

ARCHITETTO

Giuseppe Bisogno

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.

Dott.ssa Francesca SICILIA

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 388/2019 R.G.E.

promossa da

*BPER Credit Management - Societa' Consortile per Azioni
nei confronti di*

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Francesca SICILIA presso il Tribunale di Salerno - III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al *R.G.E. n. 388/2019* promossa da ***BPER Credit Management - Societa' Consortile per Azioni nei confronti***

In data 04/10/2022 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 05/10/2022 trasmetteva in modalità telematica il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: *1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; 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 alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; **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 annotazione; **10)** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem; 11) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; 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; 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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 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 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della 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 dei 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 supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il



documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 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.

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 04/10/2022 al 06/06/2023 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del 06/05/2023.

In data 24/11/2022 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale**, per acquisire documentazione catastale quali visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa catastale.

In data 29/11/2022 il sottoscritto inviava **racc. postale n. 15338300532-1** alla debitrice presso l'indirizzo ove risiede per comunicare il previsto sopralluogo per il giorno 15/12/2022 ore 10,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente la suddetta racc. postale ritornava al mittente in quanto *al civico manca cassetta e nominativo*.

Stante ciò in data 15/12/2022 ore 10,00 l'esperto, unitamente al collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano per i rilievi metrici, si recavano sui luoghi per effettuare il previsto **Sopralluogo n. 1** (cfr. allegato 0) in particolare presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Montecorvino Rovella, P.zza S. Nicola, 4 quanto meno per verificare di persona.

Constatato che non vi risultava la debitrice, si procedeva ad assumere informazioni dai vicini i quali confermavano che l'esecutata da tempo non risiedeva negli immobili pignorati, per tanto il sottoscritto provvedeva a redigere un avviso su un foglio inserendolo sotto la porta di ingresso.

Successivamente l'esperto contattava per le vie brevi il Comando locale dei CC. i quali fornivano il n. di cellulare della esegutata per tanto è stato possibile comunicare con la stessa, fissando l'appuntamento per svolgere i rilievi del caso per il giorno 26/12/2022 ore 10,00.

In tale data avveniva il **Sopralluogo n. 2** coadiuvato dal collaboratore ausiliario arch. Giovanni Pagano per i rilievi metrici, in cui risultava presente il sig. _____ i in qualità di figlio della esegutata (cfr. allegato 0).

Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato con riferimento al Piano Terra e parte del Piano I.

Le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinarsi, sia perché l'intero immobile presenta delle complessità e sia per la necessità di verificare i dati rilevati.

Per le esigenze dello stesso sig. _____ si demandava di contattare per le vie brevi il sottoscritto per proseguire i rilievi del caso.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 11,30 previa redazione del verbale sottoscritto da tutti i presenti.

In data 03/01/2023 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Montecorvino Rovella, Ufficio Stato Civile** richiesta di eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegati n. 1); in data 04/01/2023 veniva trasmesso al sottoscritto, via pec, che l'esecutata aveva



contratto matrimonio in Salerno per tanto risultava necessario richiedere il previsto certificato al Comune di Salerno.

In data 04/01/2023 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Salerno, Ufficio Stato Civile** richiesta del certificato di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegati n. 1A); in data 05/01/2023 il suddetto Ufficio trasmetteva al sottoscritto, via pec, quanto richiesto.

In data 18/01/2023 il sottoscritto si recava presso l'**Archivio Notarile di Salerno** per richiedere copia dell'atto redatto dal Notaio Sergio Barela in data 27/02/2014 rep. n. 83118 con ritiro avvenuto in data 25/01/2023.

In data 18/01/2023 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Montecorvino Rovella, Ufficio Urbanistica** richiesta di accesso agli atti; per le vie brevi, il suddetto ufficio comunicava che, dalle ricerche effettuate, risultava una richiesta del precedente proprietario a nome di per lavori di manutenzione straordinaria senza alcun grafico di riferimento per l'immobile esaminato (cfr. allegati n. 1B).

In data 08/02/2023 ore 9,45 avveniva il **Sopralluogo n. 3** previo avviso al sottoscritto per le vie brevi, ove risultava presente il sig. a; si procedeva ai rilievi metrici e fotografici della parte rimanente dell'intero immobile pignorato, con riferimento al Piano I e Piano II o sottotetto; le operazioni peritali terminavano alle ore 12,15 sottoscrivendolo con la parte.

