

TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rosaria De Lucia

Risposte ai quesiti del mandato E.I. n.37/19 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE E PROPRIETA' DEL BENE

Omissis

LOTTO UNICO (E.I. n.37/2019 R.G. E.): Villa su tre livelli ubicata in Via Vetrana civ.14 nel Comune di **San Gregorio Magno (SA)**, composta da un piano rialzato destinato ad abitazione di circa 125,00 mq., un piano primo mansardato di circa 116,00 mq. accessibile da scala interna e un piano seminterrato, in parte costituito da un portico coperto ad uso parcheggio (circa 115,00 mq.) ed in parte destinato a tavernetta con cucina rustica e bagno di servizio (circa 46,00 mq.). Il bene risulta accessibile per il tramite di un piazzale afferente alla p.lla 1503 non eseguita e di proprietà terza.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 2** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 19,5 vani, superficie catastale 293 m², rendita catastale: € 1.510,64, via Vetrana snc piano T-1;

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 3** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 56 m², rendita catastale: € 234,99, via Vetrana snc piano S1;

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 4** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) consistenza catastale 115 m², superficie catastale 123 m², rendita catastale: € 65,33, via Vetrana snc piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALORE A BASE D'ASTA

€272.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice degli argomenti

<i>Premessa</i>	4
<i>Quesiti 1-2-3:</i>	5
<i>'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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;</i>	5
<i>2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;</i>	5
<i>3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12'</i>	5
<i>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. '</i>	6
<i>Quesito 5: 'Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'</i>	17
<i>Quesito 6: 'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'</i>	17
<i>Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli'</i>	18
<i>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.'</i>	19

- Quesito 9: *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’20*
- Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem’21*
- Quesito 11: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’21*
- Quesito 12: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’23*
- Quesito 13 : *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’25*

Quesito 14: <i>‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.’</i>	26
Quesito 15: <i>‘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’</i> :.....	30
Quesito 16: <i>‘Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato’</i>	30
Quesito 17: <i>‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’</i>	31
Quesito 18 <i>“Contatti il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”</i>	32
Congedo	33

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa Rosaria De Lucia

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 37/2019 R.G.E.

PROMOSSA DA:

Omissis

CONTRO:

Omissis

La sottoscritta ing. Dominique Pascale, nominata esperto per la stima dei beni pignorati con decreto di nomina del 16/04/2019, riferisce con la presente relazione, su tutto quanto effettuato, elaborato e dedotto in merito all'incarico ricevuto. Indica nel prosieguo della presente relazione ed in allegati i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n.37/2019 R.G.E. del Tribunale di Salerno e di stima, con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. n.37/2019 R.G. E.): Villa su tre livelli ubicata in Via Vetrana civ.14 nel Comune di **San Gregorio Magno (SA)**, composta da un piano rialzato destinato ad abitazione di circa 125,00 mq., un piano primo mansardato di circa 116,00 mq. accessibile da scala interna e un piano seminterrato, in parte costituito da un portico coperto ad uso parcheggio (circa 115,00 mq.) ed in parte destinato a tavernetta con cucina rustica e bagno di servizio (circa 46,00 mq.). Il bene risulta accessibile per il tramite di un piazzale afferente alla p.lla 1503 non eseguita e di proprietà terza.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 2** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 19,5 vani, superficie catastale 293 m², rendita catastale: € 1.510,64, via Vetrana snc piano T-1;

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 3** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 56 m², rendita catastale: € 234,99, via Vetrana snc piano S1;

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 4** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) consistenza catastale 115 m², superficie catastale 123 m², rendita catastale: € 65,33, via Vetrana snc piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesiti 1-2-3:

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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

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

Dall'analisi della documentazione ipocatastrale agli atti del procedimento, completa di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, per Notaio Dott. Sergio Cappelli del 05.03.2019 (cfr all.3a) e per confronto con l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.12.2018 (cfr. all.2a), nonché dal raffronto con la trascrizione del pignoramento stesso (cfr. all.2b) del 20.02.2019 R.G. 6853, R.P. 5328, a favore della *Omissis (creditore procedente)* contro *Omissis (debitore)* si deduce che la documentazione raccolta relativa al bene pignorato (**riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub.2, sub.3 e sub.4**) è in regola, completa, idonea e congrua per potere procedere secondo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Si vuole precisare che il bene configurato come **lotto unico** (riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24 **particella 1504 sub.2, sub.3 e sub.4**) è accessibile soltanto attraverso il piazzale afferente alla part.lla 1503, non eseguita, e di proprietà terza, ed allo stato, per la conformazione dei luoghi, non risulta possibile un passaggio alternativo e diretto dalla pubblica via, per cui di fatto si tratta di un lotto intercluso. Per questo motivo l'esperto ha contemperato degli oneri di asservimento nella formazione del valore a base d'asta, in considerazione di spese necessarie per la costituzione di una servitù carrabile e pedonale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.’*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati catastali del bene pignorato

LOTTO UNICO (E.I. n.37/2019 R.G. E.): Villa su tre livelli ubicata in Via Vetrana civ.14 nel Comune di **San Gregorio Magno (SA)**, composta da un piano rialzato destinato ad abitazione di circa 125,00 mq., un piano primo mansardato di circa 116,00 mq. accessibile da scala interna e un piano seminterrato, in parte costituito da un portico coperto ad uso parcheggio (circa 115,00 mq.) ed in parte destinato a tavernetta con cucina rustica e bagno di servizio (circa 46,00 mq.). Il bene risulta accessibile per il tramite di un piazzale afferente alla p.lla 1503 non eseguita e di proprietà terza.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 2** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 19,5 vani, superficie catastale 293 m², rendita catastale: € 1.510,64, via Vetrana snc piano T-1;

N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 3** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 3,5 vani, superficie catastale 56 m², rendita catastale: € 234,99, via Vetrana snc piano S1;

