



TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA ENZA FARACCHIO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE (INTEGRAZIONE)

Esecuzione Immobiliare R.E. 279/2019



Promossa da

- OMISSIS -

Contro

- OMISSIS -



Salerno, maggio 2025



L'ESPERTO

Ing. Mauro Davascio

Firma apposta digitalmente



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
Individuazione dell'immobile	3
Dati Catastali.....	5
Confini lotto unico	5
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
La Superficie Convenzionale	7
TITOLARITA' DEL BENE STAGGITO.....	8
DIVISIBILITA' DEL BENE STAGGITO	8
STATO DI POSSESSO DEL BENE STAGGITO.....	8
VINCOLI ED ONERI GRVANTI SUL BENE STAGGITO.....	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
CONCLUSIONI	13
ELENCO DEGLI ALLEGATI	13

INCARICO

All'udienza del 08/04/2025, Il G.E. dott.ssa Enza Faracchio, invitava il sottoscritto, già nominato CTU, **Ing. Davascio Mauro**, a elaborare e depositare una integrazione di perizia di configurazione del lotto riferibile alla quota di 1/8 riscontrata in capo al debitore esecutato nei tempi e nei modi previsti dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c. sulla base della perizia di stima già depositata (cfr. **Allegato A1**).

PREMESSA

- In data 13/04/2023 il presente ingegnere veniva nominato Esperto, nella Procedura Esecutiva R.E. 279/2019, dal G.E. dott.ssa Enza Faracchio, come da provvedimento depositato in pari data, “*affinché verifichi la titolarità dell'immobile oggetto di procedura in capo al debitore esecutato e/o l'eventuale quota di appartenenza, assegnando, per l'espletamento dell'incarico, termine fino a trenta giorni prima della prossima udienza*”;
- In data 14/04/2025, lo scrivente ingegnere depositava formale dichiarazione di accettazione incarico;
- In data 03/06/2025 lo scrivente CTU depositò il proprio elaborato peritale;
- Il bene staggito oggetto della Relazione di stima redatta dall'Esperto - OMISSIS -, già depositata, è fondamentalmente costituito **dalla quota di 1/8 della piena proprietà di un alloggio**, situato al **piano rialzato** di **Via Francesco La Francesca n. 44** del Comune di **Salerno**;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto attraverso l'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico di causa **n. Reg. Es. 279/2019** con successiva estrazione di copia degli atti.

Le operazioni peritali sono poi proseguite sia mediante accesso sui luoghi di causa, alla presenza del debitore esecutato, del proprio legale difensore, nonché del difensore legale dei comproprietari non debitori (cfr. **Verbale di sopralluogo in Allegato A2**).

Esperate tutte le necessarie indagini, fermo restando tutto quanto già relazionato nella Perizia di stima già in atti depositata dall'Esperto - OMISSIS -, alla quale si rimanda in ordine alla più esaustiva descrizione dei cespiti, consistenze, riferimenti e stato catastale, provenienza, vincoli ed oneri, formalità pregiudizievoli (**ispezioni ipotecarie aggiornate dallo scrivente al mese di Maggio 2025**) e situazione urbanistico-edilizia, lo scrivente esperto, sulla base delle peculiarità e caratteristiche funzionali attuali dei beni pignorati, ed allo scopo di concretizzare una migliore occasione di vendita, ritiene opportuno formare **un unico lotto di vendita**.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Il cespite in esame è un appartamento ubicato al piano rialzato dello stabile con accesso da **Via Francesco La Francesca n. 44** situata nel Rione Carmine della Città di **Salerno**.



Figura 1: Individuazione su ortofoto del fabbricato con immobile staggito (Fonte: Google Maps)

**FABBRICATO CON BENE
STAGGITO**



Figura 2: Dettaglio su ortofoto del fabbricato con immobile staggito (Fonte: Google Maps)

LOTTO UNICO:**Salerno – C.F. – Fg.61, p.lla 204, sub. 12****DATI CATASTALI**

Il **LOTTO Unico** è identificato al **Catasto Fabbricati di Salerno** con i seguenti dati ed intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
61	204	12		A/2	1	7 vani	Totale: 97 mq	€ 892,95	1
NOTA: Mappali terreni correlati a Foglio 61 – particella 204									
Intestatari									
1	- OMISSIS - con Proprietà per 1/1								

Note sull'identificazione catastale

La planimetria catastale del sub. 12, non risulta conforme con quanto rilevato sui luoghi in ordine ad una mancata rappresentazione degli infissi della veranda e ad una diversa conformazione degli ambienti interni. Di fatto, l'originario ampio soggiorno è stato diminuito, tramite divisorio in cartongesso e bussola interna, ricavando una ulteriore camera da letto. Inoltre, **la quota del diritto di proprietà dell'intestatario non è 1/1, bensì 1/8.**

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'intero immobile con le opportune variazioni catastali tipo DOCFA,

CONFINI LOTTO UNICO

L'appartamento del **LOTTO unico**, nel complesso **confina** con: altro appartamento e ingresso comune da vano scala a Est; Via Francesco La Francesca sul lato Nord; Via San Domenico Savio sul lato Ovest; Corte condominiale sul lato Sud.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il **Lotto unico** oggetto di pignoramento è la **quota di 1/8 del diritto di piena proprietà** di un appartamento posto al piano rialzato del fabbricato per civili abitazioni con accesso dalla Via Francesco La Francesca n. 44.

Internamente l'unità abitativa è composta ingresso, soggiorno, cucina, doppi servizi, tre camere da letto, veranda e balconcino su corte comune. Per i dettagli sulle caratteristiche, finiture e stato manutentivo, il rimando è alla Relazione di stima già in atti, rimarcando, al contempo, che lo

stato di conservazione e manutenzione soprattutto di alcuni ambienti (camera 1 e bagno – cfr. documentazione fotografica in **Allegato A3**) è pessimo, tanto che l'ASL Salerno ha ritenuto l'alloggio antigienico (cfr. **Allegato A4** – Verbale sopralluogo ASL Salerno).

È opportuno evidenziare fin da ora che la distribuzione interna dei locali è stata modificata in epoca piuttosto recente e comunque dopo il deposito della Relazione di stima operato dal precedente Esperto.

In particolare, si è riscontrato il dimezzamento superficiale dell'originario soggiorno in favore di una terza camera da letto (camera 3), operato attraverso la posa in opera di un divisorio in cartongesso e di una bussola interna in legno per il passaggio tra soggiorno e camera da letto (cfr. elaborato grafico di rilievo in **Allegato A5** e nel seguito per comodità di lettura).



Figura 3: Vista dello stabile da Via F. La Francesca con indicazione dell'immobile staggito



Figura 4: Vista dell'ingresso allo stabile da Via Francesco La Francesca



Figura 5: Vista dello stabile da Via San Domenico Savio



Figura 6: Vista dello stabile da Via San Domenico Savio con indicazione dell'immobile staggito

CORTE CONDOMINALE



Figura 7: Pianta del piano rialzato (LOTTO unico - Fg. 61, p.lla 204, sub. 12)

LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

La *Superficie Convenzionale complessiva*, relativa agli immobili staggiti del **LOTTO unico**, così come riportata nella Relazione di stima depositata (invariata) è pari a **129,00 mq in cifra tonda**.

TITOLARITA' DEL BENE STAGGITO

Con Dispositivo del 04/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha sancito che la **quota del diritto di proprietà del bene staggitto**, in capo al debitore esecutato è di **1/8** (cfr. **Allegato A6**).

DIVISIBILITA' DEL BENE STAGGITO

Attesa l'esiguità della quota del bene pignorato (quota di 1/8 di un appartamento per civile abitazione), non è fisicamente possibile e non è economicamente vantaggioso, ricavare consistenze immobiliari adeguate e rispondenti alla quota pignorata.

STATO DI POSSESSO DEL BENE STAGGITO

All'atto del sopralluogo il bene staggitto è risultato occupato, per intero dal debitore esecutato e dal proprio coniuge (cfr. Verbale di sopralluogo in **Allegato A2**).

VINCOLI ED ONERI GRVANTI SUL BENE STAGGITO

Il rimando è alla Relazione di stima già in atti.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguito dallo scrivente in data 19/05/2025, per immobile e per nominativo (cfr. **Allegato A7**), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto rimesso nella precedente Relazione di Stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con riferimento a quanto già esposto nella precedente Relazione di stima, si confermano le difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi abilitativi. In particolare, trattasi di chiusura di balcone con invetriate apribili conformanti una veranda, oltre ad una diversa distribuzione degli ambienti interni, ulteriormente succedutisi in epoca recente, così come descritto in precedenza.

Tali difformità potrebbero essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. mediante inoltro di apposita pratica edilizia con un costo pari a circa **€ 12.000,00** (cfr. precedente Relazione di stima) comprensivo, di diritti, sanzioni, contributo di costruzione, oneri tecnici ed aggiornamento catastale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Le caratteristiche fisiche e funzionali degli immobili, unitamente alla loro posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita dei beni pignorati, alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

Criteri e procedimenti della stima

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

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il **procedimento di stima sintetico – comparativo** ed il **procedimento analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest’ultimo, basato sullo sconto all’attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), sono stati considerati opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

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

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari; imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio**. Quest’ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell’OMI sono riferiti, è per il **secondo semestre dell’anno 2024**. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nelle zone in cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi.

Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario o parametro di mercato unitario (€/mq)* cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.



LOTTO UNICO**Fonti di riferimento****Fonte:** Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2024**Valori OMI 2024/2**

Comune SALERNO
Zona OMI B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DAACERNO LATO S. E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2.100	2.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.600	2.050
Autorimesse	Normale	1.250	1.700
Box	Normale	1.500	2.200
Negozi	Normale	1.400	2.200
Uffici	Normale	2.000	3.000

Valori OMI 2024/2

Comune SALERNO
Zona OMI B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DAACERNO LATO S. E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	6,1	7,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,5	6,5
Autorimesse	Normale	3,9	5,6
Box	Normale	4,9	7,3
Negozi	Normale	11,1	16,3
Uffici	Normale	6,5	9,8

Valori OMI 2024/2

Comune SALERNO
Zona OMI B13/Centrale/CAMILLO SORGENTE, CARMINE, P.ZZA SAN FRANCESCO, PIETRO DAACERNO LATO S. E. CATERINA, S.BARATTA, FOCE IRNO, A.CARELLA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,49%	3,74%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,38%	3,80%
Autorimesse	Normale	3,74%	3,95%
Box	Normale	3,92%	3,98%
Negozi	Normale	9,51%	8,89%
Uffici	Normale	3,90%	3,92%

Fonte: Borsino Immobiliare – Maggio 2025

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.919	Euro 2.156	Euro 2.394	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 5,43	Euro 6,11	Euro 6,79	

Fonte: Valori dichiarati Agenzia delle Entrate – Anno 2024

Residenziale - Maggio 2024	Residenziale - Giugno 2024	Residenziale - Settembre 2024
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 235.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 255.000 €	Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 230.000 €
Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →	Dettaglio scheda →
Comune di: SALERNO Zona OMI: B12 Immobile: RES A02 117 m² Quota trasferita: 100%	Comune di: SALERNO Zona OMI: B12 Immobile: RES A02 126 m² Quota trasferita: 100%	Comune di: SALERNO Zona OMI: B12 Immobile: RES A02 120 m² Quota trasferita: 100%

Media dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate					
Periodo	Categoria	Valore dichiarato	Superficie (mq)	Prezzo (€/mq)	Media Prezzi (€/mq)
mag-24	A/2	€ 235 000,00	117	2 008,55	1 983,01
giu-24	A/2	€ 255 000,00	126	2 023,81	
set-24	A/2	€ 230 000,00	120	1 916,67	

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di finiture, dello stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario** V_{UN} vada posta in relazione alla media dei prezzi di vendita sopra esposti, a cui saranno apportate le dovute aggiunte / detrazioni.

