



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°38/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa SICILIA FRANCESCA

Udienza G.E. modalità di vendita 14/05/2024



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

:

PARTE RICORRENTE

(Creditore Procedente):



CONTROPARTE

(Debitore):



Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- ❖ Premessa e formulazione quesiti del mandato pag.5
- ❖ Individuazione Lotto pag.8
- ❖ Risposte ai quesiti pag.9
- ❖ Quesiti 1-2-3 pag.9
 - 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
 - 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
 - 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17.
- ❖ Quesito 4 pag.10
 - 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.
- ❖ Quesito 5 pag.27
 - 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.
- ❖ Quesito 6 pag.28
 - 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione innatura 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 pag.28
 - 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.
- ❖ Quesito 8 pag.30

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.

❖ Quesito 9

pag.30

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.

❖ Quesito 10

pag.33

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).

❖ Quesito 11

pag.36

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.

❖ Quesito 12

pag.38

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.

❖ Quesito 13

pag.39

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 incorrere 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.

❖ Quesito 14

pag.44

14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di

bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

❖ Quesito 15

pag.49

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

❖ Quesito 16

pag.50

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

❖ Quesito 17

pag.53

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.

❖ Congedo C.T.U.

pag.54

II C.T.U.

ing. Barbara Marra



*Alla cortese Attenzione del
Preg.mo Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa SICILIA FRANCESCA
Terza Sez. Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

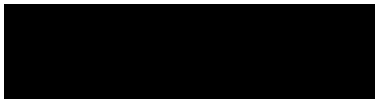
OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°38/2022

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N°38/2022**

PROMOSSA da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO



**PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI DEL MANDATO
C.T.U.**

La sottoscritta **ing. Barbara Marra** nata a Salerno il 30/04/1985, C.F.: MRRBBR85D70H703B, iscritta all'**Ordine degli Ingegneri di Salerno** col n.491/B, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, con domicilio in **San Cipriano Picentino** alla **via Vicenza n.8, p.co Filetta int. 32 C.A.P.: 84099** TEL.089/881086, cell. 327.1606877, e-mail: marrabarbara@gmail.com –

p.e.c.: barbara.marra@ordingsa.it, a seguito del decreto di nomina in data **26/09/2023** (cfr. All.1A e Atti del **Procedimento**), in qualità di esperto riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G.E., di seguito integralmente riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure

esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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



INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, il C.T.U. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, il **cespite oggetto di esecuzione immobiliare n° 38/2022 e di stima** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 38/2022):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** che allo stato necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sita nel centro storico del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), loc. Santa Tecla, via Bernardo Della Corte n.6/B, al piano terra di un fabbricato a due livelli, composto da n.4 vani oltre ripostiglio e WC.

L'immobile è censito al NCEU MONTECORVINO PUGLIANO al fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat.A/4, vani 4, R.C.237,57€.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare A/4" censito all'N.C.E.U. MONTECORVINO PUGLIANO, fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat. A/4, vani 4, R.C.237,57€.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 38.500,00 €

Il C.T.U.



*Segue la **Risposta ai quesiti del mandato**:→*



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

- Quesito 1** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- Quesito 2** se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17 ;
- Quesito 3** se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 17.

Dal confronto incrociato tra:

-Atto di Pignoramento immobiliare in *All.2A* del **28/01/2022 rep. 631/2022**;(cfr: *all.2a*)

-Trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente *E.I. 38/2022*: cfr. *All.2B Atti del Procedimento*), **trascrizione del 24/02/2022 R.G.7613 R.P.6098**, a favore di Banca Del Lavoro spa (creditore procedente) e contro il sig. [REDACTED] (debitore) per l'importo di € 150.907,29 oltre interessi e spese successive sul lotto Unico (casa di abitazione N.C.E.U. fl.3 Particella 174 Subalterno 10, per il diritto di piena proprietà in quota 1/1. (cfr: *all.2b*)

-Certificazione notarile a nome del notar Maria Landolfo del 07/04/2022 cfr. *All.3A*

RISULTA

Che la documentazione ipocatastale relativa al predetto bene **è in regola, completa, idonea e congrua** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U.