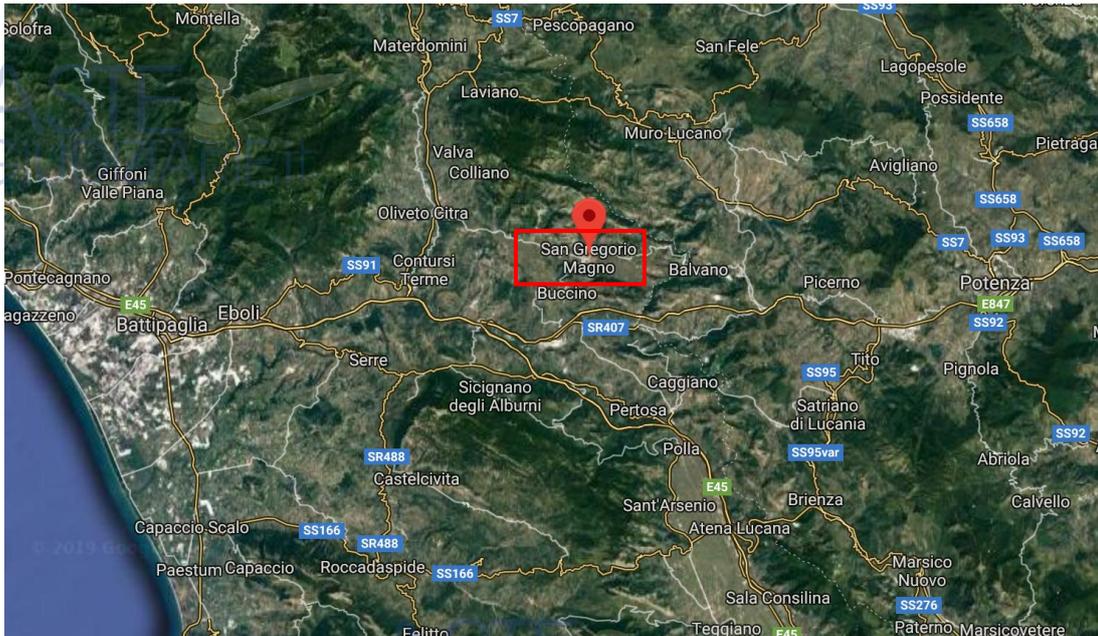
N.C.E.U. **San Gregorio Magno, foglio 24, particella 1504, sub. 4** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) consistenza catastale 115 m², superficie catastale 123 m², rendita catastale: € 65,33, via Vetrana snc piano S1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

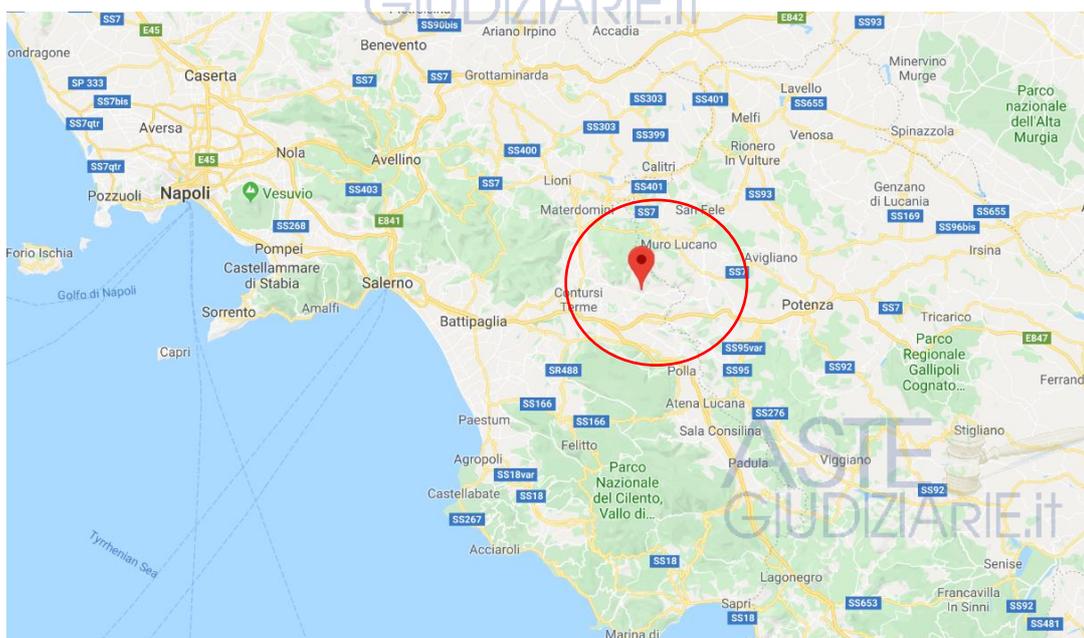
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inquadramento urbanistico territoriale del bene

Il **Comune di San Gregorio Magno**, alle pendici sud-orientali del monte Marzano, è un centro montano di origine medievale, che comprende una vasta area collinare situata nell'alta valle del Tanagro in prossimità del confine con la Basilicata. Il profilo del territorio comunale è piuttosto irregolare: i monti Eremita e Marzano, protesi verso l'abitato, sono caratterizzati dalla varietà di forme e colori della vegetazione che li ricopre.



Ortofoto generale, in cui è evidenziata la zona di ricaduta dell'abitato di San Gregorio Magno (Fonte Google maps).

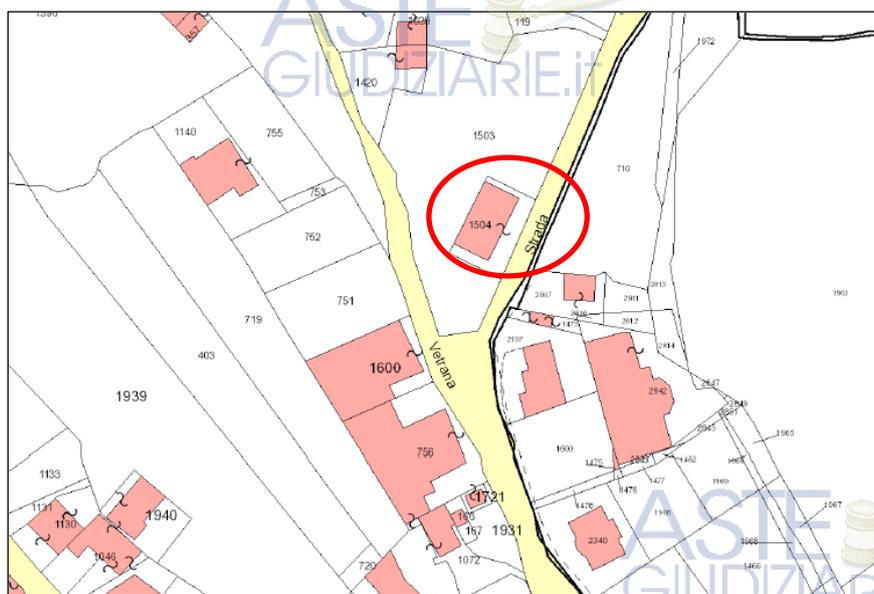


Stralcio toponomastico d'inquadramento generale con indicazione della viabilità principale e della posizione del Comune di San Gregorio Magno, in provincia di Salerno, prossimo ai Comuni di Buccino, Colliano, Muro Lucano (PZ) e Ricigliano (Fonte Google maps).