In data 13/02/2023 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare** per ottenere visure ipotecarie.

In data 18/04/2023 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale avv. Luigi Amendola per il creditore, inviava altresì in pari data a mezzo e-mail al sig. in qualità di figlio della debitrice, in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:



1) RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 2

Quesito n. 4

Quesito n. 5

Quesito n. 6

Quesito n. 7

Quesito n. 8

Quesito n. 9

Quesito n. 10

Quesito n. 11

Quesito n. 12

Quesito n. 13

Quesito n. 14

Quesito n. 15

Quesito n. 16

Quesito n. 17

pag. 9

pag. 9

pag. 10

pag. 14

pag. 15

pag. 15

pag. 15

pag. 18

pag. 18

pag. 19

pag. 20

pag. 20

pag. 22

pag. 28

pag. 28

pag. 29

ELENCO ALLEGATI

pag. 38

1) RISPOSTA AI QUESITI

- 1,2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, della certificazione notarile redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna ed è in riferimento al bene pignorato sito nel *Comune di Montecorvino Rovella (SA)* così identificato:

- Fg. 32 mappale 198 Sub 5 graffato con mappale 266 P.zza S. Nicola 4 piano T-1-2 scala U Cat. A/3 Cl. 1 Vani 10 superficie catastale 259 R.C. E. 877,98.
- Fg. 32 mappale 198 ente urbano di are 03.03.
- Fg. 32 mappale 266 ente urbano di are 00.10.

Lo stesso Notaio ha certificato, tra l'altro:

1) l'immobile sopra descritto è di piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

Alla sig.ra sopra generalizzata in regime di separazione dei beni la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione è pervenuta per atto di

acquisto a ministero Notaio Barela Sergio del 27/02/2014 Rep. 83118/30379 trascritto a Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'art. Reg. Part. 5983 Reg. Gen. 7070 del 03/03/2014 dalla sig.ra [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Vi risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno all'articolo Reg. Part. 37783 Reg. Gen. 49229 del 13/12/2019 a favore di BPER Banca S.p.A. con sede in Modena C.F. 01153230360.
- Ipoteca Volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'art. Reg. Part. 611 Reg. Gen. 7071 del 03/03/2014 a favore di Banca della Campania S.p.A. con sede in Napoli C.F. 04504971211 che elegge domicilio in Napoli Via Filangieri, 36.

1,4) 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.

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali, in riferimento al suddetto immobile per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati da n. 2 a n. 6).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sul medesimo (cfr. allegati nn. 13).

Dalle visure storiche catastali e dalle planimetrie degli immobili, si rilevano i seguenti dati.

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

Dati Catastali

Comune di

Montecorvino Rovella

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) Classe 1 Consistenza 10 vani
Sup. Catastale Totale 259 mq Totale escluse aree scoperte 256 mq Rendita € 877,98

Indirizzo

P.zza S. Nicola n. 4 scala U Piano T-1-2

Intestato – Diritti e Oneri Reali

proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Confini

Piano Terra - Piano I - Piano II o sottotetto

In data 26/12/2022 e 08/02/2023 il sottoscritto ha eseguito i rilievi metrici e fotografici dell'intero immobile pignorato (cfr. allegati nn. 7, 8 e 9) riscontrando i seguenti confini:

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| a Nord-Ovest | con P.zza S. Nicola e altrui propr.; |
| a Nord-Est | con altrui propr.; |
| a Sud-Est | con terreno Fg. 15 part.lla 268; |
| a Sud-Ovest | con P.zza S. Nicola. |

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in P.zza S. Nicola, 4 del Comune di Montecorvino Rovella e trattasi di una casa unifamiliare costituita da un deposito Piano Terra, appartamento al Piano I e sottotetto al Piano II.

Il **deposito** al **Piano Terra** si presenta con altezze nette interne variabili da m 3,60 in prossimità dell'ingresso a m 4,38 per salti di quota fino alla cantina estrema con altezza netta interna pari a circa m 2,45.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle mura portanti e murature esterne, pari a circa *mq 82,23* quella lorda di circa *mq 114,00*.

L'ingresso avviene dalla P.zza S. Nicola e la conformazione interna si articola con diversi ambienti, attraverso vari gradini, inoltre in un locale posto di fronte all'ingresso vi risulta un forno ed una porta di accesso verso il terreno retrostante.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico ed idrico ma non funzionanti.

