d'asta per le lavorazioni relative alla **chiusura dell'attuale vano porta di intercomunicazione** tra il Lotto 1 ed il Lotto 2.

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 = 26.000,00 €

LOTTO 2:

- *Appartamento* = 108,50 mq x 630 €/mq = 68.355,00 €;

Analogamente per il **Lotto 2** si prevede una **decurtazione di 800 €** sull'importo a base d'asta per le lavorazioni relative alla **chiusura dell'attuale vano porta di intercomunicazione** tra il Lotto 1 ed il Lotto 2.

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 = 67.500,00 €

LOTTO 3:

- *Appartamento* = 151,05 mq x 780 €/mq = 117.819,00 €;
- *Terrazzo + Balcone (Appartamento)* = 0,15 x (12,05 + 9,40) mq x 780 €/mq. = 2.509,65 €;
- *Sottotetto* = 0,30 x 151,05 mq x 780 €/mq = 35.345,70 €;
- *Deposito/Cantina (Appartamento)* = 0,40 x 14,75 mq x 780 €/mq = 4.602,00 €;
- *Area di Pertinenza* = 0,25 x 219 mq x 780 €/mq. = 42.705,00 €;

Totale Parziale Appartamento + Sottotetto + Aree Pertinenziali (in cifra tonda) = 203.000,00 €

Inoltre, con riferimento al **Lotto 3**, detraendo gli oneri dovuti alle operazioni di regolarizzazione catastale e urbanistica (2.500 €) e tenendo conto delle necessarie operazioni di sgombero (500 €), si prevede una **decurtazione di € 3.000** su valore a base d'asta.

VALORE DI MERCATO LOTTO 3 = 200.000,00 €

Segue quesito 15 sui beni mobili:→



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

Lotto 1:

All’esito del sopralluogo effettuato in data 06/02/2019 all’interno dell’appartamento, il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili di valore stimabili in circa 3.000 €, e in fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell’Esperto l’occupante Sig. **OMISSIS** ha dichiarato che i beni mobili presenti sono di sua proprietà.

Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 500 €*) in caso di vendita dell’immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal nucleo familiare dell’occupante.

Lotto 2:

All’esito del sopralluogo effettuato in data 06/02/2019 all’interno dell’appartamento, il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili di valore stimabili in circa 7.000 €, in fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell’Esperto l’occupante Sig. **OMISSIS** ha dichiarato che i beni mobili presenti sono di sua proprietà.

Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 1.000 €*) in caso di vendita dell’immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal nucleo familiare dell’occupante.

Lotto 3 (Appartamento +Sottotetto):

All’esito del sopralluogo effettuato in data 06/02/2019 all’interno dell’appartamento, il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili di valore stimabili in circa 8.000 €, in fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell’Esperto l’occupante Sig. **OMISSIS** ha dichiarato che i beni mobili presenti sono di sua proprietà.

Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 1.000 €*) in caso di vendita dell’immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal nucleo familiare dell’occupante. Le uniche detrazioni praticate afferiscono ai materiali di risulta presenti nel sottotetto.

Lotto 3 (Aree Pertinenziali e Beni Comuni):

All’esito del sopralluogo effettuato in data 06/02/2019 nelle aree di pertinenza in comune (deposito/cantina, piazzale coperto e funzionalizzato a locale cella frigo, locale forno e box auto), il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili di valore stimabili in circa 10.000 €, salvo diverso inventario connesso all’attività lavorativa degli occupanti. In fase di svolgimento delle operazioni di sopralluogo su domanda dell’Esperto gli occupanti Sig.

OMISSIS e Sig. OMISSIS hanno dichiarato che i beni mobili presenti sono di loro proprietà e strettamente connessi all'attività lavorativa.

Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 2.000 €*) in caso di vendita dell'immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal nucleo familiare degli occupanti.

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. N.262/2018)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in **tre galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative in separato file ugualmente oggetto di deposito telematico**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state depositate telematicamente in altre buste allegate.

