

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *Dott. Alessandro Brancaccio*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 490/2016

Udienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita: 02/05/2017

- **PARTE RICORRENTE** (Creditore Procedente):
BANCA DI SALERNO CREDITO COOPERATIVO
Via Velia, 15 – 84122 SALERNO

Procuratore:

Avv. Vincenzo Lavita

Via San Leonardo, 52 – Galleria Mediterraneo – 84131 SALERNO

Tel./fax 089/301291 – 089/522428

P.E.C.: avv.vincenzolavita@pec.giuffre.it

Salerno, 2 Maggio 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Marcello Mario Ferrante

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE degli ARGOMENTI

Premessa e Formulazione Quesiti.....	Pag.5
Individuazione Lotti.....	Pag.9
Risposte ai Quesiti.....	Pag.10

Quesiti 1-2-3.....	Pag.10
--------------------	--------

- *‘Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni’;*
- *‘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’;*
- *‘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’;*

Quesito 4: *‘Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E’.....Pag.12*

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’;.....Pag.14*

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’;.....Pag.17*

Quesito 7: *‘Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli’;.....Pag.18*

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.'; **Pag.19**

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione';..... **Pag.20**

Quesito 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'; **Pag.21**

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni';..... **Pag.22**

Quesito 12: 'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato';..... **Pag.24**

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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni 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 dell'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria';.....**Pag.26**

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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.'*; .. **Pag.28**

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.'*;..... **Pag.36**

Quesito 16: *'Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via 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, 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, il valore del bene da porre a base d'aste.'*;**Pag.38**

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'*;.....**Pag.37**

RIEPILOGO SINTETICO.....Pag.38

CONGEDO C.T.U.....Pag.45

Elenco Allegati.....Pag.46

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Marcello Mario Ferrante

ASTE GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO
III sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2016

PROMOSSA DA

BANCA DI SALERNO CREDITO COOPERATIVO

Procuratore:

Avv. Vincenzo Lavita

CONTRO

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto Esperto **Ing. Marcello Mario Ferrante** – nato a Salerno il 06/05/1986, C.F. FRRMCL86E06H703Q – Carta d'Identità n. AO3972153 – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno alla Sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Civile secondo il Nuovo Ordinamento) con n. d'Albo 6648 – P. IVA 05172690652 – domiciliato e con studio in Salerno alla Via Irno n. 35, tel. 089/799250, cell. 320/7627523, e-mail: ing.m.m.ferrante@gmail.com, P.E.C.: marcellomario.ferrante@ordingsa.it – a seguito dell'accettazione dell'incarico di stima in data **23/12/2016** (cfr. Allegato 1 del Vol. Allegati)

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **17 quesiti** formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;



3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione indisposta 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 all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
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, 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 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 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 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40 comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni 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 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 forfetario per



assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché 'pdf' per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via 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), 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, il valore del bene da porre a base d'asta;
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.

ASTE GIUDIZIARIE.it  Segue **INDIVIDUAZIONE dei LOTTI** →

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Dall'analisi della documentazione agli atti del procedimento, riportata in *Allegato 2 del Volume Allegati (Atti del Procedimento)*, il sottoscritto Esperto indica, nel prosieguo della presente relazione e nei relativi allegati, i cespiti, oggetto di *Esecuzione Immobiliare n° 490/2016* e di stima, con il nome di:

▪ **LOTTO UNO (E.I. 490/2016):**

Quota 40/100 di ABITAZIONE di tipo civile sita in Salerno alla Via Raffaele Conforti n. 17 (trav. al Corso Vittorio Emanuele), al Piano Sesto di un fabbricato condominiale, e composta da 6 vani: cucina/soggiorno, veranda, 3 camere e 2 bagni, per complessivi 114 mq circa di superficie utile, con ampio balcone e terrazzino di complessivi 40 mq circa.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 P.III 1291 Sub. 50 – Quota 40/100.