Per raggiungere detto Comune si percorre l'autostrada del Mediterraneo, direzione sud, fino allo svincolo Sicignano degli Alburni-Potenza. Da tale svincolo ci si immette sulla S.R. 407 che si percorre per 4 km circa e si svolta a sinistra sulla S.P. 355 seguendo la direzione Buccino- San Gregorio Magno. La popolazione, che dall'ultimo censimento conta circa 4.134 persone, si raccoglie quasi completamente nel capoluogo comunale, tuttavia si ricordano anche due piccoli aggregati urbani, Lavanghe e Teglia. Il bene oggetto della procedura è ubicato lungo **via Vetrana**, a circa 1 km dal Municipio di San Gregorio Magno, e dunque non distante dal centro.



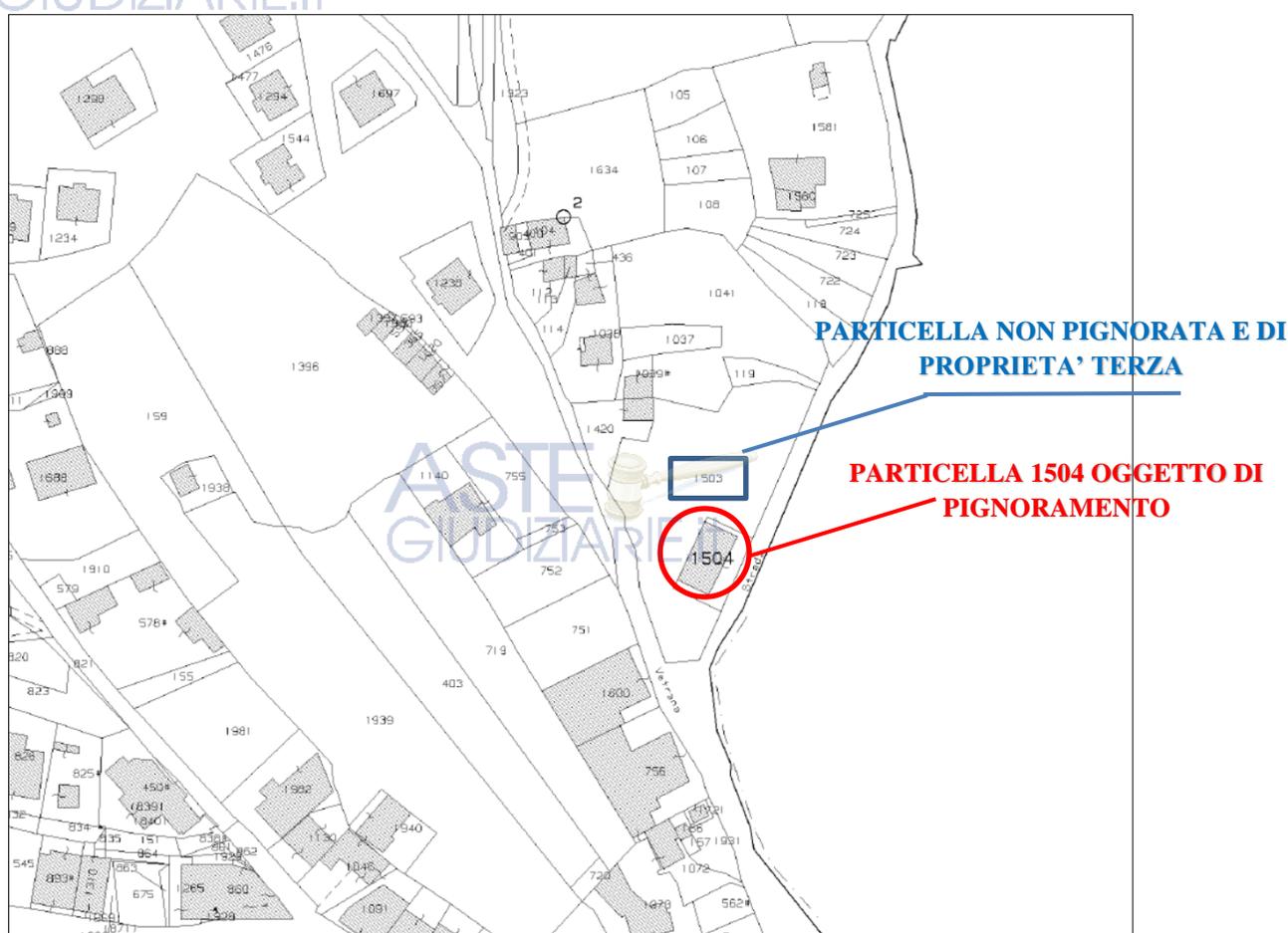
Ortofoto di dettaglio del fabbricato censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno, foglio 24 , part.Illa 1504 sub.2-3-4



Stralcio catastale di dettaglio con delimitazione della particella 1504 afferente al foglio 24 del Comune di San Gregorio Magno. La zona urbana di ricaduta del cespite è caratterizzata da un ambito collinare con discreta panoramicità sulla parte valliva del centro abitato (Fonte Geoportale).

Il **lotto unico** confina nel suo complesso:

- a **nord- est** ed a **nord- ovest**, in assenza di delimitazioni, con la particella 1503 (non pignorata e di proprietà terza);
- a **sud – ovest**, in assenza di delimitazioni, con un piazzale afferente alla particella 1503 (non pignorata e di proprietà terza) che si collega al cancello di accesso in corrispondenza del civ.14 di via Vetrana;
- ad **sud-est**, tramite muro di contenimento in cls armato e siepe, con la pubblica strada Via Valle.



*Stralcio mappa Wegis foglio 24 San Gregorio Magno con indicazione del fabbricato **particella 1504** oggetto di pignoramento immobiliare e della **particella 1503** non eseguita.*

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- Sul bene non sussistono ulteriori pignoramenti all'infuori di quello relativo alla procedura in oggetto.
- I dati catastali del lotto unico coincidono con i dati riportati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione.
- Non si rileva alcuna incongruenza tra i dati riportati nelle visure storiche catastali ed i dati contenuti sia nel titolo di proprietà, sia nella certificazione notarile e sia nelle note di trascrizione.
- Le visure storiche specificano correttamente sia l'intestazione dei beni, sia il regime patrimoniale del debitore (*Omissis*).
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio.
- Accanto al fabbricato esecutato (particella 1504), si sviluppa un ulteriore edificio che grava sulla particella 1503, non esecutato. Detto fabbricato non è rappresentato in mappa Wegis.