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in codesto elaborato e completata con **riscontri planimetrici e didascalie illustrative**, mentre tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state conservate anche in formato originale. Tale **rilievo fotografico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U in data sopralluogo **06/02/2019**. Detto rilievo è stato espedito con fotocamera 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 dei tre lotti** esecutato è stato eseguito:

sia **esternamente:**

- **accessibilità e caratteristiche delle pertinenze dei lotti esecutati**
- **individuazione dell'unità immobiliare**

che **internamente:**

- **individuazione dei vani.**

Segue Riepilogo e Descrizione Finale LOTTI:→

Quesito 16: *‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’*

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

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

✚ **LOTTO 1** (E.I. 262/2018): piena proprietà di **“Appartamento per Civile Abitazione”** al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 4 Sub 3**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 37,45 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 3 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 129,11.*

VALORE a BASE D’ASTA LOTTO 1: 26.000,00 €

✚ **LOTTO 2** (E.I. 262/2018): piena proprietà di **“Appartamento per Civile Abitazione”** al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 2 Sub 4**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 90,65 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 4 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 107 mq, rendita catastale euro 258,23.*

VALORE a BASE D’ASTA LOTTO 2: 67.500,00 €

✚ **LOTTO 3** (E.I. 262/2018): piena proprietà di **“Appartamento per Civile Abitazione e Sottotetto con ulteriori pertinenze”** siti nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tintoretto civ. 17 Sub 1, Sub 2 e Sub 5**, rispettivamente al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato per civile abitazione. L’appartamento presenta una superficie complessiva di 143,90 mq, oltre due balconi rispettivamente di 12,05 mq e 9,40 mq; mentre il sottotetto presenta una superficie complessiva 143,90 mq. Costituisce il suddetto lotto anche un locale deposito/cantina al piano terra di superficie utile pari a 11,35 mq nonché un’area di pertinenza. Si precisa che sull’area di pertinenza di 170 mq, individuata con il Sub 1, insistono altri locali quali forno, cella frigo, box auto e tettoia non presenti in mappa. Il Lotto 3 risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 1 (beni comuni non censibili scale, corte);
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 2 cat. C/2 (locale cantina) classe 1, superficie catastale 16 mq, rendita catastale euro 10,33;
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 5 cat. A/2 (appartamento + sottotetto) classe 3, superficie catastale 204 mq (incluse aree scoperte), rendita catastale euro 413,17.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 3: 200.000,00 €

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

I Dati Catastali dei Lotti 1 – 2 - 3 in catasto fabbricati coincidono con i Dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua nota di Trascrizione.

- **Sui lotti 1 – 2 - 3 non insiste altro Pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I.262/2018;**
- Le planimetrie catastali dei Sub 2, Sub 3 e Sub 4 risultano essenzialmente conformi allo stato dei luoghi.
- La planimetria catastale dell'appartamento per civile abitazione Lotto 1 (Sub 3) risulta essere sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fermo restando una diversa posizione dei tramezzi interni che delimitano il bagno.
- Il Lotto 1 ed il Lotto 2 sono attualmente comunicanti per il tramite di un'apertura (porta interna) all'interno della parete divisoria: detta apertura verrà occlusa in caso di alienazione separata dei due lotti (1 e 2);
- La planimetria catastale del Sub 1 non risulta presente in quanto trattasi di beni comuni non censibili.
- La superficie relativa al Sub 1 è stata ripartita per funzionalizzarla a locale cella frigo, locale forno, box auto e cortile coperto per altro non assentiti.

TITOLI di PROPRIETA'

I Lotto 1 - Lotto 2 – Lotto 3 (N.C.E.U. Montecorvino Rovella Fl.22 Part.324 Sub 1 , Sub 2 , Sub 3 , Sub 4 e Sub 5 e sub 3) sono pervenuti ai debitori e , in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù del seguente titolo di proprietà principale (cfr. all.3b Vol. Allegati e relativa trascrizione cfr. all.3c Vol. Allegati):