VALORE a BASE D'ASTA intero LOTTO 1: 493.800 €

VALORE a BASE D'ASTA quota pignorata: 197.520 €

▪ **LOTTO DUE (E.I. 490/2016):**

Piena proprietà di doppio LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (ad. Piazza Galdi), al Piano Terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi 48,3 mq circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 65 P.III 27 Sub. 19 e 20 – Quota 1/1

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 2: 46.000 €

Sono stati configurati due differenti lotti al fine di valutare un'eventuale riduzione del pignoramento, secondo facoltà del G.E. e su istanza della parte debitrice, ed altresì tenendo conto della diversa dislocazione sul territorio e differente regime di proprietà dei cespiti.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Dall'accesso effettuato, in data 23/12/2016, dal sottoscritto Esperto presso il Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, sono state espletate tutte le dovute formalità di rito a seguito dell'accettazione dell'incarico di stima ed è stata reperita tutta la documentazione agli atti relativa alla presente procedura, Esecuzione Immobiliare n° 490/2016.

Tale documentazione, riportata in Allegato 2 del Volume Allegati (Atti del Procedimento), viene di seguito ripetuta per comodità di lettura:

- **All.2a) Atto di Pignoramento Immobiliare** del 16/11/2016, sottoscritto dall'Avvocato Vincenzo Lavita, pignoramento a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa (Creditore procedente)** e Contro la [REDACTED] sui cespiti di cui ai Lotti Uno e Due (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) per le quote già specificate nell'individuazione lotti di questo elaborato e per la somma complessiva di 44.169,07€ oltre spese ed interessi: pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 490/2016;
- **All.2b) Trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare** del 07/12/2016, R.P. 36918 - R.G. 47640, a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa (Creditore procedente)** e Contro la Sig.ra [REDACTED] sui cespiti di cui ai Lotti Uno e Due (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) per le quote già specificate nell'individuazione lotti di questo elaborato e per la somma complessiva di 44.169,07€ oltre spese ed interessi;
- **All.2c) Certificazione Notarile** del 14/12/2016, sottoscritta dal Notaio Avv. Alessia Iannone, riportante estremi della debitrice, descrizione diritti, provenienze, e formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Pertanto dopo un'attenta analisi, la documentazione agli atti del procedimento può ritenersi in regola, completa, idonea e congrua, per procedere secondo i quesiti formulati dal G.E. dal 4 al 17 ed integrati con le Raccomandazioni Generali (cfr. Allegato 1 del Volume Allegati).



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

DESCRIZIONE DEI LOTTI

■ **LOTTO UNO (E.I. 490/2016):**

Quota 40/100 di ABITAZIONE di tipo civile sita in Salerno alla Via Raffaele Conforti n. 17 (trav. al Corso Vittorio Emanuele), al Piano Sesto di un fabbricato condominiale, composta da 6 vani: cucina/soggiorno, veranda, 3 camere e 2 bagni, per complessivi **114 mq** circa di superficie utile, con ampio balcone e terrazzino di complessivi **40 mq** circa;

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 P.lla 1291 sub. 50 – Quota 40/100



Fig. 1 ABITAZIONE in Salerno alla Via R. Conforti n. 17 – Lotto 1



■ **LOTTO DUE** (E.I. 490/2016):

Piena proprietà di doppio LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (ad. Piazza Galdi), al Piano Terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi **48,3 mq** circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 65 P.lla 27 sub. 19 e 20 – Quota 1/1



Fig. 2 Doppio LOCALE TERRANEO in Salerno alla Via F. Spirito n. 25/27 (frazione Fratte) – Lotto 2

NOTE sulla Procedura Esecutiva:

- **I dati catastali degli immobili di cui ai Lotti Uno e Due coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento nonché nella relativa Nota di Trascrizione.**
- **Sui cespiti pignorati di cui ai Lotti Uno e Due non insistono altri pignoramenti ne altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 490/2016.**



NOTE sui dati catastali:

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

La planimetria catastale dell'abitazione risulta far riferimento ad un vecchio impianto dell'appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto è necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato catastale dopo aver condotto regolare pratica edilizia in sanatoria (per ulteriori dettagli su tale aspetto si rimanda al successivo Quesito 13).

▪ **Relativamente al Lotto Due**

Le ultime planimetrie catastali depositate fanno riferimento a due differenti unità immobiliari individuate attraverso distinti subalterni. Poichè si è provveduto a rendere i due locali comunicati attraverso la realizzazione di una porta nella parete contigua, considerato del resto che uno solo dei due locali è dotato di wc., è necessario procedere alla fusione delle due unità tramite regolare pratica edilizia in sanatoria e successivo docfa di fusione con redazione di planimetria aggiornata (per ulteriori dettagli su tale aspetto si rimanda al successivo Quesito 13).