Tale circostanza tuttavia non inficia una corretta individuazione del bene.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

*Segue il **Quesito 4 su Descrizione Lotto unico**:→*

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

DATI CATASTALI LOTTO UNICO

LOTTO UNICO (E.I. 38/2022):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** che allo stato necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sita nel centro storico del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), loc. Santa Tecla, via Bernardo Della Corte n.6/B, al piano terra di un fabbricato a due livelli, composto da n.4 vani oltre ripostiglio e WC.

L'immobile è censito al NCEU MONTECORVINO PUGLIANO al fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat.A/4, vani 4, R.C.237,57€.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare A/4" censito all'**N.C.E.U. MONTECORVINO PUGLIANO**, fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat. A/4, vani 4, R.C.237,57€.

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sul Lotto Unico eseguito ha insistito ulteriore pignoramento del 18/09/2013 REP. 6463/2013, trascritto a Salerno in data 10/10/2013 R.G. 36222 R.P. 29717 antecedente alla presente procedura esecutiva E.I. 38/2022 e promosso dallo stesso creditore procedent [REDACTED] rimasto però infruttuoso. La presente procedura è incardinata sul pignoramento del 28/01/2022 rep. 631/2022 e trascritta in data 24/02/2022 R.G.7613 R.P.6098.
- I **dati catastali** dell'immobile part.174 sub.10 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.
- La planimetria catastale sub.10 risulta coerente con lo stato dei luoghi circa la distribuzione dei vani interni, a meno della chiusura con muratura della superficie balconata, con conseguente illecito ampliamento di volumetria del cespite, ampliamento non assentito urbanisticamente.
- La **visura storica catastale** riporta il sub.10 in capo al sig [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Si specifica che il debitore è deceduto in data 08.03.2007 e gli eredi hanno rinunciato all'eredità, con atto di rinuncia all'eredità per notar Luigi Sorgenti Degli Uberti del 03.03.2008, Rep. n. 17867/7147.
- La **mappa Wegis** riporta correttamente la sagoma dell'intero complesso edilizio part.174.

Si dettagliano minuziosamente le difformità e gli abusi al quesito 13.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO

L'immobile oggetto di causa è ubicato nel pieno centro storico di Montecorvino Pugliano (SA), più precisamente in loc. Santa Tecla, alla via Bernardo della Corte 6/B, ed è costituito da una porzione di abitazione popolare in adiacenza ad altri fabbricati storici.

L'immobile di tipo popolare si raggiunge percorrendo a piedi via Bernardo della Corte, addentrandosi nel centro storico della frazione Santa Tecla, poco distante da Faiano e dal centro di Montecorvino Pugliano. La zona è raggiungibile percorrendo la SP28b dalla frazione Faiano del Comune di Pontecagnano-Faiano, costeggiando il boschetto di S. Benedetto in direzione Nord. La zona gode di un'area di parcheggio poco distante dal centro storico.

Dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto si evince facilmente l'inquadramento toponomastico e territoriale.

