

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. n° 371/2019

Creditore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore: sig.ra



ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI

STIMA IMMOBILIARE



L'Esperta

Dott. Ing. Claudia Zambrano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tale revisione si è resa necessaria poiché, in data 27/05/2021 il custode e professionista delegato alla vendita del lotto B, avv. Maria Carmen Sena, promuoveva istanza all'illustrissimo GE chiedendo alcune integrazioni alla relazione di stima.

In data 06/06/2021 l'illustrissimo GE vista l'istanza depositata, sottoponeva la stessa alla scrivente "perché, ove condivida le criticità segnalate dal professionista delegato, rivisiti la formazione dei lotti, depositando una relazione integrativa nel termine di 60 gg dalla comunicazione del presente provvedimento".

Circa il dubbio che l'area di sedime del muro di cinta eccedesse la proprietà distinta con foglio
32 part. 1194

La scrivente chiarisce che, effettuando sovrapposizione dell'estratto di mappa con ortofoto del terreno, non si riscontra tale condizione.

Circa il dubbio che *la proprietà distinta con foglio 32 part. 1083 ricadente nel lotto B sia invece da accorpare al lotto A.*

La scrivente chiarisce che si è trattato di errore materiale e che nella seguente relazione si è proceduto a tale correzione.

Di tanto premesso si procede alla rettifica dei quesiti n. 8-13-14-16 relativi alla stima dei beni pignorati e, per una più chiara leggibilità della relazione, si riporta integralmente la revisione della perizia.

In adempimento all'incarico di Esperta (Cfr. All. 1 - Nomina), conferitomi dall'Ill.ma Dott.ssa Rosaria De Lucia nell'Esecuzione Immobiliare RGE 371/2019 tra:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

➤ [REDACTED]

[REDACTED] p;

contro

➤ Sig.ra [REDACTED]
ASTE
GIUDIZIARIE.it

la sottoscritta ing. Claudia Zambrano riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti attraverso la seguente:

☞ ○ ☞

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE - REVISIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premesse.....	5
Svolgimento dell'incarico	10
RISPOSTE AI QUESITI	12
Quesito 1).....	12
Quesito 2).....	12
Quesito 3).....	12
Quesito 4).....	13
Quesito 5).....	18
Quesito 6).....	19
Quesito 7).....	20
Quesito 8).....	21
Quesito 9).....	23
Quesito 10).....	24
Quesito 11).....	25
Quesito 12).....	27
Quesito 13).....	28
Quesito 14).....	30
Quesito 15).....	34
Quesito 16).....	35
Quesito 17).....	38



Premesse

Per effetto della nomina ad Esperta, la sottoscritta ingegnere, nell'udienza del 17/02/2020, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

- Quesito 1.** *Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperta 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.** *Dica 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;*
- Quesito 3.** *Dica 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'Esperta 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;*
- 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 ultimi 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*

ritto sul bene del debitore p

di formalità, vincoli ed oneri.

di formalità, vincoli ed oneri.

di formalità, vincoli ed oneri.

Art. 11. *Riferisca dell'esito delle verifiche, delle osservazioni e delle proposte di miglioramento, con particolare riferimento alle criticità riscontrate, alle cause delle criticità e alle azioni correttive da intraprendere, gravanti sul bene, che saranno*

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 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'Esperta menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e 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. 28.2.85 n.47 ovvero dell'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*

15. Quantifichi le presunzioni

15. Quantifichi le pres

nteticamente, per ciascun lo

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

*La relazione dovrà essere
informativi, ivi compresi q*

pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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.*

0000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 23 giugno 2020, la sottoscritta ing. Claudia Zambrano, iniziava le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di esecuzione. In tal data effettuava rilievi metrici degli immobili oggetto di pignoramento ed estraeva ampio report fotografico degli stessi. Le stesse venivano validate da apposito verbale (Cfr. All. 2 - Verbale operazioni peritali), a firma della sottoscritta, del proprio collaboratore, del debitore esecutato.