*Per ulteriori dettagli descrittivi ed illustrativi dei Lotti Uno e Due si rimanda alle **Relazioni grafico-fotografiche**, organizzate in separati file, ed ugualmente oggetto di deposito telematico, nonché ai successivi quesiti della presente relazione.*

*Per ulteriori dettagli inerenti i dati catastali si rimanda alle **Visure Catastali in Allegato 4** del Volume Allegati ed al successivo **Quesito 13**.*

*Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:*



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'*

TITOLI DI PROPRIETA'

Dall'accesso effettuato, in data 24/04/2017, dal sottoscritto Esperto presso l'Archivio Notarile di Salerno, sono stati acquisiti i Titoli di Proprietà relativi ai cespiti di cui ai Lotti 1 ed 2. Tale documentazione è riportata in Allegato 3 del Volume Allegati (Titoli di Proprietà), si riportano in sintesi i dettagli della documentazione allegata:

Relativamente al Lotto Uno

Il cespite esecutato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (debitrice), nella quota di proprietà di 40/100, in virtù dell'Atto di Compravendita del 29/03/2007 – Rep. 23333/Racc. 5459 – Registrato a Salerno il 02/04/2007 al n. 1812 Serie 1T e Trascritto a Salerno il 03/04/2007 ai nn. 18103/11172:

- **TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE)** **Atto di Compravendita** del 29/03/2007, sottoscritto dal Notaio A. Reale, Rep. 23333/Racc. 5459, registrato a Salerno il 02/04/2007 al n. 1812 Serie 1T e trascritto a Salerno il 03/04/2007 ai nn. 18103 R.G./11172 R.P. (ATTO CON CUI LA DEBITRICE E L'ALLORA CONIUGE ANGELO SIANI ACQUISTANO DA VINCENZO SIANI L'INTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL LOTTO 1, IN QUOTE COMUNI ED INDIVISE, RISPETTIVAMENTE DI 40/100 E 60/100).

Provenienza: il bene pervenne alla parte venditrice per acquisto fattone con atto rogato dal Notaio Fabrizio Amato di Cava de' Tirreni il 26/09/1995 - Rep. 32967/Racc. 8943 - Registrato a Salerno il 09/10/1995 al n. 6736 e Trascritto a Salerno il 02/10/1995 ai nn. 26130/20846, oggetto di successivo atto di conferma per omesse di chiarazione urbanistiche ex art. 40 L. 47/85.

La restante quota di proprietà di 60/100, è pervenuta ai figli della debitrice per cessione da parte del padre, Sig. [REDACTED] in virtù di Contratto di Cessione del 29/12/2014 – Rep. 41708/Racc. 19156 – Registrato a Salerno il 30/12/2004 al n. 12079 Serie 1T:

- **TITOLO di PROPRIETA')** **Contratto di Cessione** del 29/12/2014, sottoscritto dal Notaio B. Frauenfelder, Rep. 41708/Racc. 19156, registrato a Salerno il 30/12/2004 al n. 12079 Serie 1T (ATTO CON CUI ANGELO SIANI, EX CONIUGE DELLA DEBITRICE, CEDE E TRASFERISCE IN FAVORE DEI FIGLI ANTONIO E GIANMARIA, IN PARTI UGUALI ED INDIVISE LA QUOTA DI 60/100 DELL'ABITAZIONE DI CUI AL LOTTO 1).

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

I cespiti eseguiti sono pervenuti alla [REDACTED] (debitrice) per l'intera e piena proprietà in virtù dell'Atto di Donazione del 22/03/2007 – Rep. 23321/Racc. 5447 – Registrato a Salerno il 28/03/2007 al n. 1678 Serie 1T e Trascritto a Salerno il 29/03/2007 ai nn. 17237/10654:

- **TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE)** **Atto di Donazione** del 22/03/2007, sottoscritto dal Notaio A. Reale, Rep. 23321/Racc. 5447, registrato a Salerno il 28/03/2007 al n. 1678 Serie 1T e trascritto a Salerno il 29/03/2007 ai nn. 17237 R.G./10654 R.P. (ATTO CON CUI LA DEBITRICE RICEVE IN DONAZIONE DAI [REDACTED] L'INTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL LOCALE TERRANEO DI CUI AL LOTTO 2).