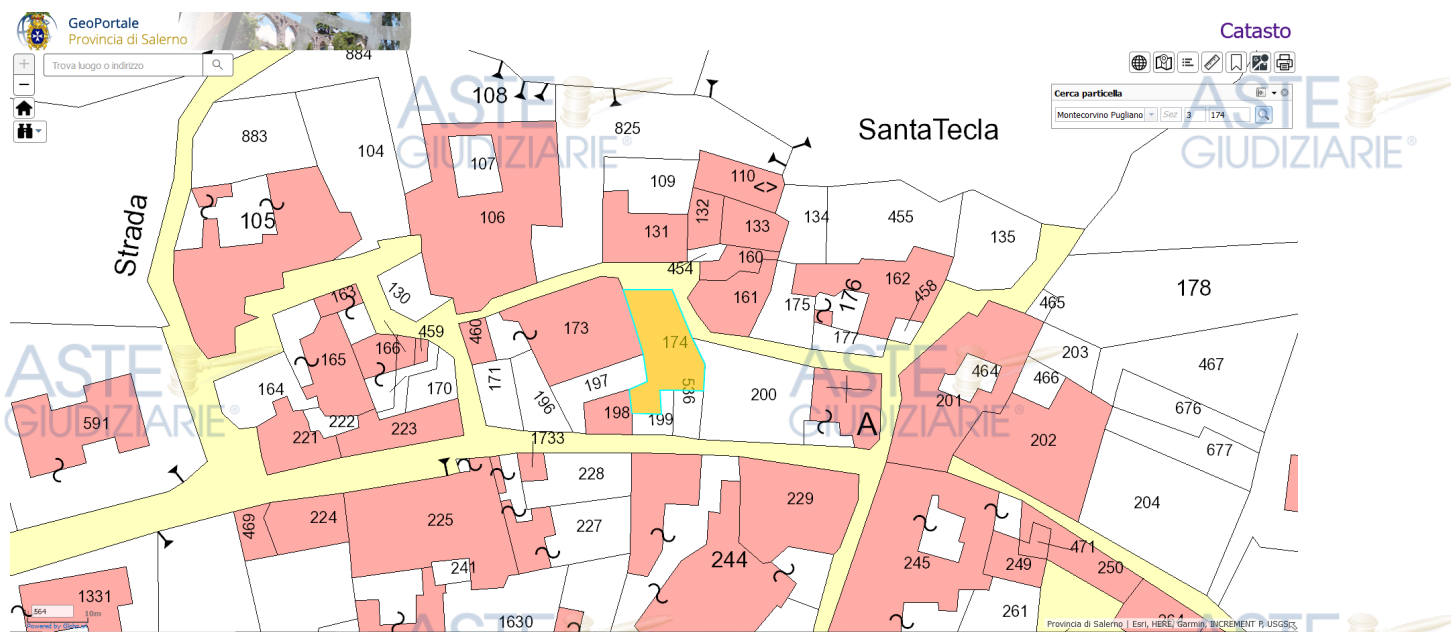
La scarsa rapidità dei collegamenti, la distanza alla strada costituiscono sicuramente fattori di minusvalenza nella valutazione del cespite ed anche le attività commerciali e terziarie che non sono immediatamente prossime allo stesso complesso edilizio. Sono questi da considerarsi fattori di minusvalenza che sono stati contemperati dal sottoscritto Esperto nella stima del valore dell'immobile ed altresì del suo più probabile canone di locazione.



Inquadramento toponomastico generale con evidenziata la localizzazione del lotto unico con accesso da via Bernardo Della Corte n.6/B, nel cuore del centro storico di Montecorvino Pugliano. (Fonte GeoPortale).



Inquadramento Territoriale di dettaglio con evidenziata la localizzazione del lotto unico con accesso con accesso da via Bernardo Della Corte n.6/B, nel cuore del centro storico di Montecorvino Pugliano (Fonte GeoPortale).



Inquadramento catastale con indicazione della particella 174 di ricaduta sub.10 quale lotto unico (Fonte GeoPortale).



Ortofoto di inquadramento generale con indicazione dell'intera part.174, al cui piano terra ricade il sub.10, lotto unico e visione al contorno dell'abitato circostante. (Fonte GeoPortale).



Ortofoto di inquadramento di dettaglio del Fabbricato di ricaduta del Lotto Unico sub.10 con individuazione della sagoma dell'edificio esecutato e viabilità locale. (Fonte Google Maps). In basso è evidenziata la porzione di fabbricato part.174 sub.10 afferente al lotto unico.



DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il bene è riportato al N.C.E.U. al fl.3 part.174 sub.10, piano Terra e si sviluppa all'interno del centro storico, percorribile principalmente a piedi e l'unico accesso avviene dalla via suddetta tramite un cortile condominiale. L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato nei primi decenni del 1900, di superficie netta di circa 45 mq, superficie lorda di circa 65 mq ed altezze interne variabili da 2,50 m a 3,45 m. L'appartamento è direttamente accessibile tramite una scala esterna di limitato sviluppo, da cortile esterno comune posto sul lato ovest del fabbricato ed è composto da quattro ambienti oltre servizio igienico e ripostiglio.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni conservative scadenti, sia in riferimento alle opere di finitura sia alla parte impiantistica. Gli ambienti interni si presentano con evidenti segni di degrado degli intonaci a causa di infiltrazioni di acqua e diffusi fenomeni di condensa e macchie di umidità. Gli intonaci interni sono di tipo civile a tre strati, sono presenti pavimenti e rivestimenti in gres, mentre il cespite risulta sprovvisto di infissi interni mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice.

E' presente impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e di scarico ed un boiler di fornitura acqua calda sanitaria.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato sono scarse per quanto attiene la manutenzione sia degli esterni sia degli interni delle camere, non arredate come si evince dal rilievo fotografico che segue.