Ortofoto di dettaglio con indicazione dell'accessibilità al lotto unico particella 1504, per il tramite della particella 1503 non esecutata e di proprietà terza.



Sovrapposizione della mappa catastale e ortofoto con perimetrazione del lotto unico (Fonte Geoportale).



Particolare dell'accesso al cespite esecutato per il tramite di un cancello che apre in uno spiazzo afferente alla part.lla 1503 non esecutata e di proprietà terza. Si noti inoltre che il fabbricato non esecutato, particella 1503 (sulla sinistra), adiacente la villa oggetto di pignoramento, non trova rappresentazione in mappa catastale. Nella foto sottostante si rileva la presenza del muro di sostegno del terrapieno e della siepe che non consente accessi secondari al bene.



GIUDIZIARIE.IT

Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

La villa oggetto di stima, configurata come **lotto unico** e riportata nel **N.C.E.U. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24 p.lla 1504 sub 2 – sub 3 e sub 4**, si sviluppa per due livelli fuori terra oltre al piano seminterrato. L'organismo edilizio è costituito da una struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento e copertura lignea. All'immobile si accede dalla **via Vetrana**, in corrispondenza del **civ.14**, attraversando un piazzale insistente sulla particella 1503 non oggetto di pignoramento e di proprietà terza.

Dalla corte di accesso, afferente alla part.lla 1503 (di proprietà terza), percorrendo degli scalini ed attraversando un portico coperto panoramico, di circa 30 mq., si accede al **piano rialzato dell'immobile** (N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 particella 1504 sub 2) che apre in una spaziosa zona giorno. L'ambiente risulta comunicante con la sala da pranzo e con la cucina abitabile, al cui interno è presente anche un camino.

Attraverso un corridoio si raggiunge la zona notte, costituita da un bagno principale molto spazioso, dotato di igienici, vasca idromassaggio e rivestimenti in marmo; una prima camera da letto con finestra ed una seconda camera da letto matrimoniale con bagno interno ed affaccio balconato. Infine un ulteriore vano, destinato a studio ma adattabile anche a camera da letto, comunica ugualmente con la balconata panoramica. Le due camere da letto presentano rivestimenti in parquet mentre i restanti vani hanno rivestimenti in marmo.

Tramite un corpo scala in legno, interno al salone, si giunge al **piano primo mansardato** (N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 particella 1504 sub 2) formato da un ampio spazio giorno di circa 80,00 mq. variamente articolato e costituito da finiture in legno di gradevole aspetto estetico. Alla zona giorno è direttamente connessa la cucina ed un terrazzino panoramico. La cucina è altresì provvista di un comodo ripostiglio retrostante. Infine, attraverso un piccolo disimpegno, si accede ad un vano letto ed al bagno.

Le finiture dei due livelli sono in buono stato di conservazione e manutenzione, risultano di discreto pregio e non ordinarie.

Al **piano seminterrato** si accede tramite un vialetto, lato sud- est, ricadente sulla particella 1504 e protetto da siepe e muro di contenimento che lo separano dalla sottostante pubblica via.

Detto piano è catastalmente individuato in C.F. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24, particella 1504 sub.3 e sub.4. La superficie del piano seminterrato è adibita per una parte (catastalmente individuata come **sub.3**) a cucina rustica, con bagno ed antibagno destinato a lavanderia. La restante superficie (catastalmente individuata come **sub.4**) è destinata a portico coperto, aperto su un solo lato ed utilizzato per il ricovero o parcheggio di mezzi, attrezzature e prodotti agricoli.

In corrispondenza del sottoscala, ubicato al di sotto del portico d'ingresso alla villa e lateralmente rispetto al portico ad uso parcheggio (sub. 4), si apre un vano cantina/deposito, non censito in catasto e nemmeno assentito nei titoli edilizi, di modeste dimensioni.

Nel complesso il fabbricato risulta in buono stato conservativo, meritevole della sola manutenzione ordinaria.



Planimetria del lotto unico con computo delle superfici



PIANTA PIANO RIALZATO

$h = 2,90 \text{ m}$

p.lla 1503



corse part.lla 1504
(lato Via Valle)



CONSISTENZE SUPERFICIALI

	Superficie netta	Coeff. di omogeneizzazione
Ingresso	8,82 mq.	1,20
Corridoio	7,93 mq.	1,20
Letto 1	14,93 mq.	1,20
Letto 2	17,62 mq.	1,20
Soggiorno	29,02 mq.	1,20
Cucina- pranzo	21,05 mq.	1,20
Bagno 1	9,58 mq.	1,20
Bagno 2	3,45 mq.	1,20
Studio	12,75 mq.	1,20
Totale	125,15 mq.	
Portico di accesso	30,81 mq.	0,30
Balcone	10,47 mq.	0,25



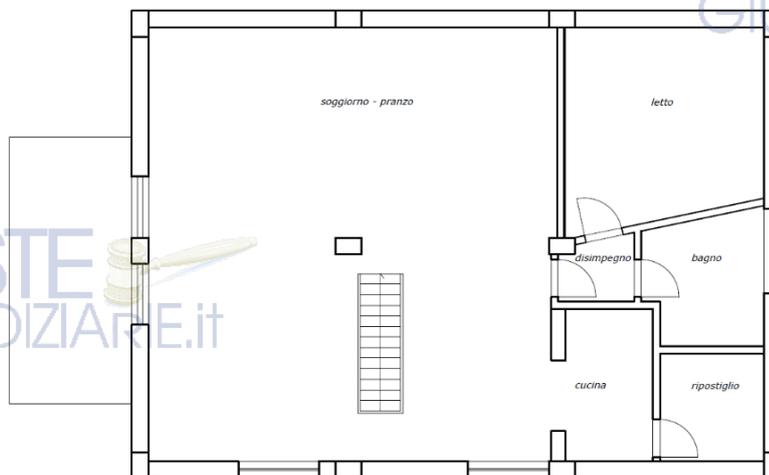
PIANTA PIANO PRIMO
h media = 2,25 m

p.lla 1503

ASTE
GIUDIZIARIE.it

p.lla 1503

ASTE
GIUDIZIARIE.it



p.lla 1503

corte part.lla 1504
(lato Via Valle)