Provenienza: il bene pervenne al Sig. [REDACTED] (padre della debitrice) per quota comune indivisa di $\frac{1}{2}$, per acquisto fattone con atto rogato dal Notaio Domenico Zecca di Salerno il 12/01/1965 - Rep. 153206 Racc. 5391 - Registrato a Salerno il 19/01/1965 al n. 210 e Trascritto a Salerno il 19/01/1965 ai nn. 1466/1307 ed alla Sig.ra [REDACTED] (madre della debitrice) per quota comune indivisa di $\frac{1}{2}$, per acquisto fattone con atto rogato dal Notaio Giovanni Giuliani di Salerno il 16/12/1967 - Rep. 37435 Racc. 3426 - Registrato a Salerno il 19/12/1967 al n. 3947 e Trascritto a Salerno il 19/12/1967 ai nn. 29222/25783.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime di proprietà si rimanda ai **Titoli di Proprietà in Allegato 3** del Volume Allegati ed all'**Estratto dell'Atto di Matrimonio in Allegato 4** del Volume Allegati.

Segue **Quesito 6** sui **TITOLI di PROPRIETA'**:



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’*

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

La Sig.ra [REDACTED] (debitrice), coniugata in regime di separazione dei beni e recentemente separata consensualmente dal coniuge, detiene in proprietà la quota di 40/100 dell'immobile. Il Sig. [REDACTED] (ex coniuge) che ne deteneva i restanti 60/100 ha trasferito la quota in parti uguali ed indivise in favore dei figli [REDACTED]. Pertanto il cespite è assoggettato al seguente regime di comproprietà:

[REDACTED]

L'ABITAZIONE, dunque, risulta essere eseguita per la sola quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] pari a 40/100.

Non avendo i comproprietari manifestato alcuna intenzione di acquisire la quota nominale eseguita, ed essendo il cespite per il suo carattere di abitazione indipendente e difficilmente divisibile, l'unica ipotesi perseguibile al momento, appare la vendita del cespite per intero e la distribuzione dei dividendi, fermo restando la possibilità della debitrice di promuovere istanza di conversione per il tramite di un proprio legale di fiducia.

▪ **Relativamente al Lotto Due**

La Sig.ra [REDACTED] (debitrice), coniugata in regime di separazione dei beni e recentemente separata consensualmente dal coniuge, è l'unica proprietaria dell'immobile.

Il doppio LOCALE TERRANEO risulta essere eseguito per la piena proprietà.

Dunque non si pone nessun problema divisionale del bene, in quanto non sussiste alcun regime di comproprietà.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime di proprietà si rimanda ai Titoli di Proprietà in Allegato 3 del Volume Allegati ed all'Estratto dell'Atto di Matrimonio in Allegato 4 del Volume Allegati.

Segue **Quesito 7** sullo **STATO di POSSESSO**:



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'

STATO DI POSSESSO

Come riscontrato in data sopralluogo del **03/04/2017**:

Relativamente al Lotto Uno

L'immobile non è oggetto di contratto di locazione e risulta in possesso della Sig.ra [REDACTED] che lo occupa stabilmente con i propri figli [REDACTED].
Pertanto l'ABITAZIONE è da considerarsi libera ai fini della Procedura Esecutiva E.I. n° 490/2016, non essendoci alcun atto opponibile.

Relativamente al Lotto Due

L'immobile non è oggetto di contratto di locazione e risulta in possesso della Sig.ra [REDACTED] che lo utilizza direttamente come deposito di merce varia.
Pertanto il doppio LOCALE TERRANEO è da considerarsi libero ai fini della Procedura Esecutiva E.I. n° 490/2016, non essendoci nessun atto opponibile.

Per ulteriori dettagli inerenti il possesso del bene si rimanda al **Verbale sopralluogo CTU in Allegato 7 del Volume Allegati.**

Segue **Quesito 8** sul **CANONE di LOCAZIONE**:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.'

CANONE DI LOCAZIONE

Per la stima dei canoni di locazione dei cespiti di cui ai Lotti 1 e 2 si è proceduto ad una media equiponderale dei valori unitari di locazione riportati nelle principali fonti indirette.