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Silentina;
- l'Ufficio Demografico del Comune di Altavilla Silentina;
- gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate;
- gli Uffici dell'Agenzia del Territorio;
- l'Archivio Notarile del Comune di Salerno

- Aggiornate visure catastali e ipotecarie riguardanti il debitore esecutato e i cespiti, nonché la planimetria e l'estratto di mappa;
- Copia dell'ultimo atto di compravendita del cespite;
- Titoli abilitativi;

In data 06/06/2021 l'illustrissimo GE vista l'istanza depositata, sottoponeva la stessa alla scrivente *“perché, ove condivida le criticità segnalate dal professionista delegato, rivisiti la formazione dei lotti, depositando una relazione integrativa nel termine di 60 gg dalla comunicazione del presente provvedimento”*.

A seguito della richiesta la scrivente, in data 29/06/2021 procedeva ad effettuare un ulteriore sopralluogo sui luoghi oggetto di pignoramento e ritirava, in data 30/07/2021 presso gli Uffici

tecnici comunali, ulteriori documentazioni, che si allegano alla presente relazione (Cfr. All. 6 - Doc. Comune).



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;



Dati riportati nell'atto di pignoramento:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva viene riportato nell'atto di pignoramento come di seguito:

“- CF foglio 32 P.LLA 811 SUB. 3 (C/6)

- CF foglio 32 P.LLA 811 SUB. 5 (A/3)

- CT foglio 31 P.LLA 99

- CT foglio 31 P.LLA 837

- CT foglio 31 P.LLA 839 AA e AB

- CT foglio 31 P.LLA 841

- CT foglio 31 P.LLA 1082

- CT foglio 31 P.LLA 1083

- CT foglio 31 P.LLA 1085

- CT foglio 31 P.LLA 1194”



Identificazione catastale dell'immobile:

Dall'analisi della documentazione reperita presso i competenti uffici del catasto risulta (Cfr. All. 3 - Documentazioni catastali):



Comune:	Altavilla Silentina					Cod.	A230
Via	Contrada Quercioni snc					Piano	T
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita
32	811	3	C/6	2	137 mq	154 mq	169,81 €

8008

Comune:	Altavilla Silentina					Cod.	A230
Via	Contrada Quercioni snc					Piano	T-1-2
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita
32	811	5	A/7	2	14 vani	455 mq	2.096,82 €

Comune:	Altavilla Silentina					Cod.	A230	
Via	Contrada Quercioni snc					Piano	T	
Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Sup.			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
32	99	Uliveto	3	-	13	20	5,11 €	3,07 €
32	837	Sem. Irriguo	2	-	55	94	65,00 €	30,34 €
32	839	Sem. Irriguo	2	-	21	47	24,95 €	11,64 €
32	841	Sem. Irriguo	2	-	10	65	12,38 €	5,78 €
32	1082	Uliveto	3	-	3	10	1,20 €	0,72 €
32	1083	Seminativo	5	-	4	14	0,53	1,28 €
		Sem. Irriguo	2	-	4	26	4,95 €	2,31 €
32	1085	Seminativo	5	-	-	6	0,01 €	0,02 €
		Sem. Irriguo	2	-	-	82	0,95 €	0,44 €
32	1194	Uliveto	3	-	47	41	18,36 €	11,02 €

8008

Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento venivano visitati durante le operazioni peritali tenutesi in data 23 giugno 2020 e 29 giugno 2021.

Trattasi di un villino su tre livelli sito nel comune di Altavilla Silentina, al compendio si accede mediante un cancello metallico automatizzato. Il viale, pavimentato in pietra naturale, conduce al villino strutturato al piano terra con nr. 2 porticati, nr. 4 vani e bagno; al piano primo nr.2 due camere e bagno con soggiorno doppio, cucina doppia e terrazzo coperto; al piano secondo due ambienti di cui uno allo stato grezzo utilizzato come deposito. Completano il compendio una piscina e un volume adibito a garage con tre distinti ingressi.