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in muratura portante, solai di varie tipologie in particolare putrelle in ferro con laterizi e altri in legno.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *scarse* in quanto gli ambienti risultano privi di tutte le necessarie rifiniture.

L'**appartamento** al **Piano Primo** si accede mediante una rampa di scale esterne e successivamente dall'ingresso con altra rampa di scale che immette a tale livello di piano.

Esso si presenta con altezze nette interne variabili, da circa m 2,73 a circa m 3,03 e si configura con: ingresso, cucina, disimpegno da cui si accede rispettivamente al wc, lavanderia e ballatoio di accesso con scale al Piano II o sottotetto, n. 3 camere, di cui una dotata di balconcino con superficie di circa mq 0,72 l'altra con balconcino a raso inoltre altro disimpegno che, mediante n. 3 gradini, immette ad un grande ambiente con altezze alla gronda pari a circa m 1,67 e al colmo pari a circa m 2,75 da cui si accede ancora ad altro ambiente con altezze alla gronda pari a circa m 2,28 e al colmo pari a circa m 2,56.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie, inerente agli ambienti con altezze variabili da m 2,73 a m 3,03 al netto delle tramezzature interne, murature portanti ed esterne,



pari a circa *mq 94,48* quella lorda di circa *mq 132,43*; la superficie netta della porzione restante è pari a circa *mq 57,86* quella lorda pari a circa *mq 73,44*.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, di riscaldamento con radiatori (non del tutto funzionante).

Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in muratura portante, solai in c.a. pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è costituito in una sola camera con graniglie di marmo in altre con piastrelle in ceramica, altresì per quest'ultime quali rivestimenti in cucina e nel wc, il tutto per la prima parte dell'abitazione, per la restante parte gli ambienti risultano privi di pavimentazione e si presentano allo stato rustico.

Gli infissi interni sono costituiti in legno pannellato, quelli esterni in alluminio; l'intero appartamento risulta esposto nelle direzioni principali Sud-Est.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *sufficienti* nella prima parte mentre come ribadito, per la restante parte è allo stato *rustico*.

Il **sottotetto** al **Piano II** si accede mediante il ballatoio con ingresso dal disimpegno del wc, attraverso una rampa di scale esterne, che immette a tale livello di piano.

Esso si presenta con diversi sottotetti ed una *terrazza* di circa *mq 15,77* e si configura con: n. 1 sottotetto con altezza al colmo di circa m 2,29 e alla gronda di m 0,92; n. 2 sottotetto con altezza al colmo di circa m 2,13 e alla gronda di m 1,00; n. 3 sottotetto con altezza al colmo di circa m 1,51 e alla gronda di m 1,00; n. 4 sottotetto con altezza al colmo di circa m 2,90 e alla gronda di m 1,66 - m 1,71.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle murature portanti ed esterne pari a circa *mq 97,39* quella lorda di circa *mq 119,57*.

Non vi risultano impianti tecnologici; dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in muratura portante, solai intermedi in c.a. e solai di sottotetto in legno.



Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *scarse* in quanto gli ambienti si presentano allo stato grezzo.

Infine con riferimento all'intero fabbricato, le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato *manutentivo discreto*; l'ubicazione di tale immobile è in un contesto periferico, all'interno di un borgo, in prossimità con la principale strada di collegamento.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con assenza delle attività commerciali, infine la qualità urbana è discreta.

2) Ente Urbano; Montecorvino Rovella.

Dati Catastali

Comune di
Montecorvino Rovella

Catasto Terreni – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 32 Particella 266
Sup. are 00 ca 10

1,5) 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.

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

Con Atto di Compravendita redatto in data 27/02/2014 dal Dott. Sergio Barela Notaio in Battipaglia, di cui al Rep. N. 83118 Racc. N. 30379 la debitrice sig.ra acquistava dalla sig.ra nata a [REDACTED] gli immobili sopra indicati così riportati: ...- appartamento per civile abitazione posto su tre livelli piano terra, primo e secondo e composto da complessivi vani 10 catastali. Confinante con la detta piazza, [REDACTED] con accesso indipendente. Riportato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 32 p.lla 198/5 - 266 piano T - 1 - 2 scala U ctg. A/3 cl. 1 vani 10, R.C. € 877,98. (cfr. allegato n. 10).

Dallo stesso atto si attesta per tanto che la debitrice risulta essere l'unica proprietaria dei beni in oggetto.