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle **fonti indirette**: ovvero esaminando i dati dell'*Osservatorio OMI* (cfr. All. 9a Vol. Allegati), i dati dell'*Borsino Immobiliare* (cfr. All. 9b Vol. Allegati), i dati del *Listino Quotazioni MetroQuadro* (cfr. All. 9c Vol. Allegati); peraltro molto ravvicinati tra loro, e tenuto conto delle caratteristiche dei cespiti si può pervenire al valore del più probabile canone di locazione per i due lotti.

Eseguendo una media equiponderale dei valori forniti dalle fonti indirette si perviene al valore unitario medio di locazione, che moltiplicato per le consistenze superficiali utili degli immobili fornisce il valore del più probabile canone di locazione.

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 1:

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{9,3 + 8,2 + 9}{3} = \mathbf{8,8 \text{ €/mq x mese}}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali utili dell'ABITAZIONE si perviene al seguente più probabile CANONE MENSILE DI LOCAZIONE per il Lotto Uno:

$$\mathbf{\underline{\text{Canone di locazione}}} = 8,8 \text{ €/mqxmese} \times 114 \text{ mq sup. utile} = \mathbf{1003,2 \text{ €/mese} \approx}$$

1.200 €/mese in cifra tonda contemperando le pertinenze (balcone/terrazzo)

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 2:

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{4,8 + 5,5 + 5}{3} = \mathbf{5,1 \text{ €/mq x mese}}$$

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali utili del LOCALE TERRANEO si perviene al seguente più probabile CANONE MENSILE DI LOCAZIONE per il Lotto Due:

Canone di locazione = 5,1 €/mqxmese x 48,3 mq sup. utile = 246,33 €/mese ≈

250 €/mese in cifra tonda



Per ulteriori dettagli inerenti i valori forniti dalle fonti indirette si rimanda ai **Dati Estimativi in Allegato 9** del Volume Allegati.



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

REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE

Dall'analisi dell'**Estratto dell'Atto di Matrimonio** rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Salerno il 27/04/2017 e riportato in Allegato 4 del Volume Allegati (Certificati Anagrafici - cfr. Estratto dell'Atto di Matrimonio n. 515 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1992), **la debitrice, Sig.ra** [REDACTED]

[REDACTED] **risulta separata dall'ex coniuge, Sig. [REDACTED] in maniera consensuale e con provvedimento del Tribunale di Salerno n. 5626/2014 del 28/10/2014.**

Si precisa che la separazione è antecedente alla data di Trascrizione del Pignoramento di cui alla presente E.I. 490/2016 e che i coniugi risultavano coniugati in regime di separazione dei beni.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale si rimanda all'**Estratto dell'Atto di Matrimonio in Allegato 4** del Volume Allegati.

Segue **Quesito 10** su **ONERI PENDENTI:**



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

Come riscontrato in data sopralluogo del 03/04/2017:

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

Sull'ABITAZIONE di cui al Lotto 1, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni, costituito in condominio e gestito dall'amministratore condominiale p.t. dr.ssa Maria Rosaria Ambrosio, **insistono oneri condominiali pendenti per quote ordinarie e straordinarie non versate dal 2014 ad oggi per complessivi € 6.221,36.**

Il sottoscritto Esperto terrà conto di tale importo sottraendolo dal valore di mercato dell'immobile per la formazione del valore da porre a base d'asta.

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

Il doppio LOCALE TERRANEO di cui al Lotto 2, facente parte di un fabbricato per civili abitazioni, è privo di condominio, **pertanto su di esso non insiste nessun regime di tipo condominiale ed alcuna trascrizione che faccia riferimento a vincoli o asservimenti.**

*Per ulteriori dettagli inerenti gli oneri condominiali pendenti si rimanda agli **Oneri Pendenti in Allegato 10** del Volume Allegati.*

Segue **Quesito 11** sulle **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**



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'*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (aggiornate al 17/01/2017)

Dall'accesso effettuato in data 17/01/2017 dal sottoscritto Esperto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare, sono state effettuate tutte le dovute **Ispezioni Ipotecarie** sugli immobili pignorati di cui al *Lotti Uno e Due*.