L'elaborato grafico in allegato alla produzione peritale (Cfr. All. 7 - Elaborati Grafici) chiarisce ulteriormente la disposizione dei locali, la loro esposizione e l'estensione degli stessi. All'epoca dell'accesso peritale, il cespite si presentava in buono stato di conservazione le pareti di tutti i locali risultano tinteggiate, le porte in sono in legno e la pavimentazione dell'appartamento in piastrelle di ceramica.

Nel complesso, lo stato di conservazione del bene può considerarsi ottimo. L'allegato fotografico (Cfr. All. 8 - Report Fotografico) informa circa il livello di conservazione e manutenzione dei locali. L'immobile in parola è dotato di impianto idrico ed elettrico, compensato da impianto fotovoltaico.

Appare opportuno a questo punto, per chiarezza del lettore, poiché nel seguito si farà riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, riportare la definizione che l'Agenzia del Territorio, nel corpo della produzione *"Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare"*, fornisce circa il concetto di "Superficie commerciale", vale a dire: *"Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;*

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.”.

Nel calcolo della superficie commerciale, sono state computate le superfici delle pertinenze attraverso dei coefficienti di ponderazione, usualmente adottati in ambito peritale, così come raccomandato nel corpo delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" fornite dall'Agenzia del Territorio.

Le superfici calpestabili del cespite oggetto del presente elaborato estimativo possono sinteticamente essere descritte dalle seguenti tabelle:

Appartamento Sub .5			
	Superficie [mq]	Coeff	Sup. residenziale equivalente
Superficie residenziale	358	1,00	358,00
Balconi e terrazze	94	0,25 fino a 25 mq poi 0,10	75,25
Depositi/mansarde	210	0,35	73,50
Giardini e aree di pertinenza di ville	1596	0,10 fino a 25 mq poi 0,02	33,92
<u>TOTALE</u>			<u>540,67</u>

Deposito Sub .3			
	Superficie [mq]	Coeff	Sup. residenziale equivalente
Garage	138	1,00	138,00
<u>TOTALE</u>			<u>138,00</u>

8088

Ulteriori procedure gravanti sul cespite:

Gli accertamenti condotti presso gli Uffici Competenti dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All. 4 - Documentazione Agenzia del Territorio) hanno evidenziato, per tutti i cespiti oggetto di pignoramento, la presenza delle formalità di seguito elencate:

1. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 34392 Registro Generale 44825 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 9561 del 11/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 13/12/2019 - Registro Particolare 37774 Registro Generale 49218 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 10616/2019 del 19/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Entrambe a favore di [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] Cod. fis. [REDACTED]

L'esperta ha verificato la corrispondenza dei cespiti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, descrivendone dettagliatamente i confini verificando inoltre che non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti su di loro.

☞☞

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;

308

Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo risultano i seguenti proprietari:

✓ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Piena Proprietà
per la quota di 1/1.

Il debitore esecutato acquisisce i beni pignorati a mezzo di:

- atto di compravendita per notar BARELA del 06/08/2003, Repertorio n. 60744 (Cfr. All. 5 - Titoli di proprietà);
- atto di donazione per notar CAMMARANO del 13/07/2000, Repertorio n. 63524 (Cfr. All. 5 - Titoli di proprietà).

ॐ

Dagli accertamenti condotti sui cespiti oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

○

L'esperta ha accertato che il debitore esecutato risulta essere l'unico proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento e che non risultano ulteriori atti mortis causa non trascritti.

३०३

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;

☞☞☞

Verifica sulla comproprietà dei beni pignorati

In riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, dai dati acquisiti e dalle produzioni agli atti, emerge che il debitore esecutato è l'unico proprietario dei beni coinvolti nella procedura esecutiva. Pertanto non è necessario effettuare alcuna divisione del cespite.

○

L'esperta ha accertato che, essendo il debitore esecutato l'unico proprietario dei beni oggetto della presente relazione, non risulta necessario predisporre progetto di divisione dei beni.

☞☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento
tenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento, di cui dovrà
re la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale
rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali
usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando,
per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione gravati da del pignoramento.
i, inoltre, se i beni pignorati siano censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione
esi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da
dei suddetti titoli;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



○

essere il debitore esecutato.