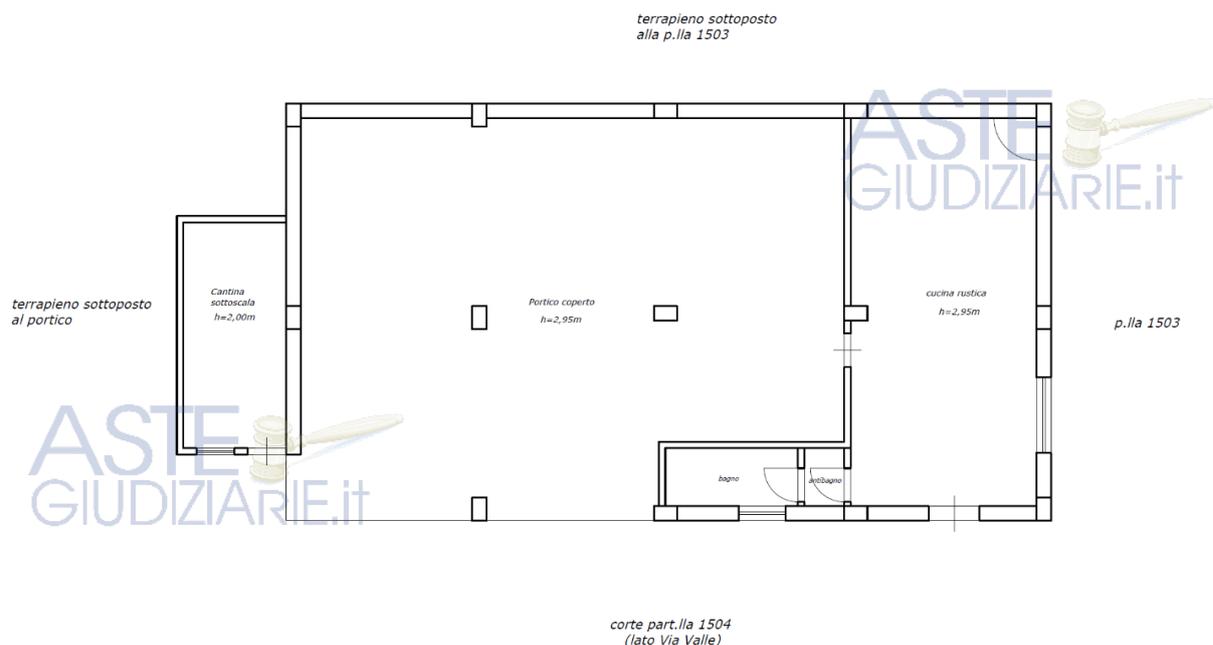
CONSISTENZE SUPERFICIALI

	Superficie netta	Coeff. di omogeneizzazione
Soggiorno-pranzo	79,14 mq.	0,90
Letto	17,17 mq.	0,90
Bagno	6,67 mq.	0,90
Cucina	6,01 mq.	0,90
Ripostiglio	5,04 mq.	0,90
Disimpegno	2,03 mq.	0,90
Totale	116,06 mq.	
Balcone	14,64 mq.	0,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



CONSISTENZE SUPERFICIALI		
	Superficie netta	Coeff. di omogeneizzazione
Portico ad uso parcheggio	115,50 mq.	0,20
Cucina rustica	40,56 mq.	0,60
Bagno + antibagno	5,63 mq.	0,40
Cantina sottoscala	13,07 mq.	0,40
Vialetto/corte lato via Valle	70,00 mq. circa	0,05

NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- Le planimetrie catastali non riportano il vano sottoscala adibito a cantina/deposito. A tal proposito l'esperto ha tenuto conto degli oneri detrattivi legati a pratiche DOCFA e CILA.

Per ulteriori dettagli descrittivi, grafici e fotografie illustrative, si rimanda alla relazione grafico-fotografica.

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

Provenienza del bene



Il bene pignorato è di proprietà esclusiva del sig. *Omissis* per averlo acquistato, *Omissis* con atto di compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 28 aprile 2011, Repertorio n.ro 49712, Raccolta n.ro 26211, trascritto a Salerno il 02.05.2011 ai nn.16938/12755 dalla sig.ra *Omissis* .

Si produce copia dell’atto e relativa trascrizione in allegati 3.

Alla sig.ra *Omissis* quanto alienato era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Parisi Bruno il 21 maggio 1989, Repertorio n.5991, trascritto a Salerno il 13 giugno 1989 ai nn. 15375/12062 (*provenienza ultraventennale*), seguito da atto di conferma a rogito Notaio Regine Francesco del 9/12/2008 (trascritto a Salerno il 19/12/08 ai nn. 51867/38070).

Si produce copia della nota di trascrizione dell’atto di provenienza ultraventennale in allegato 3d.

NOTE INERENTI I TITOLI DI PROPRIETA’:

- Dai confronti incrociati tra i dati catastali, l’atto di pignoramento e la sua trascrizione, i titoli di proprietà e le relative trascrizioni, nonché vagliata la certificazione notarile, l’esperto non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza. Si vuole precisare che il titolo di proprietà principale del 2011 non è stato soggetto a doppia trascrizione, e nella sezione D della nota di trascrizione, non si specifica l’asservimento al passaggio che avviene sullo spiazzo insistente sulla particella 1503, non esecutata e costituita in catasto già dall’aprile 2008 per effetto del frazionamento e della soppressione della ex particella 121 (quest’ultima soppressa e frazionata nella p.lla 1504, esecutata, e nella p.lla 1503, non esecutata). Dalla lettura dell’atto emerge esclusivamente la generica dicitura di *“comprensione di tutte le accessioni aderenze e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive come esistente.”*

Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli allegati 3.



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'

Valutazione di una divisione del bene pignorato



Per il bene oggetto della presente procedura esecutiva **non sussiste un regime di comproprietà**, poiché il *Omissis* ha acquistato l'immobile in regime patrimoniale *Omissis*.

Pertanto non è necessario valutare la possibilità di una sua divisione.



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

Stato di possesso del bene

Come dichiarato dal debitore nel verbale di sopralluogo del 14/01/2020 il bene oggetto di pignoramento (N.C.E.U. *San Gregorio Magno* foglio 24 particella 1504 sub. 2, sub. 3 e sub.4) risulta **privo di contratti di locazione in essere**. Pertanto lo stesso è **da considerarsi libero ai fini della presente E.I. n.37/19 R.G.E. del Tribunale di Salerno**.