Dalla documentazione riportata in *Allegato 6 del Volume Allegati (Ispezioni Ipotecarie)*, risultano gravare sugli immobili, le formalità pregiudizievoli le cui caratteristiche vengono di seguito indicate:

- **All. 6e) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 17/10/2016 R.P. 5202 R.G. 40045, derivante da decreto ingiuntivo del Pubblico ufficiale del Tribunale di Salerno - Rep n. 4832 del 16/09/2016, decreto a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa** (Creditore procedente) Contro [REDACTED] (Debitrice), sui cespiti di cui ai **Lotti Uno e Due** (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) e per la somma di 41.938,48€ oltre spese ed interessi.
- **All.6f) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** del 07/12/2016 R.P. 36918 R.G. 47640, pignoramento a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa** (Creditore procedente) Contro [REDACTED] (Debitrice) sui cespiti di cui ai cinque **Lotti 1 e 2** (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) per le quote già specificate nell'individuazione lotti di questo elaborato e per la somma di 44.169,07€ oltre spese ed interessi: pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 490/2016.

Dall'esito di un accurato controllo incrociato, non risultano presenti sui cespiti esecutato di cui ai Lotti Uno e Due pignoramenti, né altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. n° 490/2016.

COSTO DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta di seguito il quadro generale dei costi per la cancellazione delle formalità:

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

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	-	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza di 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 eserzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Si desume, pertanto, che il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente, ed inerente la presente *Esecuzione Immobiliare n° 490/2016*, è pari a:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 209,69	€ 59,00	€ 35,00	€ 303,69

Il sottoscritto Esperto non ha ritenuto opportuno detrarre tale importo dal valore di mercato dei lotti in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente.

Per ulteriori dettagli inerenti le formalità pregiudizievoli si rimanda alla **Ispezioni Ipotecarie in Allegato 6** del Volume Allegati.

Segue **Quesito 12** sui **DATI CATASTALI**:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

DATI CATASTALI (aggiornati al 17/01/2017)

Dall'accesso effettuato in data 17/01/2017 dal sottoscritto Esperto presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno - Ufficio Servizi Catastali*, sono state effettuate tutte le dovute **Visure Catastali** sugli immobili pignorati di cui ai *Lotti Uno e Due*. Tale documentazione riportata in *Allegato 5 del Volume Allegati (Dati Catastali)*, viene di seguito ripetuta per comodità di lettura:

- **All.5a) Visura per Soggetto Terreni e Fabbricati in tutta la Provincia di Salerno sulla debitrice** [REDACTED]
- **All.5b) Mappa catastale Wegis di Salerno Fl. 64 All. C Part. 1291 in scala 1.1000 (formato A4);**
- **All.5c) Visura storica per immobile (Abitazione – Lotto 1) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 64 Part. 1291 Sub. 50 – Cat. A/2 – Cl. 5 – Cons. 6 vani;**
- **All.5d) Planimetria Catastale di u.i.u. (Abitazione – Lotto 1) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 64 Part. 1291 Sub. 50 – Cat. A/2 – Cl. 5 – Cons. 6 vani – P. Sesto;**
- **All.5e) Visura storica per immobile (Locale Terraneo – Lotto 2) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 19 – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. 30 mq;**
- **All.5f) Planimetria Catastale di u.i.u. (Locale Terraneo – Lotto 2) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 19 – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. 30 mq – P. Terra;**
- **All.5g) Visura storica per immobile (Locale Terraneo – Lotto 2) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 20 – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. 20 mq;**
- **All.5h) Planimetria Catastale di u.i.u. (Locale Terraneo – Lotto 2) in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 20 – Cat. C/3 – Cl. 3 – Cons. 20 mq – P. Terra;**

Dall'accesso effettuato in data 17/01/2017 dal sottoscritto Esperto presso l'*Agenzia del Territorio di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare*, sono state effettuate tutte le dovute **Ispezioni Ipotecarie** sugli immobili pignorati di cui ai *Lotti Uno e Due*. Tale documentazione riportata in *Allegato 6 del Volume Allegati (Ispezioni Ipotecarie)*, viene di seguito ripetuta per comodità di lettura:

- **All.6a) Elenco formalità per soggetto debitrice** [REDACTED]
- **All.6b) Elenco formalità per immobile in N.C.E.U. di Salerno Fl. 64 Part. 1291 Sub. 50 (Abitazione – Lotto 1);**

- **All.6c) Elenco formalità per immobile in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 19 (Locale Terraneo – Lotto 2);**
- **All.6d) Elenco formalità per immobile in N.C.E.U. di Salerno Fl. 65 Part. 27 Sub. 20 (Locale terraneo – Lotto 2);**

Dall'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano sostanziali incongruenze.**

Per ulteriori dettagli inerenti i dati catastali si rimanda alle **Visure Catastali in Allegato 5** del Volume Allegati.