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.;

CR 080

Valutazione del più probabile canone di locazione:

La stima riguardante il più probabile canone di locazione degli immobili pignorati è desunta analizzando i dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativi al secondo semestre dell'anno 2019.

I dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale.

La scrivente, dagli accertamenti condotti, ha stabilito che l'immobile oggetto del presente elaborato estimativo ricade nella seguente zona identificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ALTAVILLA SILENTINA

Fascia/zona: Extraterritoriale/RE STANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	750	L	1,6	1,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	730	L	1,4	1,9	L
Automobili	Normale	300	345	L	1,1	1,2	L
Box	Normale	360	405	L	1,3	1,6	L
Ville e Villini	Normale	730	880	L	2	2,4	L

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, con riferimento al canone di locazione, un valore compreso tra 2,00 €/mq*mese e 2,40 €/mq*mese, per ville e villini, e un valore compreso tra 1,30 €/mq*mese e 1,60 €/mq*mese, per il box.

In virtù dell'ordinario stato di conservazione e della posizione del cespite, si ritiene opportuno considerare il valore medio dei suddetti valori pertanto risulta, per il **lotto A**, il più probabile canone di locazione pari a 1.497,70 € per mese.

$$\begin{aligned}
 \text{Valore}_{\text{canone loc, LOTTO A}} &= \text{Sup. Abitazione} * \text{Valore}_{\text{canone unitario}} + \text{Sup. Deposito} * \text{Valore}_{\text{canone unitario}} = \\
 &+ \text{Sup. part 1194} * \text{Valore}_{\text{canone unitario}} + \text{Sup. part 1083} * \text{Valore}_{\text{canone unitario}} = \\
 &= 540,67 \text{ mq} * 2,40 \text{ €/mq*mese} + 138,00 \text{ mq} * 1,45 \text{ €/mq*mese} + 4.741,00 \text{ mq} * 0,05 \\
 &\text{ €/mq*mese} + 840,00 \text{ mq} * 0,05 \text{ €/mq*mese} = \\
 &= (1.297,60 + 200,10 + 237,05 + 42,00) \text{ €/mese} = \mathbf{1.776,75 \text{ €/mese}}
 \end{aligned}$$

Per quanto concerne il **Lotto B**, costituito esclusivamente da terreni agricoli riportati in catasto sotto diverse qualità, si ritiene di poter considerare un valor medio unitario di locazione pari a 0,40 €/mq*anno, pertanto il più probabile canone di locazione è pari a 4.209,60 € per anno.

$$\begin{aligned}
 \text{Valore}_{\text{canone loc, LOTTO B}} &= \text{Sup. terreno} * \text{Valore}_{\text{canone unitario}} = \\
 &= 10.524,00 \text{ mq} * 0,40 \text{ €/mq*annuo} = \mathbf{4.209,60 \text{ €/annuo}}
 \end{aligned}$$

L'Esperta ha stabilito che il più probabile canone di locazione dei cespiti identificati risulta:

- **per il lotto A è pari a 1.776,75 €/mese;**
- **per il lotto B è pari a 4.209,60 €/annuo.**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ॐ

sig. [REDACTED], nato [REDACTED],

ॐ

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 10)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

Dalle indagini condotte risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non è gestito da nessun amministratore.

○

L'Esperta ha potuto accertare l'assenza di formalità, ed oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Quesito 11)

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

☞☞☞

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici relativamente all'immobile oggetto del presente elaborato estimativo, si ribadisce quanto segue:

Formalità gravanti sul cespite:

Per il cespite oggetto del presente elaborato estimativo risultano iscritte le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 34392 Registro Generale 44825 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 9561 del 11/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 13/12/2019 - Registro Particolare 37774 Registro Generale 49218 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO - UNEP Repertorio 10616/2019 del 19/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Entrambe a favore di [REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

Alla luce di quanto sopra riportato risultano sull' immobile n. 2 verbali di pignoramento;

☞☞

Creditori iscritti:

I creditori iscritti risultano essere:

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

☞☞

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Costi per la cancellazione delle formalità:

I costi relativi alle formalità di cui il cespite risulta iscritto sono sinteticamente riportati nella seguente tabella:

Costi di Cancellazione	Verbale di pignoramento 11/10/2019	Verbale di pignoramento 19/11/2019
Tassa ipotecaria	€ 35,00	€ 35,00
Imposta di bollo	€ 59,00	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	€ 200,00
Tot.	€ 294,00	€ 294,00

A tali costi vanno sommati gli oneri tecnici stimati in misura di complessivi € 300 (*leggasi trecento/00*) per ogni immobile.

Da cui risulta un costo complessivo di € 888,00 (*leggasi ottocentoottantotto/00*).

000

L'Esperta ha verificato l'esistenza di n.2 formalità gravanti sui beni. Ha accertato che il creditore iscritto è il debitore esecutato e che i costi per le relative cancellazioni ammontano a € 888,00 (*leggasi ottocentoottantotto/00*).

000

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.

☞○☞

Ispezioni ipotecarie:

Dagli accertamenti condotti presso gli sportelli dei competenti Uffici del Territorio (*All.4 - Documentazione Agenzia del Territorio*) da cui sono stati estratti elenchi sintetico delle formalità a favore e contro il debitore esecutato non risultano incongruenze.

☞☞

Visure catastali:

Dagli accertamenti condotti presso gli sportelli dei competenti Uffici del Territorio (*cfr. All.3 - Documentazione Catastale*) per immobili pignorati e sulla persona nel ventennio antecedente la data di pignoramento non risultano incongruenze.

L'Esperta ha acquisito e depositato, allegato alla presente, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile. Ha altresì verificato che non risultano discrasie di documentazione.

☞○☞

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 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 47/85; quantifichi poi, le eventuali spese di sanatoria e 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. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

0000

Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati

Dagli accertamenti condotti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Silentina (SA) in merito alla verifica sulla regolarità edilizia ed urbanistica, si riferisce che il Comune a seguito della comunicazione consegna a mano ha esibito i seguenti titoli abilitativi e/o pratiche edilizie (Cfr. All. 6 - Doc. Comune):

- S.C.I.A. nr. 28/87 del 31.03.143 ad oggetto "Realizzazione di una vasca raccolta acqua (...)";
- S.C.I.A. nr. 73/80 del 28.08.13 ad oggetto "Realizzazione di una piscina (...)";
- PdC nr. 35/13 del 06.06.2013 ad oggetto "Cambio di destinazione d'uso (...)";
- DIA nr. 78/07 del 08.10.07 ad oggetto: "realizzazione di un muro di contenimento (...)";
- DIA nr. 15/02 del 18.03.02 ad oggetto: "ristrutturazione di due depositi (...)";
- DIA nr. 62/01 del 19.07.01 ad oggetto: "completamento di fabbricato rurale (...)";
- Concessione edilizia nr. 121/96 "Ampliamento ad un fabbricato rurale";

- *Integrazione concessione edilizia nr. 153/96 del 08.08.96 ad oggetto: "completamento di fabbricato rurale (...)";*
- *Concessione edilizia nr. 81/79 ad oggetto "Costruzione fabbricato civile abitazione"*
- *Concessione gratuita per opere edilizie nr. 41/79 ad oggetto "Costruzione stalla e concimaia";*
- *Licenza Edilizia nr. 46/77 ad oggetto "Sopraelevazione abitazione civile";*
- *Licenza Edilizia nr. 99/74 ad oggetto "Copertura locale adibito a stalla e deposito";*

Dal confronto della planimetria riportata in atti e lo stato dei luoghi rinvenuti nel corso delle operazioni peritali si rileva una lieve discrasia della distribuzione degli ambienti interni. La scrivente, da indagini condotte, ritiene che il costo stimato per regolarizzare tale difformità ammonti a circa € 3.000 (leggasi euro tremila/00) per oneri tecnici e amministrativi.