FOTO 1: stradina del centro storico che conduce al lotto unico.



FOTO 2: inquadramento generale del contesto in cui ricade il lotto.



FOTO 3: inquadramento generale del fabbricato al cui piano terra ricade il lotto unico.



FOTO 4: corte condominiale di accesso all'immobile.



FOTO 5: accesso al lotto unico.



FOTO 6: dettaglio dell'infisso di ingresso.



FOTO 7: vano di ingresso, presumibilmente cucina con camino a legna e, sulla dx in foto, accesso al ripostiglio e wc.



FOTO 8: vano secondo, presumibilmente salotto, con scalini che conducono ad altro vano camera.



FOTO 9: vano camera con varco di accesso all'area balcone, abusivamente ampliata con chiusura in muratura.



FOTO 10: vano camera



FOTO 11: visione generale della distribuzione dei vani interni.



FOTO 12: affaccio finestrato del vano salotto.



FOTO 13: ampliamento abusivo balcone



FOTO 14: dettaglio del succielo del vano di ingresso rivestito con perline.



FOTO 15: dettaglio dell'infisso del vano camera con affaccio ad Est.

Seguono Planimetria e Confini: →

PLAN. STATO DI FATTO

SCALA 1:100

ALTRA U.I.

SUPERFICIE LORDA: CIRCA 65 MQ

SUPERFICI CALPESTABILI:

K=10,70 MQ

S=10,60 MQ

L=12,80 MQ

W.C.=3,10 MQ

RIP.=8,15 MQ

BALCONE (VERANDA ABUSIVA)=3,30 MQ

CORTE CONDOMINIALE

ING. SUB.10

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

TRIBUNALE DI SALERNO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

EIN.38/2022

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

COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO
PROVINCIA DI SALERNO
APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO
FL.3 PART.174 SUB.10

ING. BARBARA MARRA
CORSO GARIBALDI, 203
SALERNO



CONFINI LOTTO UNICO

Confini appartamento Part.174 sub.10

Dagli **Stralci Catastali**, si evince che le **Part.11e 392-393** del complesso alberghiero di ubicazione Lotto Unico (albergo e ristorante), è, nella sua totalità, delimitata e confinante:

- ✓ a **Nord**, con proprietà Ascolese;
- ✓ a **Sud**, con altra u.i. estranea alla procedura immobiliare;
- ✓ a **Ovest**, con cortile condominiale;
- ✓ a **Est**, con altra u.i..



NOTA C.T.U. sui confini: I Confini del Lotto Unico risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto associati a recinzioni, accessi, tompagni ed affacci chiaramente rinvenibili in planimetrie catastali e di rilievo.



Il C.T.U.

ing. Barbara Marra



*Segue il **Quesito 5 sui Titoli di Proprietà**:→*



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.

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Maria Gandolfo in data [redacted] di proprietà di: [redacted] nato ad [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto fattone da [redacted] e da [redacted] il [redacted] in virtù' di atto di compravendita per notar CALIFANO PAOLO del 07/07/2004, rep. 9350/2852, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 14/07/2004 ai nn.29857/22502, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Per quanto concerne le **provenienze ultraventennali**, risulta che:

Ai suindicati [redacted] quanto sopra per acquisto fattone da [redacted] e da [redacted], in virtù' di atto di compravendita per notar MONICA GIUSEPPE del 30/10/2000, rep. 37503, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 07/11/2000 ai nn.29375/23003;

Al suindicato [redacted] in regime di comunione legale dei beni con [redacted] o fattone [redacted] nata a [redacted] e da [redacted] nato a [redacted] in virtù' di atto di compravendita per notar SALVATI BIAGIO del 27/02/1995, rep. 32982, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 15/03/1995 ai nn.7804/6173.

Dall'analisi della documentazione acquisita dal C.T.U. (ispezioni ipotecarie note di trascrizione ed atti notarili), relativamente ai beni pignorati, non risultano esserci ulteriori comproprietari.

Si rende necessario precisare che l'esecutato risulta deceduto in data 08.03.2007 e gli eredi hanno rinunciato all'eredità, con atto di rinuncia all'eredità per notar Luigi Sorgenti Degli Uberti del 03.03.2008, Rep. n. 17867/7147. La parte procedente promuoveva ricorso per la nomina di un curatore dell'eredità giacente ed il Tribunale di Salerno nominava l' Avv. Ezio Antonucci curatore di detta eredità.