Per ulteriori dettagli inerenti le formalità pregiudizievoli si rimanda alla **Ispezioni Ipotecarie in Allegato 6** del Volume Allegati.

Segue **Quesito 13** sugli **ASPETTI URBANISTICI**:



Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'*

ASPETTI URBANISTICI (aggiornati al 29/03/2017)

Dagli accessi effettuati in data 29/03/2017 dal sottoscritto Esperto presso il Comune di Salerno – Ufficio Tecnico, è stata acquisita documentazione urbanistica relativa agli immobili pignorati di cui ai Lotti Uno e Due. Tale documentazione è riportata in Allegato 7 del Volume Allegati (Aspetti Urbanistici). Vengono di seguito ripetuti per comodità di lettura i principali titoli autorizzativi:

Relativamente al Lotto Uno

Relativamente al fabbricato in cui è situata l'ABITAZIONE, la costruzione risulta essere iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, da quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita per Notaio Andrea Reale del 29/03/2007. Sebbene siano state condotte ricerche da parte del sottoscritto Esperto presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Salerno, al fine di risalire alla regolare Licenza Edilizia, le stesse non hanno condotto ad alcun risultato, in quanto non è stato possibile risalire al fascicolo contenente tale documentazione.

Si precisa che trattandosi di un fabbricato in pieno centro cittadino e data la tipologia costruttiva apprezzabile ad occhio nudo, l'epoca di costruzione dello stesso potrebbe risalire agli anni 50-60, pertanto il fabbricato è stato realizzato senza ombra di dubbio attraverso titolo autorizzativo.

Ulteriori ricerche hanno condotto a due titoli minori:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133 del 1998**, ex-art. 39 Legge n. 724 del 23/12/1994, per la realizzazione della veranda;
- **S.C.L.A. n. 225/2012 prot. n. 69784 del 13/04/2012**, per lavori di ristrutturazione interna con diversa distribuzione degli spazi interni.

Quest'ultimo provvedimento presentato risulta essere totalmente inefficace, in quanto risulta diffidato da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Da un'analisi degli atti presenti all'interno del relativo fascicolo, dopo una prima comunicazione di divieto "ad horas" nella prosecuzione dell'attività edilizia con rimozione degli effetti dannosi per i lavori eventualmente già eseguiti, avendo gli uffici riscontrato un intervento di cambio di destinazione d'uso non consentito e la carenza di un DURC valido, si è provveduto ad integrare la pratica ovviando a tali mancanze ed ottenendo l'autorizzazione alla prosecuzione nei lavori. Il titolo, comunque, è stato poi

successivamente diffidato dagli uffici competenti in quanto non si è mai provveduto a trasmettere gli atti finali di chiusura.

Sebbene la pratica non sia stata condotta a compimento, avendo comunque il richiedente ultimato i lavori edili, l'immobile allo stato attuale presenta una serie di lavorazioni in difformità al precedente titolo assentito. Pertanto è necessario redigere una regolare pratica edilizia in sanatoria per le opere di manutenzione straordinaria condotte con diversa distribuzione degli spazi interni e pratiche conseguenti (docfa di aggiornamento catastale, agibilità, ecc.).

L'esperto ha ritenuto quindi opportuno valutare approssimativamente gli oneri necessari per tali interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale, e decurtare dal valore a base d'asta dell'immobile dette cifre. Tali operazioni sono esplicitate nel successivo Quesito 14.

▪ **Relativamente al Lotto Due**

Relativamente al doppio LOCALE DEPOSITO, la cui costruzione risulta essere iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, da quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita per Notaio Andrea Reale del 22/03/2007, sebbene siano state condotte **ricerche da parte del sottoscritto Esperto presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Salerno**, al fine di risalire alla Licenza Edilizia del fabbricato, **le stesse non hanno condotto ad alcun risultato.**

Trattandosi di un fabbricato al di fuori del centro cittadino, nella frazione di Fratte, e data la tipologia costruttiva apprezzabile ad occhio nudo, l'epoca di costruzione dello stesso potrebbe risalire ai primi anni del '900, il che giustificherebbe l'assenza di un titolo edilizio ab-origine.