Si evidenzia che il debitore ha dichiarato che all'interno dell'immobile sono presenti dei beni di arredo di proprietà di terzi; appare probabile, quindi, che la villa sia utilizzata da persone che non risultano munite di alcun titolo che legittimi l'utilizzo di detta unità abitativa.

Relativamente agli asservimenti di fatto, è stato già ampiamente illustrato che l'accesso al lotto unico avviene dal cancello civ.14 di via Vetrana, attraversando il piazzale insistente sulla particella 1503, non esecutata e di proprietà terza.



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.’*



Stima del canone di locazione

Considerata l’ubicazione del bene pignorato ed il buono stato di manutenzione e conservazione dello stesso, un valore locativo può essere ottenuto consultando i **dati massimi** dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e del Listino Quotazioni metroquadro (*cf. Allegati 9*). Sulla base di tali valori, si può congruamente attribuire alla villa un valore unitario di locazione, ottenuto mediando i valori massimi delle tre fonti indirette.

Valore unitario di locazione del LOTTO UNICO

$$V \text{ unitario medio di locazione }_{\text{LOTTO UNICO}} = \frac{2,6+3,0+1,7}{3} = 2,43 \approx \mathbf{2,50 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}}$$

Moltiplicando tale valore unitario di riferimento per la consistenza metrica superficiale della sola abitazione ubicata al piano rialzato e **praticando un coefficiente amplificativo pari ad 1,20 per contemperare le pertinenze della villa**, si ottiene il seguente canone mensile di locazione:

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO UNICO

$$2,50 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 1,20 \times 125 \text{ m}^2 \text{ circa} = \mathbf{\text{€ } 375,00 \text{ mensili}}$$



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



Regime patrimoniale del debitore

In data 16 gennaio 2020 l'esperto ha acquisito presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Salerno l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (*allegato 4a*). Da tale atto si rileva che il sig. *Omissis* ha contratto matrimonio *Omissis*

Successivamente, con atto del Notaio Matteo Fasano del 20 aprile 2011 rep. 49675 *Omissis*

Inoltre con Provvedimento del Tribunale di Salerno n.7125/2017 in data 01/12/2017 *Omissis*

Il bene pignorato è stato acquistato in data 28 aprile 2011, quando l'esecutato era già *Omissis* circostanza chiaramente riportata sia nel titolo di proprietà principale sia nelle visure storiche catastali.



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

La villa oggetto di pignoramento immobiliare, configurata nella presente relazione come lotto unico, risulta avvalersi, per l’accesso, di un piazzale insistente sulla p.lla 1503 non eseguita e di proprietà terza. Come dichiarato nel verbale di sopralluogo dal debitore, detto piazzale di accesso, di utilizzo comune anche se di proprietà terza, viene gestito in economia e di buon accordo senza il ricorso ad un amministratore condominiale.

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

Formalità, vincoli ed oneri opponibili all’acquirente

Dalle indagini eseguite dall’esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che non sono presenti sui beni eseguiti altri pignoramenti né altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione del vincolo ipotecario che ha dato luogo al pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. n.37/2019 R.G.E..

Le caratteristiche delle formalità pregiudizievoli sono di seguito riportate:

- All.6e) **Nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 02/05/2011 R.G.16939, R.P.2643 a favore di *Omissis* contro il SIG. *Omissis* (debitore) per quota 1/1 sull’immobile distinto in C.F. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub. 2, sub. 3 e sub. 4. L’ipoteca è stata iscritta per la somma di € 249.789,42 oltre interessi e spese;

- All.6f) **Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** sul quale è incardinata la presente esecuzione immobiliare n.37/19 R.G.E. del Tribunale di Salerno del 20/02/2019 R.G.6853 R.P.5328 a favore della *Omissis (creditore procedente)* contro il *Omissis (debitore)* sui beni censiti in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part.lla 1504 sub 2, sub 3 e sub 4 (*lotto unico*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue il quadro generale dei costi per la relativa cancellazione:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ € 40.000,00	con valori ≥ € 40.000,00			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Il costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo le tariffe attualmente vigenti, è pari a **€ 329,00**.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-	-	€ 35,00	€ 35,00
TOT.				€ 329,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Dalle indagini eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. La documentazione acquisita è riportata negli allegati 5, qui di seguito elencata:

- All.5a) **Visura per soggetto Omissis**
- All.5b) **Visura Storica per immobile porzione del lotto unico** censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.2;
- All.5c) **Visura Storica per immobile porzione del lotto unico** censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.3;
- All.5d) **Visura Storica per immobile porzione del lotto unico** censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.4;
- All.5e) **Mappa Catastale Wegis** Comune di San Gregorio Magno foglio 24, in scala 1:2000 (*Formato A4*) con indicazione del fabbricato particella 1504 di ubicazione del lotto unico;
- All.5f) **Elenco dei subalterni assegnati** dell’intero fabbricato particella 1504;
- All.5g) **Elaborato planimetrico** dell’intero fabbricato particella 1504 protocollo n.SA0260123 del 10/06/2008;
- All.5h) **Planimetria Catastale** in scala 1:200 di porzione del lotto unico censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.2 (*piano terra e primo*);
- All.5i) **Planimetria Catastale** in scala 1:200 di porzione del lotto unico censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.3 (*piano seminterrato*);
- All.5l) **Planimetria Catastale** in scala 1:200 di porzione del lotto unico censito in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part. 1504 sub.4 (*piano seminterrato*);
- All.5m) **Visura Storica per Immobile** della particella 1503 foglio 24 C.T. Comune di San Gregorio Magno;
- All.5n) **Visura Storica per Immobile** della particella 1504 foglio 24 C.T. Comune di San Gregorio Magno.

Dagli accessi eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari, sono state effettuate le dovute ispezioni ipotecarie. Tale documentazione è riportata negli allegati 6:

- All.6a) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per soggetto** (*Omissis*) del 03/01/2020;
- All.6b) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** identificato in N.C.E.U. San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub. 2 del 31/12/2019 (*porzione del lotto unico*);
- All.6c) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** identificato in N.C.E.U. San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub 3 del 3/01/2020 (*porzione del lotto unico*);
- All.6d) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** identificato in N.C.E.U. San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub 4 del 3/01/2020 (*porzione del lotto unico*);
- All.6e) **Nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 02/05/2011 R.G.16939, R.P.2643 a favore di *Omissis* contro il SIG. *Omissis (debitore)* sull'immobile distinto in C.F. del Comune di San Gregorio Magno al foglio 24 particella 1504 sub. 2, sub. 3 e sub. 4. L'ipoteca è stata iscritta per la somma di *Omissis* oltre interessi e spese;
- All.6f) **Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** del 20/02/2019 R.G.6853 R.P. 5328 a favore della *Omissis (creditore procedente)* contro il *Omissis (debitore)* sui beni censiti in N.C.E.U. San Gregorio Magno foglio 24 part.lla 1504 sub 2, sub 3 e sub 4 (*lotto unico*).