- **All. 3b) Atto di compravendita** del 23/11/2011 a firma notaio Raimondo Malinconico Rep. 68866/30350 con cui le unità immobiliari staggite, allibrate in catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella al foglio 22, particella 324, Sub 1, 2, 3, 4 e 5, venivano vendute per la piena ed esclusiva proprietà dai coniugi **OMISSIS** e **OMISSIS** (diritto di usufrutto) e **OMISSIS** e **OMISSIS** (diritto di nuda proprietà), entrambi i coniugi in comunione dei beni, ai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**, (debitori esecutati);
- **All. 3c) Nota di trascrizione – Atto di compravendita** del 28/11/2011 ai R.G. 44944, R.P. 34759 con cui le unità immobiliari staggite, allibrate in catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella al foglio 22, particella 324, Sub 1, 2, 3, 4 e 5, venivano vendute per la

piena ed esclusiva proprietà dai coniugi OMISSIS e OMISSIS (diritto di usufrutto) e OMISSIS e OMISSIS (diritto di nuda proprietà), entrambi i coniugi in comunione dei beni, ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS, (*debitori esecutati*);

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Relativamente alle provenienze ultra-ventennali dell'area di sedime del fabbricato si rimanda a quanto già riportato nella "Certificazione Notarile Sostitutiva" per notaio dott.ssa Vitrano.
- ✓ Il titolo di proprietà principale è stato oggetto di domande giudiziali che hanno dato luogo ad un procedimento civile parallelo cui si accenna al successivo quesito 11.
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli Allegati 3 del Volume Allegati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI LOTTI 1 - 2 - 3

Sui Lotti 1 - 2 - 3 gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- **All.6b) Iscrizione ipoteca volontaria** del 28 novembre 2011 R.G.44945 R.P.6178, con capitale € 260.000,00, oltre interessi e spese, per un totale di € 390.000,00 **a favore di OMISSIS (creditore ipotecario cedente il credito all'attuale creditore procedente OMISSIS) contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori), per il diritto di piena proprietà sui cespiti esecutati Lotti 1 - 2 - 3;
- **All.6c1) Iscrizione Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1515 R.P.1234, **a favore degli occupanti materiali dei lotti esecutati Sig. OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS** (padre del Sig. OMISSIS deceduto) **contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori);
- **All.6c2) Iscrizione Domanda Giudiziale - Dichiarazione Nullità di Atti** del 18 gennaio 2016 - R.G.1516 R.P.1235, **a favore degli occupanti materiali dei lotti esecutati di Sig. OMISSIS, Sig.ra OMISSIS e Sig. OMISSIS** (padre del Sig. OMISSIS) **contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori);
- **All.6d) Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobili** del 13/08/2018 - R.G. 33753 R.P. 26182, **a favore di OMISSIS (creditore procedente) contro il Sig. OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS** (soggetti debitori) per il diritto di proprietà piena ed esclusiva;

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato part. 324 in cui sono ubicati i lotti esecutati fu in parte costruito in epoca antecedente al 01.09.1967 ed in parte realizzato tramite licenza edilizia n.72 del 28.06.1971 rilasciata all'epoca dal Comune di Montecorvino Rovella. In prosecuzione, detto fabbricato fu **ampliato in assenza di titolo edilizio e successivamente sanato in virtù di concessione edilizia in sanatoria n.117 del 22.03.1993 prot. 3052.** Gli alloggi sono altresì dotati di certificato di prestazione energetica del 18.11.2011 redatto dall'ing. OMISSIS.

All'esito di un confronto con i grafici assentiti risultano lievi difformità inerenti la distribuzione interna degli ambienti. Analoghe difformità, sempre lievi, si riscontrano per confronto con i grafici catastali.

Se a ciò si aggiunge la necessità di intercomunicazione tra i lotti 1 e 2, nonché regolarizzare sotto il profilo catastale gli annessi non censiti insistenti al di sotto e al margine del sub 1, occorrerà al successivo quesito di stima contemperare opportuni oneri detrattivi per determinare i valori a base d'asta dei lotti.