PREZZI DI VENDITA - ABITAZIONI			
Fonte	Min. (€/mq)	Max (€/mq)	Medio (€/mq)
OMI	2 100,00	2 500,00	2 300,00
Borsino	1 919,00	2 156,00	2 037,50
Ag. Entrate	-	-	1 983,01
-	-	-	2 106,84

VALORI LOCAZIONI - ABITAZIONI						
Fonte	Valori unitari			Tassi di sconto		
	Min. (€/mq/mese)	Max (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)	Min. (%)	Max (%)	Medio (%)
OMI	6,10	7,80	6,95	3,49	3,74	3,62
Borsino	5,43	6,11	5,77	3,40	3,40	3,40
-	-	-	6,36	-	-	3,51

Con riferimento alla superficie commerciale determinata in precedenza, si ottiene il seguente valore di stima:

LOTTO UNICO

$$V_1 = (V_{UN} \times S_c) = 2.106,84 \text{ €/mq} \times 129 \text{ mq} = \text{€ } 271.781,83$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_{UN} = Valore capitale unitario;

S_c = Superficie Convenzionale;

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico (capitalizzazione del reddito), attraverso la seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N_{mesi}}{r}$$

dove **S.C.** è la superficie convenzionale dell'immobile, **F** è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, **N_{mesi}** è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), ed **r** è il saggio d'interesse lordo, posto nella presente stima, pari al 3,51%.

Pertanto $V_2 = (129 \text{ mq} \times 6,36 \times 12) / 3,51\% = \text{€ } 280.767,06$

In conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del LOTTO UNICO sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$V_{fabbriato} = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 271.781,83 + \text{€ } 280.767,06) / 2 = \text{€ } 276.274,45$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- 1) € 12.000,00 quali costi necessari alla regolarizzazione edilizia e del bene staggito;
- 2) 10% del determinato valore di stima che tenga conto dell'attuale carente stato manutentivo del bene staggito;
- 3) 10% del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata dell'immobile;
- 4) 10% del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare della minore appetibilità derivante dalla vendita forzata di quota indivisa dell'immobile;

Dunque:

$$V_{b.a.intero} = € 276.274,45 - € 12.000,00 - 10\% - 10\% - 10\% = € 181.392,11$$

Poiché la vendita sarà eseguita per la quota di 1/8 del diritto di piena proprietà:

$$V_{b.a.quota} = € 181.392,11 \times 1/8 = € 22.674,01 \rightarrow € 22.500,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, l'immobile di cui al **LOTTO UNICO** può essere messo in vendita, per la **quota indivisa di 1/8 (un ottavo)**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO UNICO
V_{b.a.} = € 22.500,00 (Euro Ventiduemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente, Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione integrativa (composta di N. 13 pagine complessive e N. 7 allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, 20/05/2025

L'ESPERTO

Dott. Ing. Mauro Davascio

Firma apposta digitalmente

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Allegato A1:** Ordinanza del 08 04 2025;
- **Allegato A2:** Verbale sopralluogo del 15 04 2025;
- **Allegato A3:** Documentazione fotografica interni;
- **Allegato A4:** Verbale sopralluogo ASL Salerno;
- **Allegato A5:** Aggiornamento rilievo alloggio Salerno RE 279_19;
- **Allegato A6:** Dispositivo GE del 04_04_2024;
- **Allegato A7:** Ispezioni ipotecarie;



TRIBUNALE DI OMISSIS

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dr.ssa Rosaria Morrone



“RELAZIONE DI STIMA”

Consulenza Tecnica d’Ufficio nella Esecuzione Immobiliare:



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° OMISSIS/2019



PROMOSSA DA

SIG.RA OMISSIS



CONTRO

SIG. OMISSIS



IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Documento firmato digitalmente

(arch. Angelo Noce)



Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)
Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707



TRIBUNALE DI OMISSIS
TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzione Immobiliare
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

OGGETTO

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n° OMISSIS/2019, promossa
dalla **SIG.RA OMISSIS contro il sig. OMISSIS**

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Angelo Noce iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di OMISSIS al n° 1537 con studio tecnico in Battipaglia (SA) alla via Fogazzaro n° 24, (codice fiscale: NCO NGL 66A29 A717W), in data 30 marzo 2021 mediante trasmissione PEC veniva nominato CTU/STIMATORE dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosaria Morrone della causa in oggetto (*cfr. Allegato n°1*), nello stesso giorno gli perveniva anche mediante trasmissione PEC il modulo del "verbale di accettazione di incarico di stima" integrato con le "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili".

In data 9 aprile 2021 (*cfr. Allegato n°2*) il sottoscritto compilava e sottoscriveva digitalmente il verbale di giuramento/accettazione integrato con le raccomandazioni generali dove prendeva atto di rispondere ai successivi **quesiti** posti dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosaria Morrone.

Il sottoscritto così facendo accettava l'incarico per la stima dell'unità immobiliare al piano rialzato ubicata nel Comune di OMISSIS, censita in catasto fabbricati al foglio n° OMISSIS particella n° OMISSIS subalterno n° 12 alla via OMISSIS n° OMISSIS.

Quesito 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' 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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Quesito 2: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

Quesito 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 completa è

Pag.1



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

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

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.:

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

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

Quesito 7: dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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;

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

Pag.2

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)
Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707
E-mail: an.noce@tiscali.it
PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

3, cod. civ.;

- 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 annotazione;
- Quesito 10:** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
- Quesito 11:** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;
- 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 dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- Quesito 13:** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 N. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/2/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo,

con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28/02/85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6/6/01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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;

Quesito 16: corredi la relazione – da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o **descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New**

Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Quesito 17: estrarra 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.

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

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.

Ancora, il g.e. ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice invita, altresì l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione e di aver proceduto ai suddetti invii.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dalla documentazione del fascicolo telematico scaricava l'istanza di iscrizione della causa in oggetto nel ruolo generale (cfr. *Allegato n°3*) e visionava la presenza della documentazione. Al fine di compiere le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per adempiere al mandato affidatogli, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22 luglio 2021 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di causa sito in OMISSIS (SA) alla via OMISSIS n° OMISSIS, dandone comunicazione alle parti interessate mediante trasmissione PEC (cfr. *Allegato n°4*).

Pertanto alla data sopra citata, oltre al sottoscritto era presente per le operazioni di misurazione il collaboratore di mia fiducia l'arch. OMISSIS e per la parte debitrice il sig. OMISSIS e il sig. OMISSIS che si presenta come il fratello che ci consentono l'accesso all'immobile da periziare. (cfr. *Allegato n°5*).

Alla loro presenza il sottoscritto procedeva all'ispezione dei vari ambienti costituenti l'immobile, per accertarne le principali caratteristiche tecniche – costruttive, scattando le necessarie fotografie atte ad evidenziare la tipologia delle rifiniture e lo stato di conservazione, inoltre ho effettuato con l'arch. OMISSIS le necessarie misurazioni per il rilievo piano altimetrico dell'immobile per rilevare la sua precisa superficie e verificarne forma e consistenza rispetto alla documentazione acquisita presso gli uffici comunali di OMISSIS e personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto avendo completato le indagini del caso, redige la presente relazione, per ottemperare all'incarico ricevuto.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall' 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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Quesito 2: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

Quesito 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 completa è idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la



documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Gli atti richiesti e ricevuti direttamente online o acquisiti in copia presso gli uffici competenti non mostrano alcuna incongruenza e pertanto la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato. Si procede secondo i quesiti posti da 4 al 19 delle raccomandazioni.

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.:

risposta al quesito 4:

L'unità immobiliare oggetto della presente stima costituisce porzione del fabbricato per civile abitazione ubicato in zona centrale della città di OMISSIS (SA) in via OMISSIS n° OMISSIS. (vedi immagine n°1) Il Fabbricato è censito in catasto fabbricati al foglio n° OMISSIS particella n° OMISSIS, confina a NORD-EST con via OMISSIS, a EST-SUD con la particella n° 205 (corte, appartenente alla partita speciale di tipo: accessorio comune ad ente rurale ed urbano), SUD-OVEST con la particella n° OMISSIS (corte, appartenente alla partita speciale di tipo: accessorio comune ad ente rurale ed urbano) a OVEST-NORD con via OMISSIS, (vedi immagine n°2).

Dalle indagini effettuate sul posto, dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti e dalle visure effettuate personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, il fabbricato è composto da un piano seminterrato in parte accatastato in categoria C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e in parte come locali annessi alle abitazioni e da cinque piano fuori terra che formano dieci unità immobiliari accatastate in categoria A/2 (abitazione di tipo civile). (vedi immagine n°3)

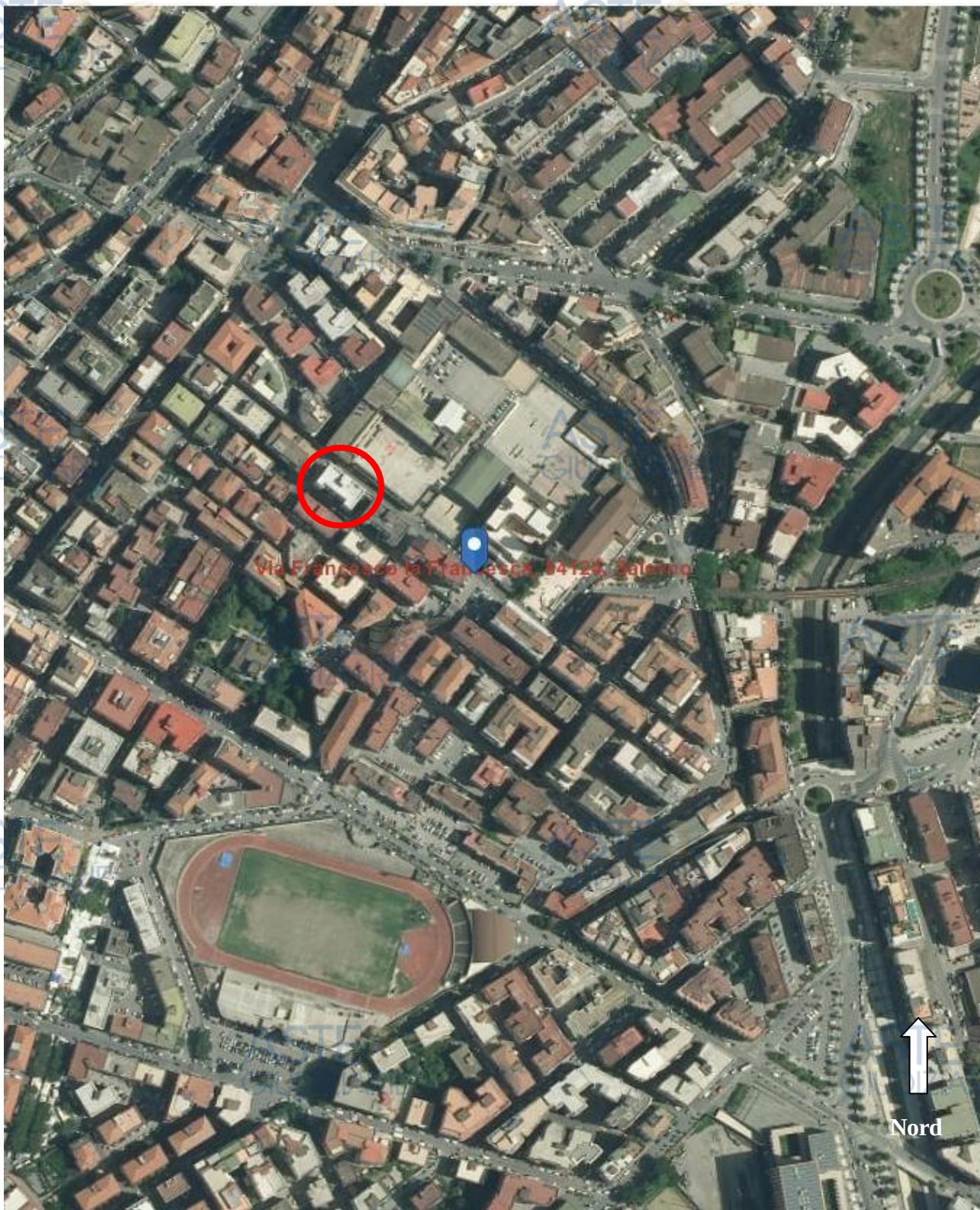


Immagine n°1:

Ortofoto di inquadramento (fonte: GeoPortale Provincia di OMISSIS) con indicazione del fabbricato.