- 1,6) 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.

Dall'atto di proprietà esaminato si rileva che la debitrice sig.ra [REDACTED] risulta essere unica proprietaria degli immobili pignorati per tanto non occorre alcun progetto di divisione.

- 1,7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dal sopralluogo effettuato l'immobile, arredato, risulta disabitato; dalla ispezione ipotecaria l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dell'esecutata deriva dal suddetto titolo citato.

- 1,8) 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..

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Montecorvino Rovella*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 - Piano T - I - II	€ 300 + € 400	€ 300 + € 350	€ 300 + € 350

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 - Piano T - I - II	€ 333,33/mese
--	----------------------

VALORE DI STIMA

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.
(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** con riferimento all'abitazione posta al Piano I in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 11);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 11).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,90**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 333,33/mese \times 0,90 = € 300,00/mese.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 18) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 1,3/mese x mq lordo e € 1,9/mese x mq lordo ma per lo stato di conservazione complessivo dell'immobile esaminato occorre ridurre di 1/4 le suddette valutazioni per riportarle allo stato manutentivo dei luoghi per tanto i parametri di riferimento sono i seguenti: € 0,975/mese x mq lordo e € 1,425/mese x mq lordo.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 0,975 + (€ 1,425 - € 0,975) \times 0,3;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 1,11/\text{mese} \times \text{mq lordo}.$$

Verrà considerata la seguente (pag. 24)

superficie lorda a base di calcolo mq 232,49.

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 1,11/\text{mese} \times \text{mq lordo } 232,49 = € 258,06/\text{mese}.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 300,00 + € 258,06) / 2 = € 279,03.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 279,00/mese.

- 1,9) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio” in cui dalle risultanze Registro degli atti di matrimonio al N. 132 P. 1 Uff. 1 anno 2006 risulta che il giorno 21/12/2006 hanno contratto matrimonio in Salerno,

ANNOTAZIONI.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO in data 28/10/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto (cfr. allegato n. 12).

- 1,10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.**

In sede di sopralluogo è stato accertato che il fabbricato in oggetto in quanto casa unifamiliare non risulta costituito alcun condominio.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si ribadisce che l'esecutata risultava coniugata in regime di separazione dei beni, successivamente con separazione consensuale omologata.

- 1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visura inerente l'immobile di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di esso gravante, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n. 13).

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2014 - Registro Particolare 611 Registro Generale 7071 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 83119/30380 del 27/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00.
------------------	----------

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 37783 Registro Generale 49229 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 10360 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Montecorvino Rovella (SA).

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ 200,00;
Totale	€ 294,00



- 1,12) 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.**

Si è proceduto a verificare ed estrarre anche presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II.

In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento all'immobile individuato per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visure ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 11).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, risulta per l'esecutata, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativo così individuati.

Intestataria:

- Formalità: 1) ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2014 - Registro Particolare 611 Registro Generale 7071 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 83119/30380 del 27/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2019 - Registro Particolare 37783 Registro Generale 49229 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI SALERNO U.N.E.P. Repertorio 10360 del 16/11/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Montecorvino Rovella (SA).

- 1,13) 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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 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 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere 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. 06.06.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Destinazione Urbanistica

P.U.C.

Il Comune di Montecorvino Rovella è dotato di vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera di C.C. n. 14 del 29/07/2021 e con Delibera di C.C. n. 15 del 29/07/2021 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato l'immobile in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 14):

"A1 città storica".

Si rimanda all'allegato N.T.A. per una completa lettura (cfr. allegato n. 15).

Vincoli

Il D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) ha introdotto una nuova metodologia per definire la pericolosità sismica di un sito; il Comune di Montecorvino Pugliano è stato inserito con

rischio sismico S/2.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

Con nota inviata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecorvino Rovella quale richiesta di accesso agli atti al fine di ricevere eventuale documentazione inerente il fabbricato in esame, lo stesso ufficio ha trasmesso la richiesta del precedente proprietario, a nome del sig. [REDACTED] prot. n. 9121, inerente autorizzazione edilizia per lavori di manutenzione straordinaria (cfr. allegati nn. 16 e 17).