Seguono le specifiche del TITOLO DI PROPRIETA' PRINCIPALE e relativa trascrizione:

- **All.3B) Atto di compravendita** del 07/07/2004 per notaio Califano Paolo da Salerno, REP. 9350/2852;
- **All.3C) Nota di trascrizione – Atto di compravendita** trascritto a Salerno il 14/07/2004 ai nn. 29857/ 22502.

Questi in sintesi tutti i passaggi di proprietà tra l'altro recepiti in visure storiche catastali e menzionati in certificazione notarile dall'analisi dei quali non si evince alcuna discrasia.

Per ulteriori note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente agli allegati 3 del Volume Allegati, in parte già agli atti del procedimento.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 6 sui Diritti di Proprietà:→

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.

Il bene oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato pertanto non sussistono i presupposti per predisporre un progetto di divisione in natura dei medesimi, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 7 sullo Stato di Possesso dei Beni:→

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.

Come riscontrato dal C.T.U. in data accesso (24/11/2023; cfr. verbale in all.8) il Lotto Unico allo stato attuale non risulta occupato da alcuno né è stata individuata l'esistenza di ulteriori diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespiti.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 8 sulla Stima Canone di Locazione:→

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.'

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari del circondario, e da un'attenta disamina delle fonti indirette, dato il carattere del cespite esecutato (*abitazione popolare*) nonché contemperato lo stato conservativo pessimo, e consultando sia i dati dell'**Osservatorio OMI**, e sia i dati del **Borsino Immobiliare.it**, sia i dati dell'**Osservatorio FIAIP/quotazioni MetroQuadro** (cfr. All.ti da 9A a 9C), si può congruamente attribuire al **Lotto Unico** il seguente **Valore Unitario di Locazione**:

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO UNICO:→

$$V \text{ unitario medio di locazione} = \frac{2 + 1,52 + 2}{3} \sim \mathbf{1,80 \text{ €/mqxmese}}$$

Moltiplicando dunque per la sola consistenza superficiale dell'intero appartamento, si ottiene il seguente Più Probabile Canone Mensile di Locazione del Lotto Unico:

$$\mathbf{\underline{Canone mensile}} = 1,80 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 65,00 \text{mq} = 117 \text{ €/mese} \sim \mathbf{120,00 \text{ €/mese}}$$

NOTA CTU: Allo stato attuale l'immobile non si trova In condizioni tali da poter essere locato e lo stesso necessità di interventi di ristrutturazione per poter essere considerato abitabile.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 9 sullo Stato Civile:→

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.

Il debitore è deceduto in data 08.03.2007 e gli eredi hanno rinunciato all'eredità, con atto di rinuncia all'eredità per notar Luigi Sorgenti Degli Uberti del 03.03.2008, Rep. n. 17867/7147.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra
Segue il Quesito 10 sui Vincoli o Oneri del Bene →

Quesito 10

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

Sull'immobile oggetto di pignoramento non insistono domande giudizi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla loro natura edificatoria o connessi e caratteri storico-artistici o paesaggistici nè convenzioni matrimoniali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore obbligazioni propter rem, inoltre, non è gestito In regime di condominio.

Relativamente alla Zonizzazione urbanistica, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C) del Comune di Montecorvino Pugliano, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona Omogenea A; la zona A individua la parte di territorio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. Dall'analisi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. di detto Comune, nelle zone omogenee di tipo A sono ammessi interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, così articolati:

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di demolizione senza ricostruzione*
- *interventi di demolizione senza ricostruzione in sito e traslazione della volumetria.*

A seguito della Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale Fiume Sele, l'immobile pignorato ricade In area sottoposta a:

- RISCHIO IDRAULICO: non presente;
- FASCIA FLUVIALE: non presente;
- RISCHIO FRANA: R2. medio;
- PERICOLOSITA' DA FRANA: P2, media

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato al successivo quesito 13.