Immagine n°2

Stralcio di mappa catastale del foglio n° OMISSIS con indicazione del fabbricato part. n° OMISSIS

Pag.9

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 - Battipaglia (SA)

Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707

E-mail: an.noce@tiscali.it

PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ufficio provinciale di: SALERNO Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione aggiornata al : 04/08/2021

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: SALERNO Codice: H703

Foglio:

Immobili individuati: 14

Motivazione: C.T.U. procedimento esecutivo n. 279/19

ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco Immobili

FoglioParticellaSubIndirizzo



Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
					Soppressa
4	A/2	1	9 vani	Euro:1.148,08	
4	A/2	2	8,5 vani	Euro:1.273,07	
4	A/2	2	9 vani	Euro:1.347,95	
4	A/2	2	9 vani	Euro:1.347,959152	
4	A/2	2	9 vani	Euro:1.347,951005373	
4	A/2	2	7 vani	Euro:1.048,41	
4	A/2	2	9 vani	Euro:1.347,95	
4	A/2	2	9 vani	Euro:1.347,959270	
4	A/2	2	8 vani	Euro:1.198,18	
4	C/6	1	63 mq	Euro:389,47	9264
4	A/2	1	7 vani	Euro:892,95	
4	C/6	5	22 mq	Euro:250,42	
4	C/6	5	15 mq	Euro:170,74	

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro

Immagine n°3:

Elenco immobili Foglio n° OMISSIS particella n° OMISSIS

Pag.10

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 - Battipaglia (SA)

Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707

E-mail: an.noce@tiscali.it

PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato ha struttura portante mista in muratura perimetrale e pilastri centrali in c.a. e con solai in latero cemento, le pareti divisorie interne sono state realizzate con elementi forati in laterizio di idoneo spessore, le murature esterne ed interne sono state ultimate con intonaco e con tinteggiatura finale, tutti gli immobili del fabbricato sono serviti dal medesimo vano scala condominiale con ascensore, e da una corte chiusa, utilizzata come parcheggio senza posto numerato, con recinzione e cancello in ferro posta sul lato opposto a via OMISSIS, il fabbricato esternamente si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. (vedi foto n° 1 e 2)

Dalla visura catastale, (vedi immagine n° 4) richiesta personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è censita con planimetria in catasto fabbricati del Comune di OMISSIS (SA) al foglio n° OMISSIS particella n° OMISSIS sub n° 12 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 97,00 rendita euro 892,95 al piano primo in via OMISSIS n° 36, intestato alla ditta OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, proprietà per 1/1.

Dalla planimetria catastale, richiesta personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, si evince che si tratta di un appartamento al piano primo composto da 3 camere, cucina, 2 servizi, disimpegni, balconcino e veranda, (vedi immagine n° 5)



Foto n° 1: vista su via OMISSIS
con indicazione dell'immobile



Foto n° 2: vista via San Domenico Savio
con indicazione dell'immobile

Data: 05/08/2021 - Ora: 17.17.54 Fine
Visura n.: T277838 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2021

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta		Comune di SALERNO (Codice: H703) Provincia di SALERNO									
Catasto Fabbricati		Foglio: 61 Particella: 204 Sub.: 12									
Unità immobiliare											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1				4	A/2	1	7 vani	Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte** : 93 m ²	Euro 892,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA FRANCESCO LAFRANCESCO n. 36 piano: 1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
INTESAIO											
N.		DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI					
1						(1) Proprietà per 1/1					
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/2009 protocollo n. SA0696054 in atti dal 10/12/2010 Registrazione: UU Sede: SALERNO Volume: 9990 n. 2121 del 05/11/2010 DENUNZIA DI SUCCESSIONE (n. 36099.1/2010)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H703 - Sezione - Foglio 61 - Particella 204

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Immagine n° 4: Visura catastale

Data: 15/07/2021 - n. T301388 - Richiedente: NCONGL66A29A717W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Salerno		Dichiarazione protocollo n. SA0273917 del 26/09/2005	
		Planimetria di u.i.u. in Comune di Salerno civ. 36	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: Particella: Subalterno:	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. Salerno N. 2244

PIANO PRIMO
h = 3.00

via F. La Francesca

via S. D. Savio

veranda

Cortile Condominiale

Ultima planimetria in atti

Data: 15/07/2021 - n. T301388 - Richiedente: NCONGL66A29A717W
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/07/2021 - Comune di SALERNO (H703) - < Foglio: 61 - Particella: 204 - Subalterno: 12 >

Immagine n° 5: Planimetria catastale

Dal sopralluogo effettuato in data 22 luglio 2021 si evince che l'appartamento è esposto a NORD-EST su via OMISSIS, a EST-SUD con pianerottolo, vano scala e appartamento, a SUD-OVEST con corte condominiale e OVEST-NORD con via OMISSIS, dal punto di vista della distribuzione funzionale, è costituito dai seguenti ambienti: *(vedi immagine n° 6, 7 e 8)*

- SOGGIORNO di mq 40,90 altezza m. 3,05 accessibile dal corridoio, è dotato di un piccolo balconcino e di una finestra entrambi con affaccio su corte condominiale, dal soggiorno si accede nella veranda; *(vedi fotografie n° 6, 7, 8 e 9)*
- CAMERA 1 di mq 18,35 altezza m. 3,15 accessibile dal corridoio è dotata di due finestre, una con affaccio su via OMISSIS e l'altra su via OMISSIS; *(vedi fotografie n° 15, 16 e 17)*
- CAMERA 2 di mq 14,35 e altezza m. 3,20 accessibile dal corridoio è dotata di una finestra con affaccio su via OMISSIS; *(vedi fotografie n° 13 e 14)*
- CUCINA di mq 14,40 e altezza m. 3,15 accessibile dal corridoio è dotata di una finestra con affaccio su via OMISSIS; *(vedi fotografie n° 25 e 26)*
- BAGNO di mq 8,70 e altezza m. 3,00 accessibile dal corridoio e dotato di una finestra con affaccio su via OMISSIS; *(vedi fotografie n° 18, 19, 20 e 21)*
- W.C. di mq 6,00 e altezza m. 3,15 accessibile dal corridoio e dotato di una finestra con affaccio su via OMISSIS; *(vedi fotografie n° 22, 23 e 24)*
- VERANDA di mq 16,70 e altezza m. 3,20 con tre lati finestrati accessibile dal soggiorno con affaccio su via OMISSIS e su corte condominiale; *(vedi fotografie n° 10, 11 e 12)*
- CORRIDOIO di mq 14,45 e altezza m. 2,70 posto centralmente all'appartamento collega i vari ambienti ha accesso diretto, dal vano scala; *(vedi fotografie n° 4 e 5)*
- BALCONCINO di mq. 1,90 vi si accede dal soggiorno si affaccia su corte condominiale;

Inoltre l'unità immobiliare gode di una corte condominiale chiusa da un cancello in ferro, utilizzata come parcheggio senza posto numerato.

Per quanto riguarda le rifiniture interne impiegate, abbiamo una pavimentazione a parquet nel corridoio, soggiorno, camera 1 e 2, e come invito nella cucina, mentre per la restante cucina, bagno, w.c e veranda sia a pavimento che a rivestimento abbiamo materiale in gres porcellanato di colore chiaro ad eccezione di due pareti della cucina dove troviamo un rivestimento basso in mattoncini. Gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle di chiusura e cassonetti a scomparsa, mentre le porte interne con diverse aperture (scorrevoli e battente) risultano rifinite lucide e lisce ad eccezione di quella della cucina decorata con vetro. Il balconcino pavimentato in gres color chiaro presenta una ringhiera in ferro dal disegno semplice. Il bagno è dotato di vaso, bidet, vasca idromassaggio e di un

mobile con doppio lavandino realizzato su misura, mentre il w.c. è dotato di vaso, lavatoio, doccia e lavandino, sia nel bagno che nel w.c. sono stati utilizzati pezzi igienici e rubinetteria commerciale.

Tutte le pareti interne sono rifinite con tinteggiatura, è presente un controsoffitto dal disegno semplice con faretti circolari nel corridoio e in parte nella zona soggiorno, camera 2 e bagno.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento con corpi scaldanti, in particolare il w.c. presenta un impianto idrico realizzato esternamente in materiale multistrato nello stesso è stata installata la caldaia. *(vedi fotografie n° 22 e 23)*

Inoltre dal sopralluogo emerge che la struttura portante del fabbricato necessita di interventi strutturali visibili dall'interno dell'immobile nell'ambiente veranda. Si evidenzia che i due pilastri di collegamento della veranda si presentano ammalorati con l'espulsione del copriferro, sono visibili i ferri di armatura fortemente ossidati. *(vedi fotografie n° 10, 11 e 12)*

In questi casi bisogna ripristinare la resistenza originaria dei pilastri mediante alcune operazioni, che consistono nel rimuovere tutto il calcestruzzo ammalorato mettendo a nudo le armature da spazzolare e pulire per eliminare tutto l'ossido che le ricopriva, lavare la superficie e trattare i ferri di armatura a pennello con appositi prodotti in modo da creare un'adeguata protezione nei confronti dell'ossidazione, successivamente si riprofila il pilastro, ridandogli la forma originaria e ripristinando il copriferro con adatti prodotti, tipo malte tixotropiche semplici o fibrorinforzate, che vengono applicate come una normalissima malta. A conclusione dei lavori di ripristino dei pilastri, l'elemento strutturale acquista la forma originaria e la sua funzione statica rimane come allo stato originario.

Inoltre l'immobile da periziare si presenta non in buono stato di conservazione e manutenzione, da indagini visive sono evidenti in particolare nella camera 1, *(vedi fotografie n° 15, 16 e 17)* e nel bagno, *(vedi fotografie n° 18, 19, 20 e 21)* w.c. *(vedi fotografie n° 22, 23 e 24)* cucina, *(vedi fotografie n° 25 e 26)* e veranda, *(vedi fotografie n° 10, 11 e 12)* sulle pareti e soffitti delle macchie e dei distaccamenti di pittura causati probabilmente da condensa e muffa superficiale prodotta dall'ambiente abitativo interno o da infiltrazioni o perdite di acqua dovute agli impianti idrotermosanitari, scarichi, pluviali ...