In data 14/01/1976 Prat. n. 209 il Comune di Montecorvino Rovella rilasciava Licenza Edilizia per lavori edili senza alcuna documentazione grafica inerente l'immobile in oggetto. Per tanto la richiesta di verifica edilizia ed urbanistica può avvenire solo dal confronto tra lo stato dei luoghi, per come rilevati dal sottoscritto in sede di sopralluoghi e la planimetria catastale per tanto è possibile constatare che l'immobile esaminato è

CONFORME alle norme edilizie ed urbanistiche.

Agibilità del bene

Altresì dallo stesso Ufficio Urbanistica non risulta agli atti alcun rilasciato certificato di agibilità.

Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

Dall'atto di compravendita citato in precedenza, si rilevano le notizie di cui all'art. 46 del T.U. in particolare - *che la consistenza immobiliare in oggetto fu costruita anteriormente all'01/09/1967; - che quanto qui trasferito non è stata oggetto di modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi né ha formato oggetto di provvedimenti sanzionatori* (cfr. allegato n. 10).

- 1,14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di**



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

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

- 1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: al 100%;
- 2) - balconi e terrazzi:
- fino a 25 mq se a livello dei vani principali al 30%;

3) - *vani accessori a servizio indiretto*
(*cantine sottotetti e simili*):

- *se collegati da scala interna*

al 50%;

- *se non collegati da scala interna*

al 25%.

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

Superficie netta

Piano I (I parte)		mq	94,48;
balcone	mq 0,72 x 30%	mq	0,22;
Piano I (II parte)	mq 57,86 x 50%	mq	28,93;
Piano Terra	mq 82,23 x 25%	mq	20,56;
Piano II o sott.	mq 97,39 x 25%	mq	24,35;
terrazzo	mq 15,77 x 30%	mq	<u>4,73;</u>
Totale		mq	173,27.

Superficie lorda

Piano I (I parte)		mq	132,43;
balcone	mq 0,72 x 30%	mq	0,22;
Piano I (II parte)	mq 73,44 x 50%	mq	36,72;
Piano Terra	mq 114,00 x 25%	mq	28,50;
Piano II o sott.	mq 119,57 x 25%	mq	29,89;
terrazzo	mq 15,77 x 30%	mq	<u>4,73;</u>
Totale		mq	232,49.

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K

rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie)

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K_2 (Livello di piano)

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opterà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Montecorvino Rovella*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 - Piano T - I - II	€ 650 ÷ € 700	€ 600 ÷ € 650	€ 550 ÷ € 650

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 - Piano T - I - II	€ 633,33/mq
---	-------------

VALORE DI STIMA

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0 con riferimento all'abitazione posta al Piano I** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 11);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 11).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,90**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 633,33/mq \times 0,90 = € 570,00/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq 173,27.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 570,00/mq \times mq 173,27 = € 98.763,90.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 18) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 520,00/mq lordo e € 740/mq lordo ma per lo stato di conservazione complessivo dell'immobile esaminato occorre ridurre di 1/4 le suddette valutazioni per riportarle allo stato manutentivo dei luoghi per tanto i parametri di riferimento sono i seguenti: € 390,00/mq lordo e € 555,00/mq lordo.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 390,00 + (€ 550,00 - € 390,00) \times 0,3;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 438,00/\text{mq lorda}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 232,49.

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 438,00/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 232,49 = € 101.830,62.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 98.763,90 + € 101.830,62) / 2 = € 100.297,26.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 100.300,00.

- 1,15) 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.

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 1.500,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

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

LOTTO UNICO

Abitazione in P.zza S. Nicola, 4 Piano T-1-2; Montecorvino Rovella.

(Foglio 32 Particella 198 Sub 5 graffata Foglio 32 Particella 266)

Immobile costituito da appartamento al Piano Primo, deposito al Piano Terra e sottotetto al Piano II sito in Montecorvino Rovella, P.zza S. Nicola, 4. L'immobile confina nel suo insieme a Nord-Ovest con P.zza S. Nicola e altrui propr.; a Nord-Est con altrui propr.; a Sud-Est con terreno Fg. 15 part.lla 268; a Sud-Ovest con P.zza S. Nicola. L'appartamento di altezza netta interna variabile da m 2,73 a m 3,03 si configura con: ingresso, cucina, wc, lavanderia, ballatoio di accesso con scale al Piano II o sottotetto, n. 3 camere, di cui una con balconcino di circa mq 0,72 inoltre n. 2 ambienti con altezze alla gronda pari a circa m 1,67 e al colmo