II C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 11 sui Vincoli o Oneri del Bene:→

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U., si evince che **risulta ancora trascritto sul cespite esecutato altro pignoramento diverso dalla presente E.I. 38/2022 e avanzato nel 2013 dallo stesso creditore procedente.** Risultano gravare sull'immobile anche n.2 ipoteca volontaria, n.1 ipoteca legale

Le specifiche di queste **formalità pregiudizievoli** sono di seguito riportate:

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 24/02/2022 ai nn.7613/6098 emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 28/01/2022 contro [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 10/10/2013 ai nn.36222/29717 emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 18/09/2013 contro [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 14/07/2004 ai nn.29858/4600 atto notarile pubblico per notar CALIFANO PAOLO (SALERNO) del 07/07/2004, rep.9351/2853, per EURO 160.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 80.000,00 contro [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta nel 07.11.2000 presentata Rep. 37504 del 30.10.2000 ai nn. 29376/4928 a favore di Credito Italiano S.p.A..

- **Ipoteca legale derivante da atto amministrativo** REP.14626 del 31.07.2001 ai nn. 53572/8874 a favore di E.T.R. SPA.

Si indica di seguito anche il quadro generale **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	€ 94+0,5% della somma iscritta

Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Dal Quadro Generale precedente si desume che il Costo della cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 38/2022, è pari a (n.2 pignoramento, n.2 ipoteca volontaria e n.1 ipoteca legale):

Costi della relativa cancellazione: € 294,00+294,00€+35=623,00€

Importo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre dal valore del Lotto Unico in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

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

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 12 sui Documenti Catastali ed Ipotecari:→

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.

Il C.T.U. ha effettuato Ispezioni catastali ed Ipotecarie allo scopo di verificare le informazioni contenute nella certificazione notarile depositata in atti, acquisendo aggiornate visure catastali per soggetto e per immobile nonché aggiornate visure Ipotecarie per soggetto e per Immobile, a favore e contro, che si riportano In allegati n. 4- 5.

All'esito di un controllo incrociato, non risultano incongruenze significative salvo le difformità urbanistico catastali già ampiamente illustrate al quesito 4 e 14.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 13 sulla Regolarità Edilizia ed Urbanistica:→

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.

ASPETTI EDILIZI DEL LOTTO UNICO:

Con riferimento ai Titoli Edilizi vi è da rilevare che la costruzione del fabbricato di ubicazione del Lotto Unico attuale è di antichissima edificazione e si colloca nel centro storico del Comune di Montecorvino Pugliano.

L'immobile è stato interessato da lavori di adeguamento sismico con Pratica edilizia n. 327 R.G.S. ai sensi della Legge n. 219/81, che hanno interessato l'intero fabbricato di ricaduta lotto unico (piano terra). Gli interventi di tipo strutturale e di manutenzione straordinaria e ordinaria hanno riguardato:

- sostituzione solai in legno con solai in laterocemento ammorsati alla muratura perimetrale mediante cordoli in c.a., creazione di piattabanda in c.a.a in corrispondenza dei vani porta e finestra;
 - demolizione di un vano forno al piano terra;
 - creazione di opportune tramezzature in laterizio per migliorare la distribuzione interna dei vani;
 - rifacimento impianti;
 - revisione del tetto di copertura.
- Etc.

Dal confronto tra quanto assentito e rappresentato nei grafici di progetto della pratica edilizia suddetta, si rilevano nell'immobile:

- parziali opere manutentive realizzate verosimilmente senza alcun titolo abilitativo. Tali interventi hanno comportato lievi modifiche di partizioni interne, che, trattandosi di variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 80/01 e s.m.i.), sono sanabili (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzione in misura non inferiore ad Euro 516,00.
- Risulta non sanabile la chiusura di un balcone che ne determina un incremento volumetrico di circa 20 mc.
- In merito al Certificato di Agibilità/Abitabilità non risulta, in atti, essere stato richiesto o rilasciato.

Tali condizioni hanno indotto l'esperto a considerare in via prudenziale opportune detrazioni nella formazione del valore a base d'asta come più dettagliatamente specificato al successivo quesito 14.