In questi casi bisogna individuare le cause attraverso indagini più dettagliate e invasive e alla loro risultanza agire con interventi mirati, ma questo non rientra tra i quesiti affidati dal Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Rosaria Morrone.

Dalla documentazione del fascicolo telematico emerge che lo stato di degrado dell'immobile sia stato oggetto di causa tra il OMISSIS di via OMISSIS n° OMISSIS OMISSIS (SA) (codice fiscale 95042240655) e il sig. OMISSIS.

I dati identificativi catastali dell'immobile pignorato per quanto riguarda l'individuazione tramite

foglio di mappa, particella e sub, risultano corrispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo del 22 luglio 2021 l'immobile fu rilevato metricamente e riprodotto graficamente, (vedi immagine n° 7) da questo si evince che l'immobile allo stato di fatto presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, abbiamo una diversa distribuzione degli spazi interni (vedi immagine n° 5 e 7) e la veranda rappresentata senza gli infissi. Attualmente l'indirizzo dell'immobile è via OMISSIS n° OMISSIS mentre quello riportato nella documentazione catastale è via OMISSIS n° 46, abbiamo una variazione toponomastica inoltre l'immobile è situato al piano rialzato e non al primo come riportato nella documentazione catastale.

Dalle ispezioni ipotecarie (cfr. Allegato n°22 e 29) effettuate personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sia per nominativo che per individuazione catastale dell'immobile, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico esistono altre trascrizioni di pignoramento gravanti sull'immobile del 27/05/2013 e del 31/01/2014 contro il sig. OMISSIS, abbiamo:

- TRASCRIZIONE del 27/05/2013 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 18875, Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 480/2013 del 30/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PER LA SOMMA DI EURO 25.295,91 A FAVORE DI OMISSIS S.P.A. SEDE ROMA (RM) CODICE FISCALE [REDACTED] - (cfr. Allegato n°23)
- TRASCRIZIONE del 31/01/2014 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3497, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 162/2014 del 13/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PER LA SOMMA DI EURO 114.776,84 A FAVORE DI OMISSIS NATO IL OMISSIS A [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] - (cfr. Allegato n°24)

Dalla documentazione del fascicolo telematico emerge che esistono altri 2 creditori intervenuti cioè:

- 1) Il sig. OMISSIS nato [REDACTED] il OMISSIS (codice fiscale:) E RESIDENTE IN OMISSIS (SA) alla via OMISSIS [REDACTED]; (cfr. Allegato n°19)
- 2) IL OMISSIS (codice fiscale [REDACTED]) di via OMISSIS n° OMISSIS OMISSIS (SA); (cfr. Allegato n°20 e 21)

Si precisa inoltre che agli atti non risulta altra perizia estimativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI FATTO SOPRALLUOGO DEL 22 LUGLIO 2021
SAGOMA FABBRICATO CON APPARTAMENTO PIANO RIALZATO INTERNO N° 1

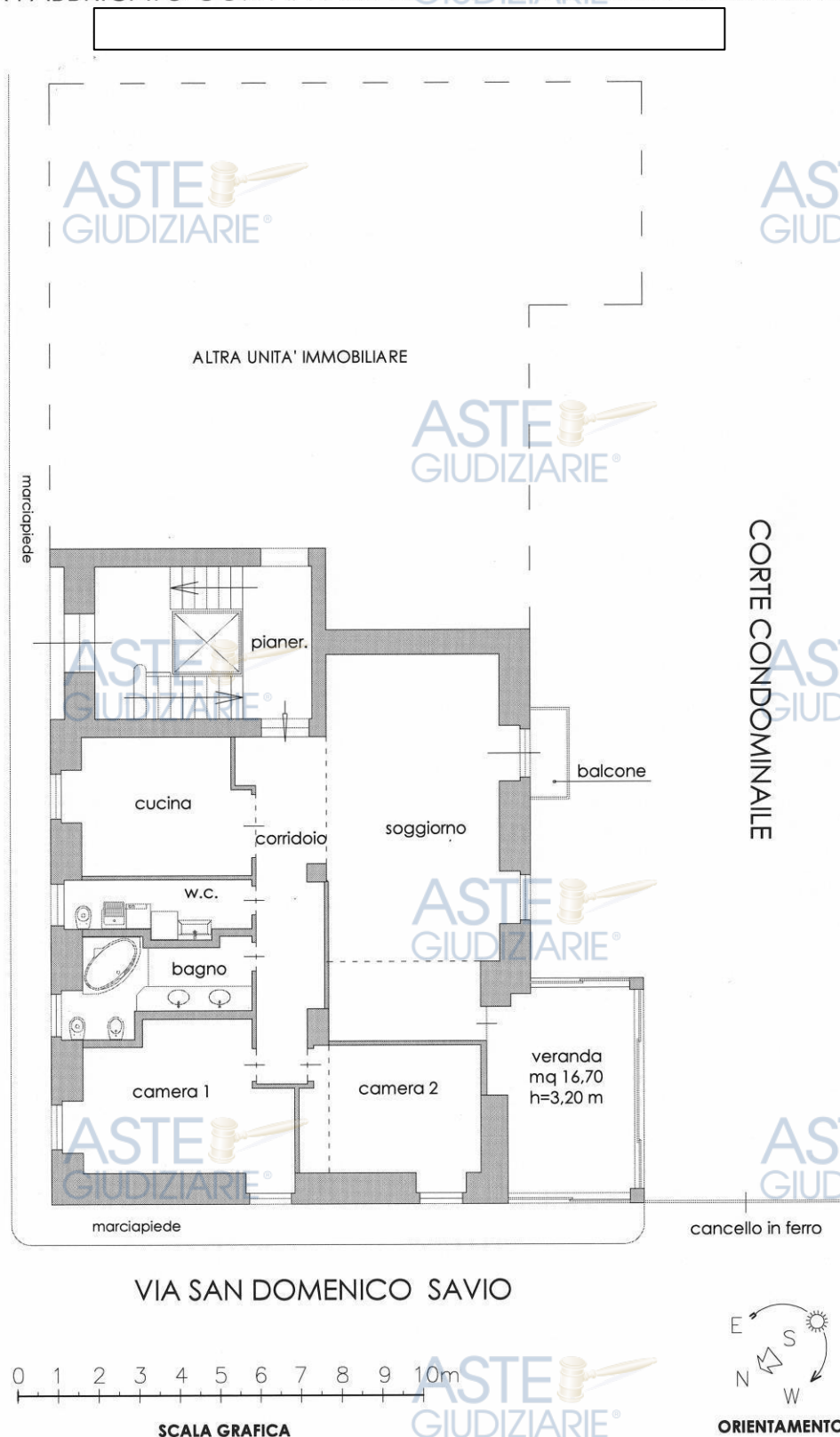


Immagine n° 6: Sagoma del fabbricato e dell'immobile

STATO DI FATTO SOPRALLUOGO DEL 22 LUGLIO 2021
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO INTERNO N° 1



CALCOLO SUPERFICI UTILI

Soggiorno	mq	40,90
Camera 1	mq	18,35
Camera 2	mq	14,35
Cucina	mq	14,40
Veranda	mq	16,70
Corridoio	mq	14,45
w.c.	mq	6,00
Bagno	mq	8,70
TOTALE MQ	MQ	133,85
Balcone	mq	1,90



Immagine n° 7: Rilievo dell'immobile del 22 luglio 2021

PLANIMETRIA STATO DI FATTO CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI SCATTO E CONI VISUALI

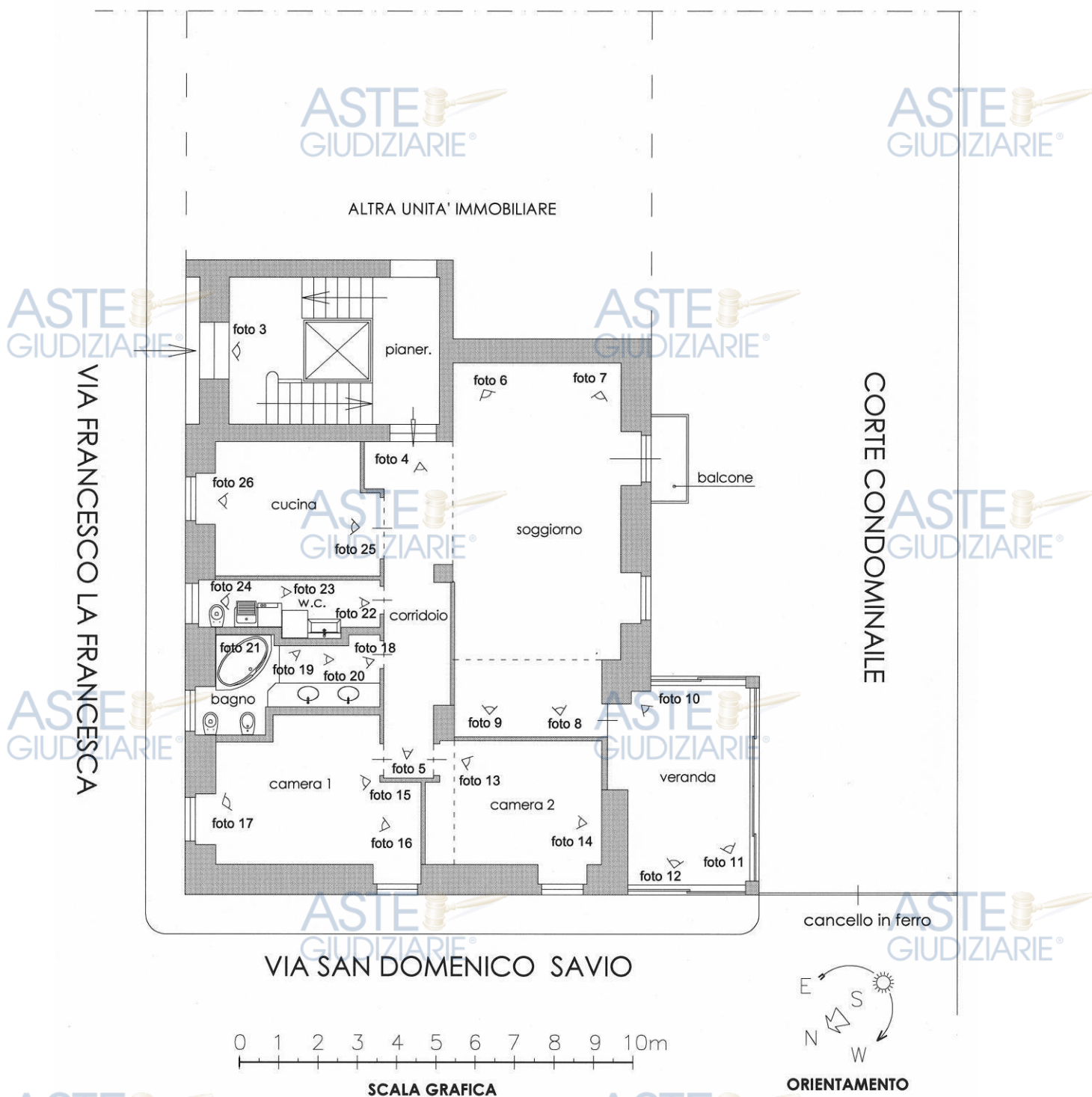


Immagine n° 8: Planimetria con indicazione con punti di scatto e coni visuali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 3