pari a circa m 2,75 l'altro con altezze alla gronda pari a circa m 2,28 e al colmo pari a circa m 2,56 di estensione netta pari a circa mq 94,48 + mq 57,86 sup. lorda mq 132,43 + mq 73,44; deposito con altezze interne variabili da m 2,45 a m 4,38 di sup. netta pari a circa mq 82,23 lorda mq 114, sottotetto di sup. netta 97,39 lorda mq 119,57 con terrazza di mq 15,77. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Montecorvino Rovella in ditta proprietà 1000/1000 in regime di separazione dei beni e precisamente al Fg. 32 part.III 198 sub 5 graffata Fg. 32 part.III 266 cat. A/3. Pervenuto con *Atto di Compravendita* del 27/02/2014 del Notaio Dott. Sergio Barela di cui al Rep. n. 83118 Racc. n. 30379. Sono presenti le seguenti formalità: 1) iscrizione contro del 03/03/2014 - Reg. Part. 611 Reg. Gen. 7071 Pubblico ufficiale Barela Sergio Rep. 83119/30380 del 27/02/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; 2) trascrizione contro del 13/12/2019 - Reg. Part. 37783 Reg. Gen. 49229 Pubblico ufficiale Corte d'Appello di Salerno U.N.E.P. Rep. 10360 del 16/11/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Allo stato l'immobile risulta disabitato. Immobile realizzato in data antecedente il 01/09/1967 vi risulta aut. edilizia N. 209/1976.

Valore di stima dell'intero € 100.300,00.

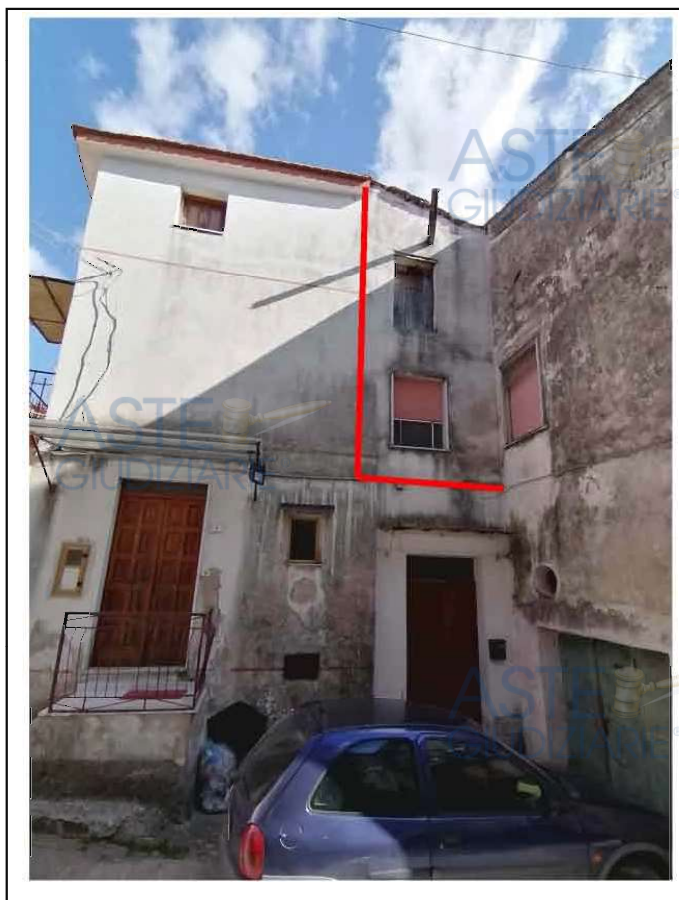
- 1,17) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.