All'esito di un accurato controllo incrociato non risultano incongruenze sostanziali.

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

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Dalla documentazione tecnico amministrativa acquisita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Gregorio Magno è emerso quanto segue.

Il fabbricato è stato costruito originariamente in virtù di **Licenza di Costruzione n.9/1975** rilasciata il 10.02.1975 alla *Omissis* per la costruzione di un fabbricato rurale (casa colonica) in Contrada Vetrana sul mappale all’epoca p.lla 121 foglio 24 da adibirsi ad uso deposito agricolo ed abitazione. Alla licenza originaria risultano allegati gli elaborati grafici che rappresentano un fabbricato con sagoma e destinazione d’uso differenti da quello attuale.

Successivamente lo stesso fabbricato fu oggetto di intervento ai sensi della Legge 219/81 con Pratica n. 1776 ed autorizzazione n. 5402 del 14/06/1990.

Nell’anno 2008 è stata istruita una ulteriore pratica, cui ha fatto seguito il rilascio del **Permesso di Costruire n.21/2008 del 09.06.2008 per la modifica di destinazione d’uso del fabbricato**, intestato alla *Omissis*, proprietaria dell’appezzamento di terreno sito in località Vetrana, riportato in Catasto al foglio 24 ex particella 121 (*la p.lla 121 fu soppressa e frazionata nell’aprile 2008 nelle particelle 1503 e 1504, quest’ultima oggetto di pignoramento immobiliare*) con entrostante fabbricato oggetto di intervento.

Dal raffronto tra la documentazione tecnica messa a disposizione e visionata (cfr allegati 7) e le risultanze del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, è emerso che il bene in questione risulta nel rispetto di quanto assentito con il P.d.C. n.21/2008 ad eccezione di lievi modifiche ovvero della realizzazione nel sottoscala del portico di ingresso, di un piccolo vano cantina.

Trattasi di una difformità non sostanziale, per la cui regolarizzazione l'esperto ha praticato delle detrazioni specificate nel successivo quesito di stima.

Per il fabbricato in questione, come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale tramite pec (cfr allegato 7c) non è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

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

Determinazione del valore di stima

Al fine di procedere alla stima del bene oggetto della presente relazione, si è provveduto ad esaminare con accuratezza lo stato dei luoghi, tutte le pertinenze e le relative caratteristiche, nonché le condizioni di conservazione e manutenzione del lotto unico. Valutate quindi le consistenze superficiali dell'immobile, e preso atto delle caratteristiche estrinseche dell'area di ubicazione del bene (parte alta del centro urbano di San Gregorio Magno, in zona con buona esposizione panoramica e relativa prossimità al centro storico) è stato adottato un unico procedimento di stima, di seguito descritto.

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione dei **valori massimi** relativi alla tipologia di ville e villini afferenti al centro urbano, forniti dalle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori O.M.I., i Valori del Borsino immobiliare ed i Valori del Listino Quotazioni metroquadro (cfr. All.ti 9).

Con tale metodologia è stato possibile controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e del Borsino Immobiliare.

È stata dunque seguita dall'esperto una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La media aritmetica equiponderale dei valori unitari delle tre fonti indirette, fornisce il **valore unitario di riferimento** che, **moltiplicato per le consistenze metriche superficiali** del cespite, e **contemperando tutte le pertinenze attraverso le più opportune aliquote di omogeneizzazione in rapporto al maggiore o minore pregio delle finiture ed alla destinazione d'uso degli ambienti, restituisce il valore di mercato.**

Sono stati infine detratti gli oneri legati allo smaltimento di modeste quantità di rifiuti presenti sotto il portico del piano seminterrato (€ 500,00) e relativi alla istruzione di pratiche edilizie e catastali di regolarizzazione e censimento del vano sottoscala (€ 2.000,00).

Si ribadisce che il lotto unico risulta accessibile attraverso il piazzale afferente alla part.lla 1503, non eseguita e di proprietà terza, ed allo stato, per la conformazione dei luoghi, non risulta possibile un passaggio alternativo e diretto dalla pubblica via, per cui di fatto si tratta di un lotto intercluso.

Alla luce di quanto esposto l'esperto ha considerato, nella formazione del valore a base d'asta, una opportuna detrazione per oneri di asservimento calcolati su una superficie di circa 150 mq di passaggio (dal cancello al portico) valutata alla stregua del vialetto laterale e cioè al 5% di 850,00 €/mq. per un totale di circa € 6.500,00, il tutto onde pervenire al più congruo valore a base d'asta.

Seguono dunque i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Procedimento estimativo

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

- Il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet *borsinoimmobiliare.it*)

- il **Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro/Fiaip degli Immobili della Provincia di Salerno**, patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio* (Valori OMI), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet *www.agenziaterritorio.it*. L'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio diffonde semestralmente i valori unitari di mercato per ciascuna zona e sottozona omogenea. La fonte di rilevazione è rappresentata dalle informazioni fornite da agenti immobiliari, da stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché dalle offerte pubblicitarie relative a beni immobili.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della

Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

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

I dati forniti dalle tre fonti indirette relativamente alla tipologia di ville e villini nel centro urbano del Comune di San Gregorio Magno, sono ritenuti più che congrui dalla sottoscritta e sono di seguito riportati con riferimento ai **valori massimi** dato il buono stato di conservazione dell'immobile ed il discreto pregio delle finiture, nonché le condizioni di panoramicità del contesto circostante:

Borsino Immobiliare: $V_{\text{unitario ville- villini}} = 780,00 \text{ €/mq.}$

Listino Quotazioni metroquadro: $V_{\text{unitario ville- villini}} = 900,00 \text{ €/mq.}$

Oss. del Mercato Immobiliare: $V_{\text{unitario ville- villini}} = 860,00 \text{ €/mq.}$