Foto n° 4

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 5

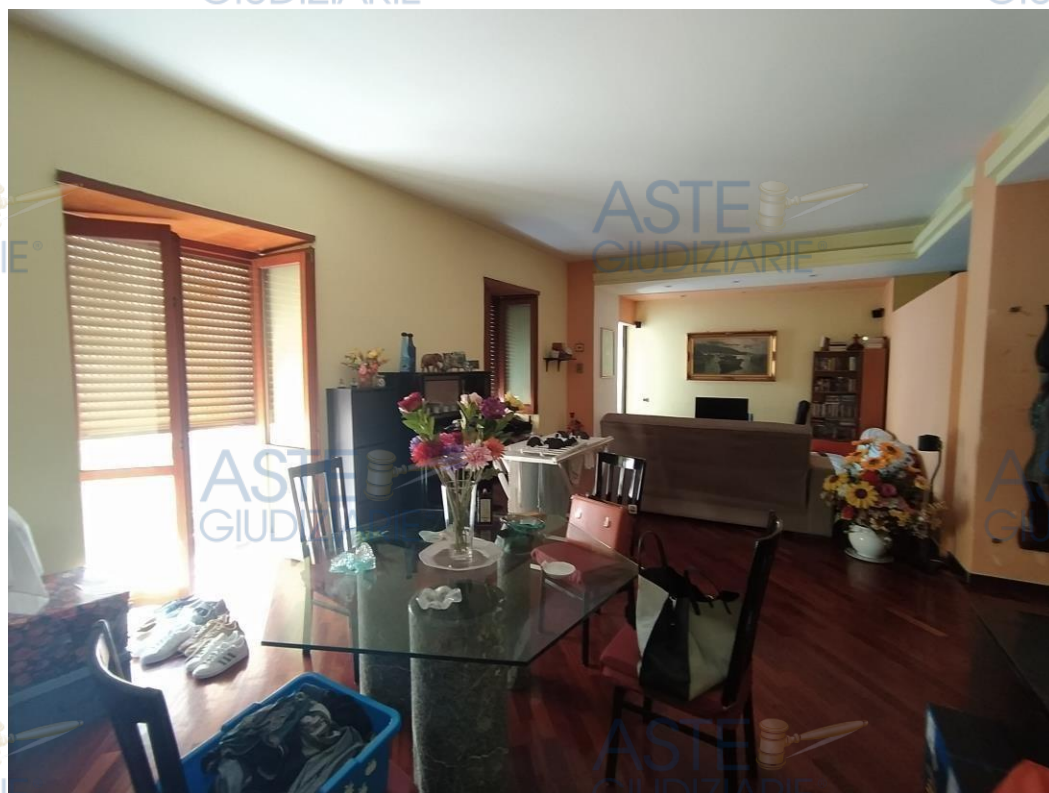


Foto n° 6



Foto n° 7

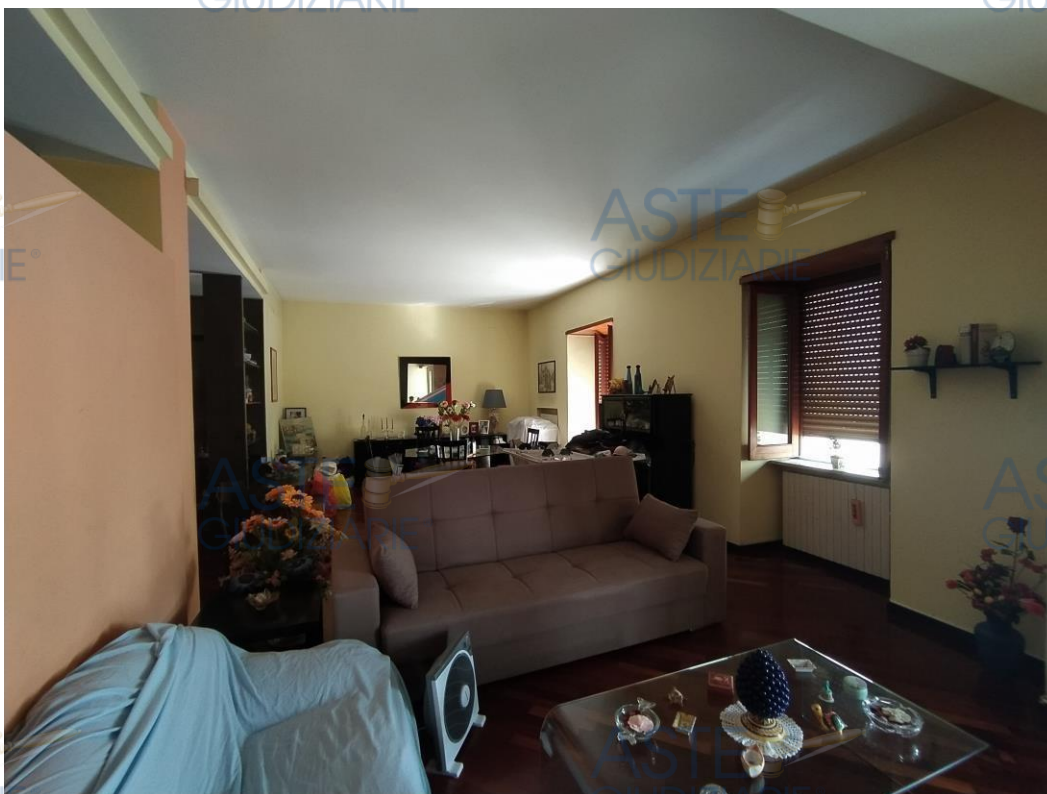


Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10

ASTE
GIUDIZIARIE®



PILASTRO
AMMALORATO

Foto n° 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PILASTRO
AMMALORATO

Foto n° 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



Foto n° 19

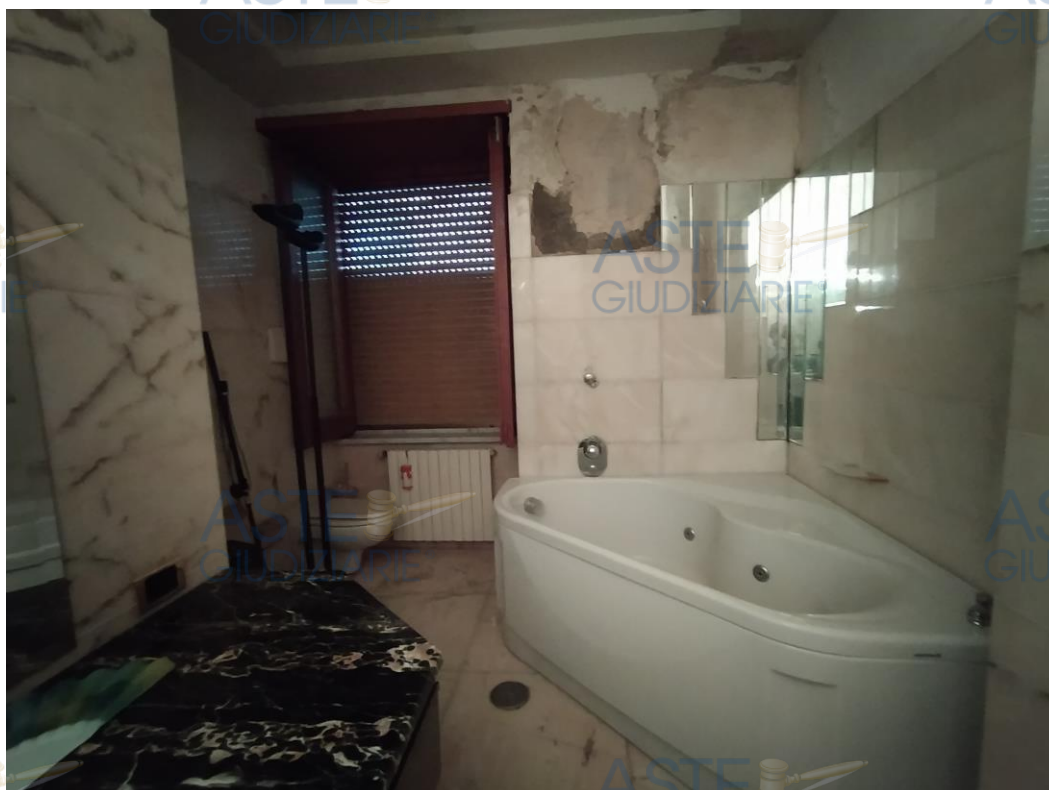


Foto n° 20

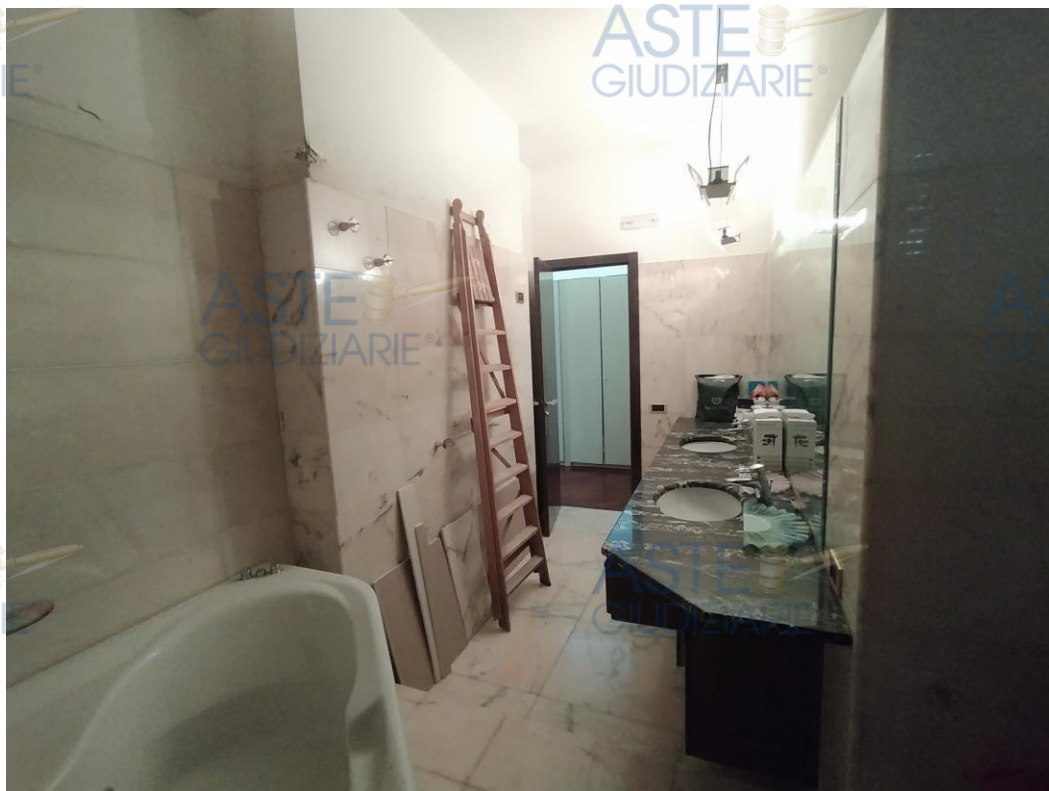


Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24



Foto n° 25



Foto n° 26

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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

risposta al quesito 5:

In seguito alla richiesta della copia di successione ereditaria trasmessa via PEC indirizzata agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, con la trasmissione del CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA, (cfr. allegato n°6) e del certificato notarile del dott. OMISSIS acquisito dal fascicolo informatico, (cfr. allegato n°7) si evince che l'immobile pignorato è pervenuto per 1/1 in forza di dichiarazione di successione legittima al compianto padre OMISSIS nato a OMISSIS (SA) [REDACTED] (codice fiscale: OMISSIS) e deceduto il [REDACTED], come da dichiarazione di successione n. 2121, vol. 9990 del 05/11/2010 Ufficio del Registro DPSA UT di OMISSIS (SA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2010 ai nn. 46479 R.G. e OMISSIS R.P;

Il bene pignorato è pervenuto al sig. OMISSIS con atto di compravendita per Notaio Carlo Alberto Festa di Vallo della Lucania del 01/OMISSIS/1983, ivi registrato in data 21/OMISSIS/1983 al 8202, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare OMISSIS in data 29/OMISSIS/1983 ai nn. 8287 R.G. e 7220 R.P. che acquista da [REDACTED] nato a [REDACTED] la piena proprietà del bene pignorati.