✂✂

Esistenza dichiarazione di agibilità

All'esito delle ricerche effettuate presso gli uffici Tecnici è stata riscontrata la presenza di certificato di agibilità nr. 03/2015 del 25.05.2015.

○

L'Esperta ha potuto accertare una discrasia tra quanto in atti del Comune e la distribuzione interna dei locali. Ha inoltre riscontrato la dichiarazione di agibilità degli stessi.

✂○✂

azioni di agenzie immobiliari) ed anche formandole o una migliore individuazione delle risorse esistenti e le correzioni del bilancio, per lo stato di possibilità di spesa. In questa procedura, l'abbattimento delle spese condominiali insorte nel caso si tratti di quota di partecipazione al conto della maggior difficoltà.

രണ്ടാം

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- GIUDIZIARIE.it

Figure 1

Figure 1

ell'Agenzia del Territorio, rif
abili su riviste specializzate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

le tabelle dei Valori Fondiari Medi Unitari aggiornati per l'anno 2020, ai sensi della legge n. 590 del 26.05.1965.

Pertanto, per gli immobili oggetto del pignoramento si chiarisce quanto segue:

✂

Quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio forniscono, con riferimento al valore di mercato, un valore compreso tra 730,00 €/mq e 880,00 €/mq, per ville e villini, e un valore compreso tra 360,00 €/mq e 405,00 €/mq, per i box.

○

Quotazioni rivista "██████████"

I dati forniti dalla rivista "██████████", per l'immobile in questione, restituiscono un valore unitario per i beni oggetto di pignoramento come di seguito illustrato:

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGORRA	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
ALTAVILLA SILENTINA										
CENTRALE - INTERNA CENTRO ABITATO										
Valore €/mq Vendita	800	650		300		700	800			
Valore €/mq Locazione	3	3		2		4,5	5			
PERIFERICA - ESTERNA CENTRO URBANO										
Valore €/mq Vendita	760	710		850	400		800	950		
Valore €/mq Locazione	2,5	2		2,5	2		3	3,5		
SUBURBANA - FRAZIONE CERRELLI - BORGO CARILLIA										
Valore €/mq Vendita	1100	1000			500		900	1000		400
Valore €/mq Locazione	1,9	1,5			2		4,5	5		2

Tabella di quotazione dei Borsini Immobiliari

I dati relativi alla rivista "██████████" forniscono, con riferimento al valore di mercato, un valore di 850 €/mq, per ville e villini, e un valore di 400 €/mq, per il box.

✂

La media dei valori sopra riportati consente di considerare un valore medio unitario per la residenza pari a €/mq 802,50 (leggasi ottocentodue/50) e per il box di €/mq 391,25 (leggasi trecentonovantuno/25).

○

Stima dei Terreni

I dati forniti dalla rivista [REDACTED], per gli immobili in questione, restituisce un valore di stima del più probabile prezzo base di vendita sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate:

Zona n°4 - Piana del Sele e del Picentino - Comprende i Comuni di Albanella, Altavilla Silentina, Battipaglia, Capaccio, Eboli, Giungano, Bellizzi, Olevano sul Tusciano, Pontecagnano Faiano e Serre.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDARI MEDI UNITARI €/ Ha
A) Parte Piana e Pianeggiante	
Seminativo irriguo	70.000,00
Seminativo arborato irriguo	70.000,00
Seminativo asciutto	20.154,18
Seminativo arborato asciutto	24.604,44
Vigneto	32.462,10
Frutteto	62.885,04
Agrumeto	56.013,30
B) Parte Collinare	
Seminativo asciutto	13.381,00
Seminativo arborato asciutto	15.000,00
Uliveto	23.340,00
Vigneto	28.261,20
Bosco ceduo m.	2.413,00
Bosco ceduo ca.	3.544,00