1

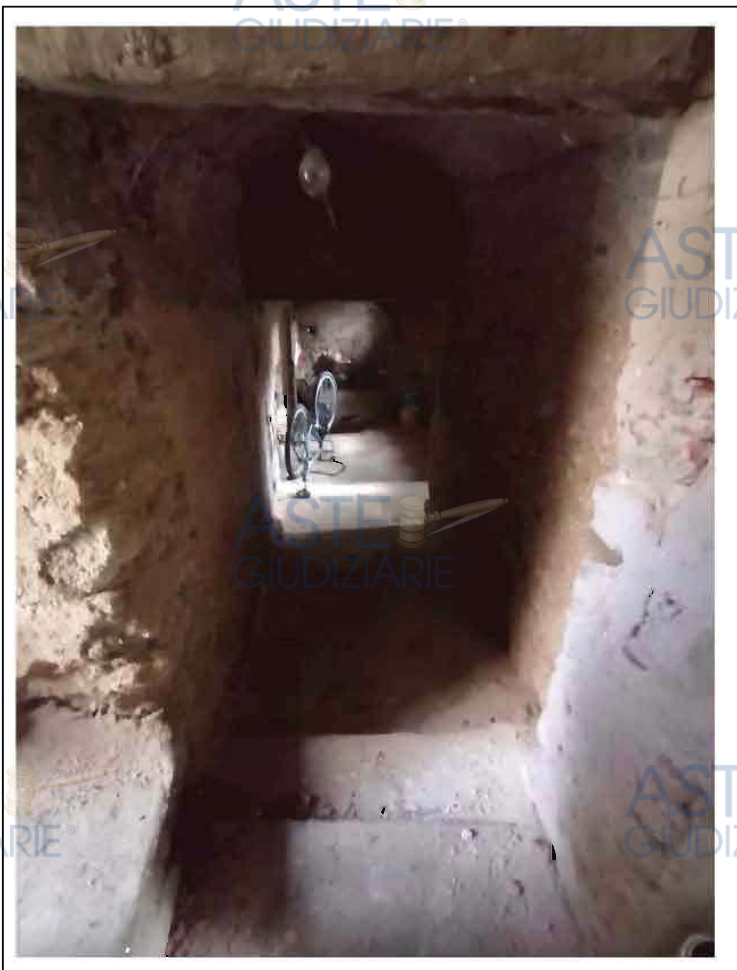
immobile in P.zza S. Nicola, 4

2



immobile adiacente a quello in oggetto
in rosso delimitazione della propr. esaminata