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;*

risposta al quesito 6:

Il bene in oggetto appartiene per il diritto di piena ed esclusiva proprietà al debitore sig. OMISSIS. Essendo esecutato, non sussistono i presupposti di divisione del bene in quanto il pignoramento interessa l'interezza del bene.

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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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;

risposta al quesito 7:

Relativamente alla situazione di possesso del bene, l'immobile è pervenuto al sig. OMISSIS per 1/1 in forza di successione legittima al compianto padre OMISSIS deceduto il 24/OMISSIS/2009, come da dichiarazione di successione n. 12121, vol. 9990 del 05/11/2010 Ufficio del Registro DPSA UT di OMISSIS (SA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2010 ai nn. 46479 R.G. e OMISSIS R.P.

L'immobile così come dichiarato durante il sopralluogo risulta occupato dal sig. OMISSIS e dalla sua famiglia, (cfr. allegato n°5) inoltre dalle richieste eseguite presso gli sportelli dell'ufficio anagrafe del Comune di OMISSIS con rilascio del certificato di residenza (cfr. allegato n°8) e dello stato di famiglia (cfr. allegato n°9), si evince che il sig. OMISSIS è residente presso l'immobile oggetto di pignoramento occupandolo con il proprio nucleo familiare, così composto:

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS nato a OMISSIS il 06/08/1991;
- OMISSIS nata a Battipaglia (SA) il OMISSIS;

In riferimento alla “Richiesta di contratti di locazione registrati” inoltrata via PEC all'Agenzia delle Entrate U.T. di OMISSIS, l'ufficio mi trasmette comunicazione che non risulta alcun contratto di locazione intestato al sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS ed ivi residente alla via OMISSIS n°

Pag.33

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)

Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707

E-mail: an.noce@tiscali.it

PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

OMISSIS. (cfr. allegato n°10)

Dagli atti esaminati, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

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.;

risposta al quesito 8:

Allo stato attuale l'immobile non si trova nelle condizioni di poter essere locato visto lo stato di conservazione e manutenzione. Solo successivamente ai lavori di manutenzione, si ritenere, da indagini effettuate, soprattutto in maniera diretta con informazioni ricavate da agenzie immobiliari della zona, che il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato è di circa € 600 al mese

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 annotazione;

risposta al quesito 9:

In seguito alla richiesta trasmessa via PEC al protocollo del Comune di OMISSIS indirizzata agli uffici competenti, si evince dal certificato trasmesso che il sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS il giorno OMISSIS del mese di OMISSIS dell'anno OMISSIS hanno contratto matrimonio in OMISSIS (SA), riportato nel registro degli Atti di Matrimonio del comune di OMISSIS al N. [REDACTED] anno OMISSIS, lo stesso è caratterizzato dalla dicitura "nessuna annotazioni" che in base art. 228 della legge n° 151 del 19.05.1975 è da assumere come avvenuto in regime di comunione legale. (cfr. allegato n. 11)

Pertanto il debitore risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

Quesito 10: referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

risposta al quesito 10:

Per la risposta al presente quesito, relativamente ai vincoli afferenti all'attitudine edificatoria, ho visionato e scaricato dal sito del comune di OMISSIS settore Urbanistica, alla voce "Ufficio di piano PUC" e alla voce "Carta dei vincoli" la documentazione necessaria aggiornata, il sottoscritto C.T.U. dalle ricerche eseguite e documentazione acquisita può certificare che sull'area di sedime dell'immobile esecutato gravano i seguenti vincoli:

- L'area di sedime dell'immobile ricade in zona omogenea B del vigente Piano Urbanistico Comunale 2005, riadozione 2021; (cfr. Allegato n° 12 e 13) dove tra le destinazioni funzionali consentite vi è anche la destinazione abitativa, art. 64 del RUEC del comune di OMISSIS; (cfr. Allegato n° 14)
- L'immobile non è interessato da nessuna fascia di rispetto come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V1.4 - Fasce di Rispetto – risulta all'interno della delimitazione del centro edificato ai sensi della L. 865/1971 (cfr. Allegato n° 15)
- Sull'area in oggetto e sull'immobile non gravano vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica ed ambientale di cui al D. Lgs. n°. 42/2004 e s.m.i. come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V2.4 Beni Culturali ed Ambientali – risulta all'interno del centro edificato ai sensi della L. 865/1971 dove in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica; (cfr. Allegato n° 16)
- L'immobile non ricade in nessun vicolo di natura idrogeologica come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V3.4 Vincolo di natura Idrogeologica - (cfr. Allegato n° 17)

Inoltre dalla documentazione del fascicolo telematico emerge che esistono, nella procedura in oggetto,

altri 2 creditori intervenuti cioè:

- 3) Il sig. OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS) E
RESIDENTE IN OMISSIS (SA) alla via OMISSIS n° 32; (cfr. Allegato n°19)
- 4) IL OMISSIS (codice fiscale 95042240655) di via OMISSIS n° OMISSIS OMISSIS (SA); (cfr.
Allegato n°20 e 21)

Il riferimento all'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie pagate e non pagate, gravanti sul bene, il sottoscritto C.T.U. inoltra per via e-mail in data 18/07/2021 all'Avv. OMISSIS, amministratore Pro Tempore del OMISSIS di via OMISSIS n° OMISSIS dell'immobile in oggetto, richiesta per quanto di competenza, in merito ad informazioni per rispondere al quesito n° 10 e 11.

In riferimento alla richiesta, l'avv. OMISSIS mi inoltra in data 23/08/2021 via PEC risposta dove attesta che dal bilancio preventivo 2021 si evince che la quota condominiale mensile ordinaria è pari ad € 50,00 (cinquanta/00). Inoltre mi attesta che, tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse nei confronti del sig. OMISSIS, nella qualità di proprietario dell'appartamento sito al 1° primo, int. 1 scadute e non ancora pagate ammontano ad € **9.106,50 per un periodo che va dal 01/12/2017 al 01/08/2021**, mentre si ricava che le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia ammontano ad € **1.915,50** (Rate straordinarie n° 13, 14, 15 e 16 + Rata n. 1 + Quota straordinaria + Quota ordinaria luglio e agosto) tutto questo indicato e ricavato nel documento avente ad oggetto: Situazione quote condominiali.

L'avv. OMISSIS, mi precisa che in aggiunta all'indicazione degli importi indicati nel documento, non sono riportate nella situazione debitoria, le spese processuali e di CTU liquidate sia nel procedimento ex art. 700 c.p.c. che nella successiva fase di reclamo e che il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva in oggetto. (cfr. Allegato n°18)

Quesito 11: *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e 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;*

risposta al quesito 11:

E' stato accertato dalle visure ipotecarie eseguite personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle

Pag.36

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 - Battipaglia (SA)
Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707
E-mail: an.noce@tiscali.it
PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

Entrate (cfr. Allegato n°22), che per l'immobile oggetto di pignoramento, sussistono i seguenti procedimenti:

- Verbale di pignoramento immobili notificato in data 30/01/2013 Repertorio n° 480/2013, e trascritto in data 27/05/2013 nel Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 18875, a favore di OMISSIS s.p.a. e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°23)
- Verbale di pignoramento immobili notificato 13/01/2014 Repertorio n° 162/2014, e trascritto in data 31/01/2014 nel Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3497, a favore di OMISSIS e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°24)
- Ipoteca giudiziale notificata il 17/12/2013 Repertorio n° OMISSIS/2013, e iscritta in data 10/11/2015 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 38292 a favore di OMISSIS e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°25)
- Ipoteca giudiziale notificata il 18/09/2018 Repertorio n° 2563/2018, e iscritta in data 29/01/2019 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n°3552 a favore di OMISSIS e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°26)
- Verbale di pignoramento notificato il 26/08/2019 Repertorio n° 2563, e trascritto in data OMISSIS/09/2019 del Registro Particolare n° 27000 e Registro Generale n° 352123552 a favore di OMISSIS e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°27)
- Ipoteca giudiziale notificata il 30/05/2019 Repertorio n° 462/2019, e iscritta in data 12/02/2021 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 53763552 a favore di Lambiase Luciano e contro il sig. OMISSIS; (cfr. Allegato n°28)

Infine i costi singolarmente, per le relative cancellazioni del pignoramento sono:

- | | |
|--|--------------|
| ➤ Imposta di bollo: | Euro 59,00; |
| ➤ Imposta ipotecaria: | Euro 200,00; |
| ➤ Tassa ipotecaria: | Euro 35,00; |
| ➤ Compensi espletamento pratica minimo | Euro 100,00. |

Mentre i costi singolarmente, per le relative cancellazioni delle ipoteche giudiziali sono:

- | | |
|---------------------|------------|
| ➤ Imposta di bollo: | Euro 59,00 |
|---------------------|------------|

- | | |
|--|--------------|
| ➤ Imposta ipotecaria: 0,5% del valore inferiore tra costo di aggiudicazione e valore dell'ipoteca con un minimo di | Euro 200,00 |
| ➤ Tassa ipotecaria; | Euro 35,00 |
| ➤ Compensi espletamento pratica minimo | Euro 100,00. |

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

risposta al quesito 12:

In seguito alle ispezioni ipotecarie rilasciate, effettuate personalmente on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, sia sull'immobile esecutato (cfr. Allegato n°22) che sul soggetto debitore (cfr. Allegato n°29) a favore e contro in forma sintetica ed integrale riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico abbiamo:

Per l'immobile censito in catasto fabbricati al foglio n° OMISSIS sub n° OMISSIS subalterno n°

12 abbiamo le seguenti formalità sintetiche:

- TRASCRIZIONE del 19/11/2010 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 46479, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 2121/9990 del 05/11/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 27/05/2013 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 18875, Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 480/2013 del 30/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –
- TRASCRIZIONE del 31/01/2014 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3497, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 162/2014 del 13/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –
- ISCRIZIONE del 10/11/2015 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n°

Pag.38

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)
 Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707
 E-mail: an.noce@tiscali.it
 PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

38292, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° OMISSIS/2013 del 17/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 29/02/2019 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3552, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563/2018 del 18/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- TRASCRIZIONE del OMISSIS/09/2019 del Registro Particolare n° 27000 e Registro Generale n° 35212, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563 del 26/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –
- ISCRIZIONE del 12/02/2021 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 5376, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 462/2019 del 30/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Sul soggetto debitore sig. OMISSIS abbiamo le seguenti formalità sintetiche:

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2005 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 29563, Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio n° 12402/100 del 22/06/2002 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ERT. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 Immobili siti in OMISSIS (SA) SOGGETTO DEBITORE;
- ANNOTAZIONE A FAVORE E CONTRO del OMISSIS/08/2005 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 38414, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n°112/2005 del 28/04/2005 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA PARZIALE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2006 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 20678, Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio n° 69973/9496 del 05/04/2006 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Immobili siti in OMISSIS (SA) - SOGGETTO CREDENTE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2009 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 27482, Pubblico ufficiale ESPOSITO MASSIMO Repertorio n° 1418/1004 del 08/06/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in OMISSIS (SA) -

Pag.39

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)

Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707

E-mail: an.noce@tiscali.it

PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

SOGGETTO VENDITORE

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/2010 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 46479, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 2121/9990 del 05/11/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE - Immobili siti in GIFFONE SEI CASALE (SA) – OMISSIS (SA)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2013 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 18875, Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 480/2013 del 30/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in OMISSIS (SA)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 31/01/2014 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3497, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 162/2014 del 13/01/2014 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in OMISSIS (SA)
- ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2015 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 38292, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° OMISSIS/2013 del 17/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in OMISSIS (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
- ANNOTAZIONE CONTRO del 10/04/2017 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 13728, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 3600 del 28/02/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE;
- ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2019 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3552, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563/2018 del 18/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in OMISSIS (SA) - SOGGETTO DEBITORE;
- TRASCRIZIONE CONTRO del OMISSIS/09/2019 in Registro Particolare n° 27000 e Registro Generale n° 35212, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563 del 26/08/2019 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in OMISSIS (SA);

➤ TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2021 in Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 5376, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 462/2019 del 30/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - Immobili siti in OMISSIS (SA) - SOGGETTO DEBITORE;

Inoltre sono state eseguite personalmente e rilasciate on-line dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le seguenti catastali storiche per soggetto (cfr. Allegato n°30) e per immobile (cfr. Allegato n°31) è stato altresì acquisito l'estratto del foglio di mappa in formato informatizzato in scala 1:1.000 (vedi immagine n°2) in particolare abbiamo nel comune di OMISSIS (SA) il seguente immobile censito in catasto fabbricati al:

- **Foglio n° OMISSIS, Particella n° OMISSIS, Sub. n° 12** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 97,00 rendita euro 892,95, in carica dal 24/OMISSIS/2009, per la piena proprietà al sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (codice fiscale: OMISSIS).

Dall'esito del controllo incrociato delle visure effettuate sopra non risultano discrasie.

Quesito 13: *referisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 N. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/2/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono; 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28/02/85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6/6/01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

risposta al quesito 13:

Per la risposta al presente quesito, in riferimento alla richiesta inoltrata al Comune di OMISSIS (SA) in data 20/07/2021 con prot. n° 134895 (cfr. Allegato n° 32), con la quale lo scrivente C.T.U. presentava “istanza di accesso formale ad atti e documenti”, presso il settore S.T.U. del comune di OMISSIS riferita all'immobile oggetto di procedura esecutiva, l'ufficio competente convocandomi in data 10/08/2021 mi fa visionare la documentazione e grafici contenuti nel “Fascicolo Fabbricato Mascia 1953”, inoltre ho estratto copia in formato digitale. Ancora ho visionato e scaricato dal sito del comune di OMISSIS settore Urbanistica, alla voce “Ufficio di piano PUC” e alla voce “Carta dei vincoli” la documentazione necessaria aggiornata per certificare la destinazione urbanistica e l'esistenza di vincoli sul terreno e sul fabbricato: il sottoscritto C.T.U. dalle ricerche eseguite e documentazione acquisita può certificare che:

- Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione prot. n° 372 del 29 aprile 1953 a firma del progettista ing. OMISSIS; (cfr. Allegato n° 32)
- È stata rilasciata l'abitabilità a datare dal 1° gennaio 1956, certificato n° 32, prot. n° 3567 del 30 marzo 1956; (cfr. Allegato n° 34)
- È stata rilasciata autorizzazione in data 10 OMISSIS 1964 per la chiusura di n° 2 cancelli in ferro a chiusura della corte condominiale; (cfr. Allegato n° 35)
- L'area di sedime dell'immobile ricade in zona omogenea B del vigente Piano Urbanistico Comunale 2005, riadozione 2021; (cfr. Allegato n° 12 e 13) dove tra le destinazioni funzionali consentite vi è anche la destinazione abitativa, art. 64 del RUEP del comune di OMISSIS; (cfr. Allegato n° 14 art. 64)
- L'immobile non è interessato da nessuna fascia di rispetto come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V1.4 - Fasce di Rispetto – risulta all'interno della delimitazione del centro edificato ai sensi della L. 865/1971 (cfr. Allegato n° 15)
- Sull'area in oggetto e sull'immobile non gravano vincoli di natura storico-artistica, paesaggistica ed ambientale di cui al D. Lgs. n°. 42/2004 e s.m.i. come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V2.4 Beni Culturali ed Ambientali – risulta all'interno del centro edificato ai

sensi della L. 865/1971 dove in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica; (cfr. Allegato n° 16)

- L'immobile non ricade in nessun vicolo di natura idrogeologica come si evince dalla Carta dei Vincoli - Tavola V3.4 Vincolo di natura Idrogeologica - (cfr. Allegato n° 17)

Inoltre come verbalizzato dal tecnico del settore trasformazioni urbanistiche del comune di OMISSIS (cfr. Allegato n° 36) non risultano a nome di OMISSIS richieste di condono e di qualsiasi altra istanza riferita all'immobile pignorato.

Inoltre tenendo conto della documentazione acquisita presso gli uffici urbanistici del comune di OMISSIS si conclude in riferimento al quesito che: sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 22 luglio 2021 lo stato di fatto dell'immobile rispetto ai grafici assentiti allegati all'autorizzazione prot. 372 del 29 aprile 1953, risulta difforme planimetricamente nella distribuzione degli spazi interni e sia in riferimento alla trasformazione di un balcone in veranda mediante la posa di infissi in alluminio e vetri. (cfr. allegato n° 37 e 38)

In riferimento a ciò, è possibile sanare le difformità delle opere interne già ultimate, con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n° 380/01, da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS, applicando una sanzione pecuniaria pari a € 1.000 (mille euro/00), in cui non è richiesta la preventiva approvazione del Comune, oltre ciò a completamento della pratica bisogna presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di OMISSIS l'aggiornamento degli atti catastali, riportando la planimetria dello stato attuale.

Le spese e le prestazioni professionali da sostenete sono le seguenti:

1) Costo medio pratica edilizia per C.I.L.A.	€ 1.200,00
2) Costo medio pratica per accatastamento	€ 500,00
TOTALE COSTO PRATICHE PIU' IVA E CASSA	€ 1.700,00
3) Diritti di segreteria e istruttoria comunali	€ 100,00
4) Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00
5) Spese per tributi catastali	€ 50,00
TOTALE DIRITTI, SANZIONE E SPESE	€ 2.500,00

TOTALE COSTO PRATICHE + DIRITTI + SANZIONI + SPESE = EURO 4.200,00

Inoltre poiché conforme alle normative urbanistiche e edilizie vigenti, in riferimento all'art. 78 del RUEC del comune di OMISSIS (cfr. Allegato n° 14) è possibile sanare la chiusura del balcone trasformato in veranda, con istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, art. 36 del D.P.R. n° 380/01, da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS, assoggettato al pagamento, quale oblazione, del costo di costruzione in misura maggiorata.

Le spese e le prestazioni professionali da sostenete sono le seguenti:

1) Costo medio pratica edilizia per Permesso di Costruire in Sanatoria	€ 2.000,00
<u>TOTALE COSTO PRATICA PIU' IVA E CASSA</u>	<u>€ 2.000,00</u>

1) Due marche da bollo da € 16,00	€ 32,00
2) Diritti di segreteria e istruttoria comunale	€ 500,00
3) Contributo di costruzione, che viene determinato considerando la volumetria della veranda (mq 16,70 x m 3,20) = MC 53,OMISSIS (cfr. Allegato n° 38), considerando il computo metrico estimativo per i lavori necessari alla chiusura del balcone in veranda di € 6.250,00 (cfr. Allegato n° 39), e considerando la somma di alcune aliquote (coefficiente. 2,75).	

Il contributo totale di costruzione considerando i valori sopra riportati e in base al calcolo elaborato come da scheda M1/06 (cfr. Allegato n° 40), da pagare in misura doppia, è pari a

5.OMISSIS0,10

<u>TOTALE DIRITTI, CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SPESE</u>	<u>€ 5.562,00</u>
---	--------------------------

TOTALE COSTO PRATICA + DIRITTI + CONTRIBUTO + SPESE = EURO 7.562,00

Si potrebbero sanare le difformità sopra evidenziate con un'unica pratica edilizia di istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria dove i costi per le spese e le prestazioni professionali sostanzialmente rimarrebbero invariati rispetto alla somma di quelle riportate sopra. Ho preferito separate i costi delle due difformità per una maggiore comprensione.

Quesito 14: determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della

Pag.44

determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

risposta al quesito 14:

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, si utilizzerà il metodo della stima sintetica del tipo comparativa per pervenire, tramite comparazione dell'immobile oggetto della stima ad altri simili limitrofi, in cui si considera, come parametro di riferimento il prezzo unitario a metro quadrato di superficie.

Con il suindicato parametro il valore venale dell'immobile ($V_{mq.}$) è ottenuto moltiplicando il valore commerciale di un metro quadrato di superficie per l'area convenzionale dell'immobile.

Per area convenzionale si intende la somma delle superfici utili di tutti gli ambienti e di quelle dei balconi, terrazze ed altre pertinenze simili, ridotte con opportuni coefficienti in relazione alle caratteristiche dimensionali e d'uso.

Il valore venale finale (V_{finale}) è ottenuto come moltiplicando il ($V_{mq.}$) per la superficie convenzionale.