Per ogni ulteriore riferimento in merito agli aspetti edilizi si rimanda direttamente alla consultazione degli allegati 3 e 7.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 14 sulla Stima del Lotto unico:→

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI

Entrando nel merito della stima del cespite esecutato, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutate la consistenza residenziale del Lotto in termini di distribuzione delle singole camere, dei vani accessori e della sua esposizione e caratteristiche estrinseche, e tenuto conto dello **stato manutentivo pessimo del cespite**, è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima**, basato sulla formulazione di opportuni valori unitari su base OMI/Bollettino/Borsino (cfr. All. 9), e successivamente moltiplicando per le effettive consistenze superficiali si è pervenuti al valore di mercato dell'immobile e decurtando tutti gli oneri necessari a ripristinare lo stato di fatto ove si rilevano abusi/difformità, all'adeguamento dell'immobile ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, ecc.

Tale procedimento è essenzialmente consistito in una **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione delle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI, i Valori del Listino ufficiale delle Quotazioni immobiliari della Prov. di Salerno, le quotazioni MetroQuadro ed i valori del Borsino immobiliare.it (cfr. All. ti da 9A a 9C).

La metodologia di stima ha permesso di 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/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

E' stata dunque eseguita dal C.T.U. una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La **media aritmetica equponderale dei risultati delle fonti indirette** fornisce poi l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate, dopo i dettagli del calcolo.

Sono stati infine detratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente onde pervenire ai **Valori da porre a base d'asta**.

I dettagli del calcolo sono di seguito riportati:

Metodo Estimativo

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

- ❖ Il **Borsino immobiliare** (accessibile dal sito internet borsinoimmobiliare.it)
- ❖ il **Bollettino/L'Osservatorio F.I.A.I.P. di pubblicazione cartacea** (Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona;
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio (**Valori OMI**), i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

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

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

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

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

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

I dati forniti dalle Fonti Indirette relativamente a **Abitazione di tipo popolare nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA)**, sono riportati nelle tabelle seguenti:→

BORSINO IMMOBILIARE.IT (cfr.All.ti 9B)

Tipologia	Valori di Mercato (€/mq)
Abitazione popolare	667€

OSSERVATORIO IMMOBILIARE FIAIP -METROQUADRO (cfr.All.ti 9C)

Abitazione popolare	500€
---------------------------	------

QUOTAZIONI OMI (cfr. All. ti 9A)

Abitazione popolare 725€

Orbene, consultando sia i dati del Borsino, sia i dati dell'Osservatorio OMI, e sia i dati dell'OSSERVATORIO FLAIP- MetroQuadro, e considerando la media tra i valori massimi, risulta in cifra tonda il seguente:

VALORE UNITARIO di MERCATO LOTTO UNICO:

$$V_{\text{unitario sub.10}} = \frac{667 + 500 + 725}{3} = 630,66 \sim 630,00 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il valore unitario per la consistenza metrica dell'appartamento si ottiene il seguente

VALORE COMPLESSIVO di MERCATO del Lotto Unico:

$$V. \text{ mercato Lotto Unico} = 630,00 \text{ €} \times 65 \text{ mq} = 40.950,00 \text{ €} \sim 41.000,00 \text{ €}.$$

Il C.T.U. ritiene opportuno detrarre dal valore così ottenuto di mercato del cespite i seguenti oneri:

- *Oneri Tecnici*
- *Oneri Ripristino Stato Di Fatto Balcone*

Totale a detrarre: 2.500,00 €

$$V. \text{ base asta LOTTO UNICO} = 41.000,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} = 38.500,00 \text{ €}$$

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 15 sulle Spese per Trasporto di beni mobili:→

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.

Relativamente al **lotto unico**, a seguito di quanto riscontrato all'accesso ai luoghi, il C.T.U. non ha riscontrato la presenza di materiali da smaltire e ritiene quindi di non detrarre alcun costo di trasloco.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 16 sul Riepilogo e Descrizione Finale Lotto unico:→

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

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

A conclusione della presente consulenza, si riepiloga per il Lotto unico il valore dell'intero:

LOTTO UNICO (E.I. 38/2022):

- **ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** che allo stato necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sita nel centro storico del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), loc. Santa Tecla, via Bernardo Della Corte n.6/B, al piano terra di un fabbricato a due livelli, composto da n.4 vani oltre ripostiglio e WC.

L'immobile è censito al NCEU MONTECORVINO PUGLIANO al fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat.A/4, vani 4, R.C.237,57€.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare A/4" censito all'N.C.E.U. MONTECORVINO PUGLIANO, fl.3 part.174 sub.10, piano Terra, cat. A/4, vani 4, R.C.237,57€.