3

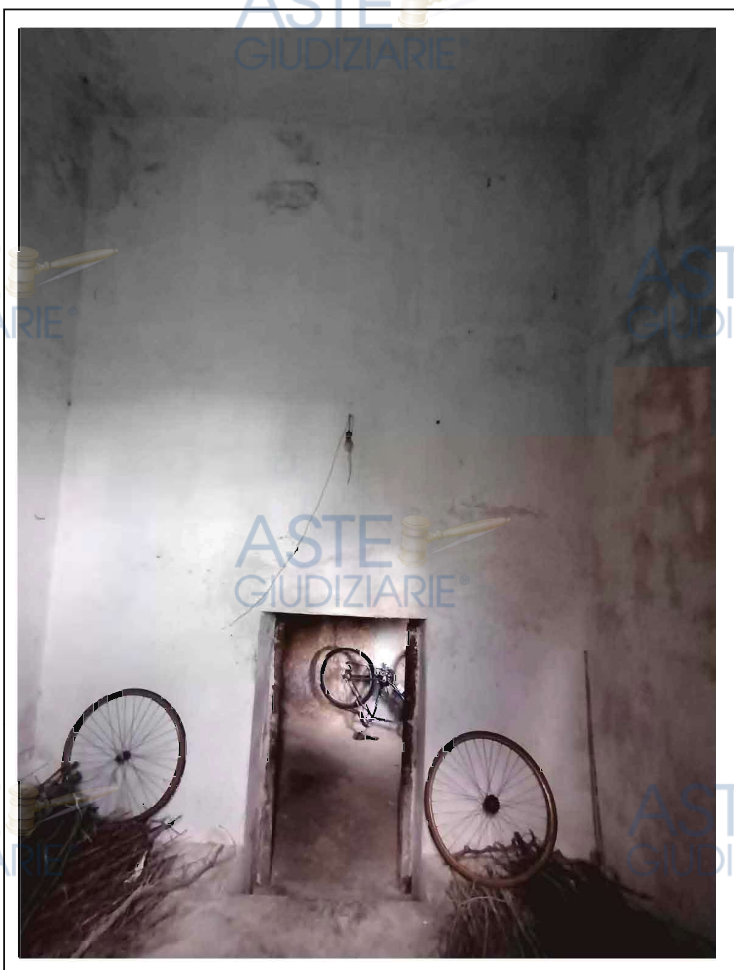
Piano Terra: deposito



4

P. T. ingresso al deposito





5

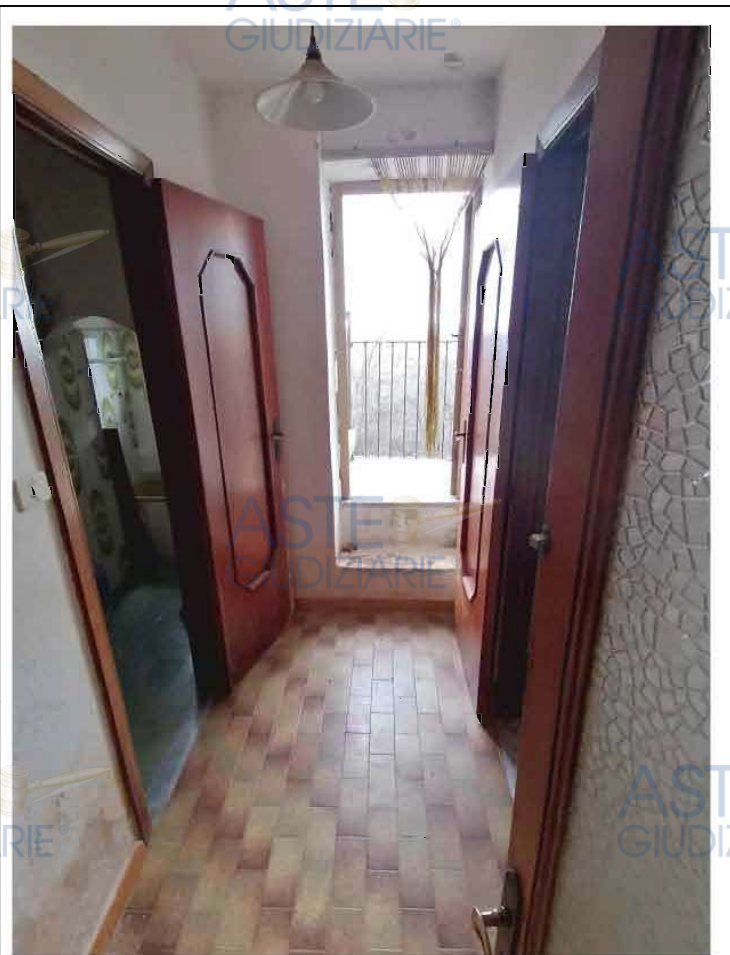
P. T. : ambiente deposito



6

P. T. deposito





7

Piano I: abitazione accesso al wc, lavanderia e scale esterne al sottotetto



8

Piano I: cucina
33





9



Piano I: camera

10

Piano I: disimpegno





Piano I: camera

11



12

Piano I: camera





13

Piano I: ambiente con succielo a falda



14

Piano I: altro ambiente con succielo a falda





15

Piano II o sottotetto: terrazzo



16

Piano II o sottotetto



Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 27/04/2023

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo N. 1 del 15/12/2022.
Verbale di Sopralluogo N. 2 del 26/12/2022.
Verbale di Sopralluogo N. 3 del 08/02/2023.

*Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Montecorvino Rovella -
Comune di Salerno*

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di Montecorvino Rovella.

ALLEGATO 1A.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile - Comune di Salerno.

ALLEGATO 1B.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica - Comune di Montecorvino Rovella.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 3.....Visura storica Fg. 32 part.IIa 198 sub 5 graffata alla part.IIa 266.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale Fg. 32 part.IIa 198 sub 5 scala 1:200.

ALLEGATO 5.....Visura storica Fg. 32 part.IIa 266.

ALLEGATO 6.....Visura storica Fg. 32 part.IIa 198.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 7.....Pianta Piano Terra scala 1:100 (deposito).



ALLEGATO 8.....Pianta Piano Primo scala 1:100 (appartamento).

ALLEGATO 9.....Pianta Piano Secondo scala 1:100 (sottotetto).

ASTE
GIUDIZIARIE® *Atti Pubblici*

ALLEGATO 10.....Atto di Compravendita.

Parametri di stima

ALLEGATO 11.....Parametri di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato Civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 12.....Estratto certificato di matrimonio.

Dati Ipotecari

ALLEGATO 13..... Visura ipotecaria per dati catastali e nominativo.

ASTE
GIUDIZIARIE® *Dati Urbanistici*

ALLEGATO 14.....Stralcio dal P.U.C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 15.....Stralcio dalle N.T.A..

Dati Edilizi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 16.....Richiesta aut. edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 17.....Licenza Edilizia n. 209/1976.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 18.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Scheda sintetica esperto stimatore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