Eseguendo la media equiponderale risulta il seguente valore unitario:

$$V_{\text{UNITARIO DI RIFERIMENTO}} = (780,00 + 900,00 + 860,00)/3 = 846,66 \text{ €/mq.} \approx \mathbf{850,00 \text{ €/mq.}}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali delle diverse pertinenze, ed adottando per esse le più opportune aliquote di omogeneizzazione, risulta il seguente **valore di mercato**:

$$V_{\text{PORTICO COPERTO P. SEMINTERRATO}} = \text{circa } 115,50 \text{ mq.} \times 0,20 \times 850,00 = \text{€ } 19.635,00 \approx \mathbf{\text{€ } 20.000,00}$$

$$V_{\text{CUCINA RUSTICA P. SEMINTERRATO}} = \text{circa } 40,56 \text{ mq.} \times 0,60 \times 850,00 = \text{€ } 20.685,60 \approx \mathbf{\text{€ } 20.500,00}$$

$$V_{\text{BAGNO + ANTIBAGNO P. SEMINTERRATO}} = \text{circa } 5,63 \text{ mq.} \times 0,40 \times 850,00 = \text{€ } 1.914,20 \approx \mathbf{\text{€ } 2.000,00}$$

$$V_{\text{CANTINA SOTTOSCALA P. SEMINTERRATO}} = \text{circa } 13,07 \text{ mq.} \times 0,40 \times 850,00 = \text{€ } 4.443,80 \approx \mathbf{\text{€ } 4.500,00}$$

$$V_{\text{CORTE LATO VIA VALLE}} = \text{circa } 70,00 \text{ mq.} \times 0,05 \times 850,00 = \text{€ } 2.975,00 \approx \mathbf{\text{€ } 3.000,00}$$

$$V_{\text{PORTICO D'INGRESSO P. TERRA}} = \text{circa } 30,81 \text{ mq.} \times 0,30 \times 850,00 = \text{€ } 7.856,55 \approx \mathbf{\text{€ } 8.000,00}$$

$$V_{\text{ABITAZIONE P. TERRA}} = \text{circa } 125,15 \text{ mq.} \times 1,20 \times 850,00 = \text{€ } 127.653,00 \approx \mathbf{\text{€ } 128.000,00}$$

$$V_{\text{BALCONE P. TERRA}} = \text{circa } 10,47 \text{ mq.} \times 0,25 \times 850,00 = \text{€ } 2.224,87 \approx \mathbf{\text{€ } 2.500,00}$$

$$V_{\text{P. PRIMO MANSARDATO}} = \text{circa } 116,06 \text{ mq.} \times 0,90 \times 850,00 = \text{€ } 88.785,90 \approx \mathbf{\text{€ } 89.000,00}$$

$$V_{\text{BALCONE P. MANSARDATO}} = \text{circa } 14,64 \text{ mq.} \times 0,25 \times 850,00 = \text{€ } 3.111,00 \approx \mathbf{\text{€ } 3.500,00}$$

$$V_{\text{MERCATO LOTTO UNICO}} = \text{€ } 281.000,00$$

Detraendo gli oneri già specificati in premessa (€ 500,00 per sgombero e smaltimento materiali di risulta; € 2.000,00 per regolarizzazione sotto il profilo catastale ed edilizio; € 6.500,00 oneri di asservimento del piazzale) si perviene al seguente **valore a base d'asta:**

$$V_{\text{.LOTTO UNICO}} = \text{€ } 281.000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 6.500,00 = \text{€ } 272.000,00$$

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':

All'interno del lotto unico sono presenti beni mobili non di proprietà del sig. *Omissis* come da questi dichiarato nonché verbalizzato in sede di accesso.

Gli effettivi proprietari di detti beni, potrebbero essere interessati alla loro conservazione, trattandosi di beni di discreto pregio, e per la cui stima si rimanda ad opportuno inventario che parte debitrice ha facoltà di produrre agli atti del procedimento esecutivo.

L'esperto ha ritenuto di detrarre dal valore posto a base d'asta i soli oneri legati allo smaltimento dei materiali di risulta rinvenuti sotto il portico destinato a parcheggio.

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

L'esperto ha provveduto a depositare un riepilogo descrittivo dei beni.

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

Caratteristiche della relazione grafico-fotografica



La **relazione grafico-fotografica**, le cui caratteristiche vengono di seguito riportate, è stata completata con opportune didascalie e la stessa è priva di dati sensibili e dunque adatta per essere destinata alla pubblicità immobiliare. In particolare, il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 14.01.2020, dalle 10:00 alle 11:30 durante il sopralluogo (*cf. verbale in All. 8a del Volume Allegati*). Il **rilievo metrico del lotto** è stato eseguito dall'esperto con l'ausilio di due collaboratori di fiducia.



Gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico sono:

- **distolaser modello Leica DISTO D2™**, caratteristiche tecniche:
 - precisione di misura tipica: Errore Massimo ± 1.5 mm;
 - portata di misura: da 0,05 a 60 metri lineari;
 - diametro punto laser in mm: 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100m;
 - tecnologia IP 54;
- **rollina metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali ed è stato successivamente elaborato in formato grafico digitale (*cf. Allegati 10*).



Il **rilievo fotografico del lotto** è stato realizzato con **fotocamera Samsung modello GT-I9505, 13 megapixel**, avente le seguenti specifiche tecniche:

- F-stop: f/2.2;
- Tempo di esposizione: variabile;
- Sensibilità ISO: ISO-50;
- Esposizione: 0 passaggio;
- Distanza focale: 4 mm;
- Massima apertura: 2.28;
- Modalità regolazione: Media ponderata;
- Lunghezza focale 35 mm: 31.



Il lotto unico è stato completamente inquadrato, sia esternamente con:

- l'identificazione dell'accessibilità;
- l'individuazione del fabbricato di ricaduta;
- la localizzazione dell'unità immobiliare e degli spazi al contorno,

che internamente con:

- l'individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;
- il rilievo delle caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.



Quesito 18 “Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

L'esperto ha richiesto ed ottenuto proroga per il deposito dell'elaborato peritale come da istanza regolarmente inoltrata il 22/08/2019 (cfr all.1c) munita di visto di autorizzazione del 19/09/2019.

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

Nell'ambito della presente procedura esecutiva non è stata prevista la nomina di un custode giudiziario. La sottoscritta resta a disposizione di custodi eventualmente nominati nonché del delegato alla vendita.



Congedo

Grata per la fiducia accordata, la sottoscritta deposita la presente relazione composta da n.34 pagine intestazione compresa e n.10 gruppi di allegati, una relazione grafico - fotografica e l'istanza di liquidazione, restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti e/o accertamenti tecnici che il Giudice dovesse ritenere opportuni.

Con osservanza

Salerno, 18 febbraio 2020