Foglio	Part.	Qualità	Cl.	Superficie [mq]	Valore fondiario utilizzato [€/mq]	Valore
32	99	Uliveto	3	1320	2,33	3.080,88 €
32	837	Sem. Irriguo	2	5594	7,00	39.158,00 €
32	839	Sem. Irriguo	2	2147	7,00	15.029,00 €
32	841	Sem. Irriguo	2	1065	7,00	7.455,00 €
32	1082	Uliveto	3	310	2,33	723,54 €
32	1083	Seminativo	5	414	7	2.898,00 €
		Sem. Irriguo	2	426	7	2.982,00 €
32	1085	Seminativo	5	6	7	42,00 €
		Sem. Irriguo	2	82	7	574,00 €
32	1194	Uliveto	3	4741	2,33	11.065,50 €

808

Alla luce di quanto finora esposto la scrivente ritiene quale più probabile valore di mercato dei lotti un importo pari a:

- 504.806,70 € per il Lotto A
- 66.062,42 € per il Lotto B

Come di seguito specificato:

Valore vendita, LOTTO A = Sup.Abitazione * Valore vendita unitario + Sup.Deposito * Valore vendita unitario + Sup.par1194 * V.F.M.
+ Sup.par1083 * V.F.M. =

$$= 540,67 \text{ mq} * 802,50 \text{ €/mq} + 138,00 \text{ mq} * 391,25 \text{ €/mq} + 4.741,00 \text{ mq} * 2,33 \text{ €/mq} + \\ 414 \text{ mq} * 7,00 \text{ €/mq} + 426 \text{ mq} * 7,00 \text{ €/mq} =$$

$$= 433.887,67 + 53.992,50 + 11.046,50 \text{ €} + 2.898,00 \text{ €} + 2.982,00 \text{ €} = \mathbf{504.806,70 \text{ €}}$$

Valore vendita, LOTTO B = Sup.terreno * VFM = 66.062,42 €

808

L'Esperta, facendo riferimento al metodo di stima sintetico-comparativo, portando a riscontro i prezzi unitari desunti dalle riviste immobiliari e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ha determinato, quale prezzo base di vendita un valore di 504.806,70 € per il lotto A e 66.062,42 € per il lotto B.

808

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.



In occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 23 giugno 2020, presso il cespite pignorato, si è potuta riscontrare, in corrispondenza dei locali ad esso appartenenti, la presenza di mobili ed elettrodomestici per uso residenziale (Cfr. All. 8 - Report Fotografico).

Sulla scorta di indagini effettuate presso ditte di traslochi locali si è stimato, quali spese occorrenti per lo smontaggio ed il trasporto dei beni mobili rinvenuti nel cespite pignorato, una spesa di circa € 8.000,00 (*leggasi euro ottomila/00*).

❧❧❧

L'Esperta ha quantificato in € 8.000,00 (leggasi euro ottomila/00) le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili rivenuti nell'immobile pignorato.

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) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via, confini, estensione, identificativi 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), 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, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

III^a Sez. Civile

Procedura Esecutiva R.G. 371/2019

Descrizione ed ubicazione immobile	LOTTO B Terreni, siti nel comune di Altavilla Silentina (SA) contrada Quercioni.
Descrizione catastale	N.C.T. Fg. 32 - Part. 99 - 837 - 839 - 841 - 1082 - 1085
Provenienza del bene	ATTO DI COMPRAVENDITA per notar BARELA del 06/08/2003, Repertorio n. 60744; ATTO DI DONAZIONE per notar CAMMARANO del 13/07/2000, Repertorio n. 63524.
Attuale Proprietà	[REDACTED] - Piena Proprietà - quota 1/1
Stato di possesso	Il cespite risulta gestito dal proprietario
Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/10/2019 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/11/2019
Creditori iscritti	[REDACTED]
Spese di cancellazione	€ 888,00
Valore di Mercato	66.062,42 €

l'Esperta ha provveduto ad effettuare uno schema riepilogativo delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento.

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.

ॐ

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto del pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione (Cfr. All. 8 - Report Fotografico).

ॐ

L'Esperta ha allegato alla presente un elaborato fotografico secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni.

३०३



Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e nella speranza di essere stato di valido ausilio alla Giustizia resto a disposizione per eventuali chiarimenti.



Salerno lì, 30/07/2021



L'Esperta

Ing. Claudia Zambrano