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 38.500,00 €

NOTE Catastali e NOTE inerenti la Procedura Esecutiva:

- Sul Lotto Unico esecutato ha insistito ulteriore pignoramento del 18/09/2013 REP. 6463/2013, trascritto a Salerno in data 10/10/2013 R.G. 36222 R.P. 29717 antecedente alla presente procedura esecutiva E.I. 38/2022 e promosso dallo stesso creditore procedente BNL SPA, rimasto però infruttuoso. La presente procedura è incardinata sul pignoramento del 28/01/2022 rep. 631/2022 e trascritta in data 24/02/2022 R.G.7613 R.P.6098.
- I dati catastali dell'immobile part.174 sub.10 coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella sua Trascrizione.
- La planimetria catastale sub.10 risulta coerente con lo stato dei luoghi circa la distribuzione dei vani interni, a meno della chiusura con muratura della superficie balconata, con conseguente illecito ampliamento di volumetria del cespite, ampliamento non assentito urbanisticamente.
- La **visura storica catastale** riporta il sub.10 in capo al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Si specifica che il debitore è deceduto in data 08.03.2007 e gli eredi hanno rinunciato all'eredità, con atto di rinuncia all'eredità per notar Luigi Sorgenti Degli Uberti del 03.03.2008, Rep. n. 17867/7147.
- La **mappa Wegis** riporta correttamente la sagoma dell'intero complesso edilizio part.174.

TITOLI DI PROPRIETA':

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, nonché da quanto riportato in certificazione notarile a nome del notaio Maria Gandolfo in data 07/04/2022, risulta che il lotto unico oggetto di pignoramento è di proprietà di: [REDACTED] nato ad [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] in virtù' di atto di compravendita per notar CALIFANO PAOLO del 07/07/2004, rep. 9350/2852, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 14/07/2004 ai nn.29857/22502, al momento dell'atto la parte acquirente ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

CANONE DI LOCAZIONE:

Canone mensile = 1,80 €/mq x mese x 65,00mq = 117 €/mese ≈ **120,00 €/mese**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 24/02/2022 ai nn.7613/6098 emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 28/01/2022 contro [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 10/10/2013 ai nn.36222/29717 emesso dal Tribunale di SALERNO e notificato il 18/09/2013 contro [REDACTED] BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 14/07/2004 ai nn.29858/4600 atto notarile pubblico per notar CALIFANO PAOLO (SALERNO) del 07/07/2004, rep.9351/2853, per EURO 160.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 80.000,00 contro [REDACTED] a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta nel 07.11.2000 presentata Rep. 37504 del 30.10.2000 ai nn. 29376/4928 a favore di Credito Italiano S.p.A.

- Ipoteca legale derivante da atto amministrativo REP.14626 . del 31.07.2001 ai nn. 53572/8874 a favore di E.T.R. SPA.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Dal confronto tra quanto assentito e rappresentato nei grafici di progetto della pratica edilizia N.327, si rilevano nell'immobile:

- parziali opere manutentive realizzate verosimilmente senza alcun titolo abilitativo. Tali interventi hanno comportato lievi modifiche di partizioni interne, che, trattandosi di variazioni non essenziali

(art. 32, c. 2, D.P.R. 80/01 e s.m.i.), sono sanabili (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzione in misura non inferiore ad Euro 516,00.

- Risulta non sanabile la chiusura di un balcone che ne determina un incremento volumetrico di circa 20 mc.
- In merito al Certificato di Agibilità/Abitabilità non risulta, in atti, essere stato richiesto o rilasciato.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Quesito 17 sulla Documentazione fotografica:→

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.

In merito al quesito 17 è stato già stato ampiamente esposto lo stato di fatto dell'immobile al quesito 4, inoltre per maggiore chiarezza viene depositato anche il report fotografico eseguito in fase di sopralluoghi.

Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

Segue il Congedo del C.T.U.:→



CONGEDO C.T.U.



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

Il sottoscritto CTU si ripromette, infine, di presenziare all'udienza del 14/05/2024 già fissata dal G.E. per le modalità di vendita del Lotto unico, in cui la sottoscritta chiederà rinvio d'udienza per concedere il termini di 15 gg alle Parti per eventuali osservazioni alla bozza di consulenza trasmessa.



Con osservanza



Salerno, **03 APRILE 2024**



Il C.T.U.

ing. Barbara Marra