ATTI INERENTI I TITOLI EDILIZI:

- **All.7a) Rilascio di Concessione Edilizia Prot. N.20306 del 14.06.1987**, parere favorevole con la prescrizione di esibire il titolo di proprietà);
- **All.7b) Concessione Gratuita per Opere Edilizie** relativamente alla Pratica Edilizia N.86 del 08.07.1987 (Oggetto: “Costruzione di un solaio di copertura scala al fabbricato per civili abitazioni sito in macchia alla via Tintoretto”);

VALORE A BASE D'ASTA LOTTI ESECUTATI (E.I. 262/2018):

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

✚ **LOTTO 1 (E.I. 262/2018):** piena proprietà di “**Appartamento per Civile Abitazione**” al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 4 Sub 3**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 37,45 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 3 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 129,11.*

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 1: 26.000,00 €

✚ **LOTTO 2 (E.I. 262/2018):** piena proprietà di “**Appartamento per Civile Abitazione**” al piano terra di un fabbricato per civile abitazione sita nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tiepolo civ. 2 Sub 4**. Il suddetto Lotto 1 ha una superficie complessiva di 90,65 mq e risulta attualmente così censita in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 4 cat. A/2, classe 3, superficie catastale 107 mq, rendita catastale euro 258,23.*

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 2: 67.500,00 €

✚ **LOTTO 3 (E.I. 262/2018):** piena proprietà di “**Appartamento per Civile Abitazione e Sottotetto con ulteriori pertinenze**” siti nel **Comune di Montecorvino Rovella in Località Macchia in via Tintoretto civ. 17 Sub 1, Sub 2 e Sub 5**, rispettivamente al piano primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato per civile abitazione. L'appartamento presenta una superficie complessiva di 143,90 mq, oltre due balconi rispettivamente di 12,05 mq e 9,40 mq; mentre il sottotetto presenta una superficie complessiva 143,90 mq. Costituisce il suddetto lotto anche un locale deposito/cantina al piano terra di superficie utile pari a 11,35 mq nonché un'area di pertinenza. Si precisa che sull'area di pertinenza di 170 mq, individuata con il Sub 1, insistono altri locali quali forno, cella frigo, box auto e tettoia non presenti in mappa. Il Lotto 3 risulta attualmente censito in catasto fabbricati:

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 1 (beni comuni non censibili scale, corte);*

- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 2 cat. C/2 (locale cantina) classe 1, superficie catastale 16 mq, rendita catastale euro 10,33;*
- N.C.E.U. Montecorvino Rovella *Foglio n°22, Part. n° 324 Sub 5 cat. A/2 (appartamento + sottotetto) classe 3, superficie catastale 204 mq (incluse aree scoperte), rendita catastale euro 413,17.*

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 3: 200.000,00 €



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza

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 esaurientemente 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.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. presenzierà anche all'**udienza del 07/05/2019** già fissata dal G.E.

Salerno, 25 Aprile 2019

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Francesco Saverio Vicinanza

Segue in Appendice, ***Elenco Allegati***: →







APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE in E.I. 262/2018

(n° 11 Gruppi di Allegati, n°3 relazione grafico-fotografiche, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

ELENCO ALLEGATI (n° 11 gruppi di Allegati fascicolati in questo volume separato dalla relazione di Stima):

- Allegati 1-** Ricevuta Decreto di Nomina, Verbale Conferimento Mandato G.E. e Raccomandazioni Generali C.T.U. (da All. 1A ad All. 1C);
- Allegati 2-** Copie Atti Procedimento E.I. 261/2017 (All. 2A e All.2B);
- Allegati 3-** Copia Certificazione Notarile e Titoli di Proprietà (da All. 3A ad All. 3C);
- Allegato 4-** Estratto di matrimonio (All. 4A);
- Allegati 5-** Dati Catastali Beni Esecutati (da All. 5A ad All. 5M);
- Allegati 6-** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti ai cespiti eseguiti in E.I. 262/2018 (da All. 6A ad All. 6D);
- Allegati 7-** Titoli Edilizi Cespiti Esecutati (All. 7A ad All.7C);
- Allegato 8-** Verbale Sopralluogo C.T.U. del 06/02/2019 (All. 8A);
- Allegati 9-** Valori OMI, Valori Borsino, Valori Bollettino Quotazioni Immobiliari, DATI ESTIMATIVI (da All. 9A ad All. 9C);
- Allegati 10-** Planimetrie digitalizzate appartamento e box (All. 10A ad All. 10C3);
- Allegati 11-** Documentazione Procedimento Civile (All. 11A ad All. 11B);

II C.T.U.

ing. Francesco Saverio Vicinanza

- ❖ **Presenti Risposte ai 17 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 3 Relazione grafico-fotografica (Lotti 1 – 2 - 3);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**