Pertanto sulla scorta degli elementi tecnici acquisiti in sede di sopralluogo nonché dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa reperita, ed in particolare, tenuto conto:

- della superficie totale “convenzionale” del bene pignorato;
- del rapporto tra domanda e offerta esistente nel mercato di compravendita di immobili civili ad uso abitazione, nella zona di OMISSIS (SA), tenendo conto della flessione del mercato immobiliare della fase attuale;
- dell'ubicazione del bene in zona centrale della città, anno di costruzione e agibilità;

- della vetusta, dal grado di finitura e dello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova;
- delle pertinenze, come la corte del fabbricato utilizzata dai condomini come parcheggio senza posto assegnato, che non viene stimata singolarmente ma come valore aggiunto al cespite principale;
- della struttura ed il tipo di materiale utilizzato e le caratteristiche estetiche degli immobili;
- delle simulazioni di stima, eseguite on line presso siti attendibili, inserendo le caratteristiche dell'immobile pignorato;

tenuto conto, infine della valutazione sia della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (cfr. allegato n. 41 e sia soprattutto delle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona con lo scopo di ottenere informazioni relativamente al mercato immobiliare locale, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo di poter stimare la superficie convenzionale del bene sulla base dei seguenti valori unitari:

UNITÀ IMMOBILIARE

Computo delle aree:

Coefficiente di riduzione: 1,00 per l'appartamento di superficie residenziale di mq. 118,15;

Coefficiente di riduzione: 0,60 per la veranda di superficie residenziale di mq. 16,70;

Coefficiente di riduzione: 0,25 per il balcone di superficie non residenziale di mq. 1,90;

Superficie convenzionale interna (appartamento): $\text{mq} (118,15 \times 1,00) = \text{mq} 118,15$;

Superficie convenzionale interna (veranda): $\text{mq} (16,70 \times 0,60) = \text{mq} 10,02$;

Superficie convenzionale esterna (balcone): $\text{mq} (1,90 \times 0,25) = \text{mq} 0,475$;

Superficie convenzionale complessiva dell'immobile = mq (118,15 + 10,02 + 0,475) = mq. 128,65

Determinazione del Valore Venale:

Da indagini effettuate in zona dallo scrivente C.T.U., su immobili aventi analoghe caratteristiche, cioè appartamenti in zona centrale, tenendo conto di tutte le considerazioni sopra riportate si può ritenersi congruo un valore di mercato pari a:

€ 1.900,00 per metro quadrato di superficie convenzionale

Il valore finale è ottenuto moltiplicando il (Vmq.) per la superficie convenzionale:

Vfinale = (Valore venale per mq. di superficie convenzionale x superficie convenzionale)

$V_{\text{finale}} = \text{€./mq. } 1.900,00 \times \text{mq. } 128,65 = \text{€. } 20\text{MISSIS.435,00}$

Il valore venale del bene oggetto della presente stima è pari a:

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE = € 20MISSIS.435,00
(DUECENTOQUARANTAQUATTROMILAEQUATTROCENTOTRENTACINQUE/00)

Il sottoscritto C.T.U. espone le seguenti spese gravanti sull'immobile:

- Spese tecniche, diritti, sanzioni e spese per istanza di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n° 380/01" da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS; *(vedi risposta quesito n° 13)* **Euro**
4.200,00
- Spese tecniche, diritti, contributi e spese per istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, art. 36 del D.P.R. n° 380/01 da presentare presso l'ufficio tecnico del Comune di OMISSIS; *(vedi risposta quesito n° 13)* **Euro**
7.562,00
- Rate condominiali ordinarie e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia; *(vedi risposta quesito n° 10)* **Euro 1.915,50**
- Costo unitario per le cancellazioni dei pignoramenti più compenso espletamento pratica; *(vedi risposta quesito n° 11)* **Euro 394,00**
- Costo minimo unitario per le cancellazioni delle ipoteche giudiziali più compenso espletamento pratica; *(vedi risposta quesito n° 11)* **Euro 394,00**

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

risposta al quesito 15:

Dall'esito del sopralluogo effettuato in data 22/06/2021, il sottoscritto riferisce che le spese di trasloco possono essere stimate all'incirca pari a € 800,00 mentre il presumibile valore di mercato di



tutti i materiali di arredo presenti, visto lo stato di conservazione dei mobili, in particolare quelli della camera 1 di cui qualche elemento è da portare a discarica autorizzata, possono essere stimati complessivamente in € 3.000,00. Il sottoscritto riferisce che sull'immobile sono stati rinvenuti oggetti personali e non di risulta.

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

risposta al quesito 16:

La relazione viene presentata in formato digitale da trasferire su supporto informatico nei formati Word per Windows Microsoft e Pdf. per Adobe Acrobat.

Si correda la relazione mediante la descrizione finale dell'immobile con: descrizione, comune di ubicazione, località, confini, dati catastali, attuale proprietario, formalità stato di occupazione, regolarità edilizio-urbanistica, abitabilità e valore del bene da porre a base d'asta.

RIEPILOGO

DESCRIZIONE FINALE DELL'IMMOBILE

Descrizione: Appartamento al piano rialzato alla via OMISSIS n°1 in OMISSIS con superficie utile di

Pag.48

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)

Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707

E-mail: an.noce@tiscali.it

PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it

circa mq 133,00 costituito da soggiorno, due camere, cucina, bagno, w.c. veranda, corridoio e un piccolo balcone, l'appartamento costituisce porzione di fabbricato civile ubicato in zona centrale della città di OMISSIS composto da un piano seminterrato e da cinque piano fuori terra, il fabbricato è dotato di ascensore e corte condominiale chiusa con un cancello in ferro;

Comune di ubicazione: OMISSIS (SA);

Località: via OMISSIS n° OMISSIS;

Confini: NORD-EST con via OMISSIS, a EST-SUD con la particella n° 205 (corte, appartenente alla partita speciale di tipo: accessorio comune ad ente rurale ed urbano), SUD-OVEST con la particella n° 20MISSIS (corte, appartenente alla partita speciale di tipo: accessorio comune ad ente rurale ed urbano) a OVEST-NORD con via OMISSIS;

Dati catastali: Foglio n° OMISSIS - Particella n° OMISSIS - Sub n° 12 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 97,00 rendita euro 892,95;

Attuale proprietario: L'immobile appartiene per la quota di proprietà del 1/1 al debitore sig. OMISSIS che gli è pervenuto in forza di dichiarazione di successione legittima al compianto padre OMISSIS deceduto il [REDACTED], dichiarazione di successione n. 2121, vol. 9990 del 05/11/2010 Ufficio del Registro DPSA UT di OMISSIS (SA), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di OMISSIS – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2010 ai nn. 46479 R.G. e OMISSIS R.P;

Formalità: TRASCRIZIONE del 19/11/2010 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 46479, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n° 2121/9990 del 05/11/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;

TRASCRIZIONE del 27/05/2013 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 18875, Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 480/2013 del 30/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 31/01/2014 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3497, Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI OMISSIS Repertorio n° 162/2014 del 13/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –

ISCRIZIONE del 10/11/2015 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 38292, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° OMISSIS/2013 del 17/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 29/02/2019 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 3552, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563/2018 del 18/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

TRASCRIZIONE del OMISSIS/09/2019 del Registro Particolare n° 27000 e Registro Generale n° 35212, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 2563 del 26/08/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –

ISCRIZIONE del 12/02/2021 del Registro Particolare n° OMISSIS e Registro Generale n° 5376, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI OMISSIS Repertorio n° 462/2019 del 30/05/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore sig. OMISSIS e dalla sua famiglia;

- Il fabbricato è stato realizzato con autorizzazione prot. n° 372 del 29 aprile 1953 a firma del progettista ing. OMISSIS; (cfr. Allegato n° 13)
- È stata (cfr. Allegato n° 13)

Regolarità edilizio - urbanistiche: Presenta rispetto al progetto approvato con autorizzazione prot. n° 372 del 29 aprile 1953 delle difformità sanabili meglio descritte nella risposta del quesito n° 13; (cfr. Allegato n° 13)

Abitabilità: Rilasciata con certificato n° 32, prot. n° 3567 del 30 marzo 1953; (cfr. Allegato n° 13)

Valore del bene da porre a base d'asta: € 20MISSIS.435,00

(duecentoquarantaquattromilaquattrocentotrentacinque/00) Sull'immobile gravano le spese riportate nella risposta del quesito n° 14.

Quesito 17: estraiga 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.



risposta al quesito 17:

Per quanto riguarda la documentazione fotografica si correda la consulenza con le fotografie relative all'immobile oggetto di stima, che vengono posizionate successivamente alla descrizione dell'immobile corredata da planimetria con indicazione dei punti di scatto e coni visuali per una maggiore chiarezza.



CONGEDO C.T.U.



Grato per la fiducia accordatami, ritenendo di aver svolto bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rimango disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.



Con osservanza



Battipaglia, lì 25/08/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Documento firmato digitalmente

(arch. Angelo Noce)



Infine, il sottoscritto arch. Angelo Noce, in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva R.G.E. n° OMISSIS/2019

ATTESTA

che ha provveduto all'invio delle copie della relazione di stima al debitore in data 25/08/2021 come da raccomandata riportata negli allegati delle spese e agli avvocati dei creditori e debitori mediante PEC di cui si allega la ricevuta di consegna, entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 25/08/2021



INVITA



le parti interessate a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data d'udienza, fissata per il giorno 29/09/2021

Battipaglia, lì 25/08/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Documento firmato digitalmente

(arch. Angelo Noce)



Pag.51

Via Fogazzaro n° 24 - 84091 – Battipaglia (SA)
Tel/Fax. 0828/301067 Cell. 3396832707
E-mail: an.noce@tiscali.it
PEC: angelo.noce@architettiOMISSISpec.it



INDICE DEGLI ALLEGATI

Numero	Allegati
Allegato n°1	Comunicazione di nomina CTU/STIMATORE R.G.E. N. OMISSIS/2019.
Allegato n°2	Verbale di accettazione di incarico di stima e raccomandazioni generali.
Allegato n°3	Nota di iscrizione a ruolo.
Allegato n°4	Comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute di avvenuta consegna.
Allegato n°5	Verbale di sopralluogo.
Allegato n°6	Richiesta e certificato di eseguita dichiarazione
Allegato n°7	Certificato notarile
Allegato n°8	Certificato di residenza.
Allegato n°9	Certificato di stato di famiglia.
Allegato n°10	Richiesta e informazioni contratto di locazione
Allegato n°11	Richiesta e Estratto atto di matrimonio.
Allegato n°12	Testata, legenda e stralcio PUC di OMISSIS tav. zonizzazione.
Allegato n°13	Testata, legenda e stralcio PUC di OMISSIS tav. categorie d'intervento.
Allegato n°14	Testata PUC e art. 64, 78 e192
Allegato n°15	Testata, legenda e stralcio Aggiornamento carta dei vincoli tav. Fasce di rispetto.
Allegato n°16	Testata, legenda e stralcio Aggiornamento carta dei vincoli tav. Beni culturali e ambientali
Allegato n°17	Testata, legenda e stralcio Aggiornamento della carta dei vincoli tav. Vincolo di natura idrogeologica
Allegato n°18	Richiesta informazione e risposta amministratore.
Allegato n°19	Istanza di intervento sig. [REDACTED]
Allegato n°20	Istanza d'intervento OMISSIS
Allegato n°21	Istanza d'intervento OMISSIS
Allegato n°22	Ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°23	Nota di trascrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°24	Nota di trascrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°25	Nota di iscrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.



Allegato n°26	Nota di iscrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°27	Nota di trascrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°28	Nota di iscrizione dell'ispezione ipotecaria per immobile.
Allegato n°29	Ispezioni ipotecarie per soggetto.
Allegato n°30	Visure storiche per soggetto.
Allegato n°31	Visure storiche per immobile.
Allegato n°32	Istanza accesso formale ad atti e documenti.
Allegato n°33	Autorizzazione, relazione e grafici approvati per edificazione fabbricato.
Allegato n°34	Abitabilità.
Allegato n°35	Istanza, autorizzazione e grafici approvati per chiusura corte.
Allegato n°36	Presa visione fascicolo Comune di OMISSIS
Allegato n°37	Grafico interessato assentito con autorizzazione n° 372 del 29/04/1953
Allegato n°38	Rilievo dello stato di fatto del sopralluogo dell'immobile.
Allegato n°39	Computo metrico.
Allegato n°40	Scheda contributo di costruzione.
Allegato n°41	Quotazione banca dati Agenzia delle Entrate
Allegato n°42	Ricevute delle spese sostenute.

Battipaglia, lì 25/08/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Documento firmato digitalmente

(arch. Angelo Noce)