Il sottoscritto, avendo riscontrato l'assenza anche di titoli minori, ha ritenuto opportuno prendere in riferimento la documentazione catastale agli atti per poter vagliare la legittimità urbanistica degli immobili. Pertanto, a seguito di sopralluogo, avendo riscontrato la fusione delle due unità, attraverso la realizzazione di una porta di collegamento all'interno del muro contiguo, si ritiene opportuno redigere una regolare pratica edilizia in sanatoria per le opere di manutenzione straordinaria condotte con fusione delle due unità immobiliari e relative pratiche conseguenti (docfa di aggiornamento catastale, agibilità, ecc.).

L'esperto ha ritenuto, dunque, opportuno valutare approssimativamente gli oneri necessari per attuare tali interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale, e decurtare dal valore a base d'asta dell'immobile dette cifre. Tali operazioni sono state esplicitate nel successivo Quesito 14.

*Per ulteriori dettagli inerenti gli aspetti urbanistici si rimanda alla **Documentazione Urbanistica in Allegato 7 del Volume Allegati.***

Segue **Quesito 14** su **STIMA LOTTO**: →



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

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO adottato per stima Lotti 1 e 2

Entrando nel merito della stima dei Lotti, valutata la consistenza superficiale degli immobili e delle pertinenze facenti parte dei cespiti eseguiti, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, e nella fattispecie lo stato di buona conservazione e manutenzione per l'ABITAZIONE di cui al Lotto 1 e lo stato di discreta conservazione e manutenzione per il doppio LOCALE TERRANEO di cui al Lotto 2, meritevole di interventi di ristrutturazione, nonché prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione (centralissima per l'abitazione e comunque all'interno di un centro abitato di rilievo per il locale terraneo del lotto 2, con presenza di una serie di attività commerciali e produttive al contorno), è stato adottato il procedimento di stima monoparametrico per valori unitari e coefficienti di omogeneizzazione di seguito illustrato:

- **STIMA INDIRETTA: per Mediazione dei Valori OMI, dei valori del Borsino Immobiliare e dei valori del listino Quotazioni Metroquadro e per controllo della valutazione per via diretta sulla base del confronto fatto con le offerte di vendita di beni similari quanto più prossimi alla zona di ubicazione dei cespiti.**

Con tale metodologia è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenda del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica dei beni ad un valore unitario ottenuto per mediazione dei dati dell'Osservatorio e del Borsino Immobiliare con quelli del Listino Immobiliare, presi



nell'intervallo di confidenza degli stessi, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

D'altra parte una volta raggiunto per omogeneizzazione delle superfici tramite i più opportuni coefficienti di merito delle pertinenze, un valore complessivo dei cespiti, è stato possibile controllarlo attraverso gli operatori immobiliari della zona che hanno stimato beni analoghi, ovvero beni da vendere nella stessa zona e simili a quelli in esame, in modo da poter comparare tali dati e formulare un giudizio di stima definitivo per i beni oggetto della presente E.I. 490/2016.

Sono state dunque seguite dall'Esperto metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono, dunque, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:

STIMA INDIRETTA tramite OMI, Borsino Immobiliare e Listino

Con tale procedimento la valutazione dei cespiti eseguiti è stata effettuata su base monoparametrica per valori unitari di superficie e sulla scorta delle Fonti Indirette, quali:

- 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;
- il **Borsinoimmobiliare.it** (accreditata fonte web di monitoraggio dei valori di mercato per fasce sull'intero territorio nazionale);
- il **Listino Quotazioni Metroquadro** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), patrocinato da vari Enti e validato da una Commissione di oltre 40 Agenti Immobiliari di zona.

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;*



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

- 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 alle **Abitazioni civili e signorili** alla Via R. Conforti e ai **Locali commerciali** alla Via F. Spirito del Comune di Salerno sono riportati nelle tabelle seguenti:

O.M.I. (cfr. All. 9a Vol. Allegati)

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/Casa Comunale – Lungomare Trieste – P.zza Veneto – P.zza Borsellino - Trincerone

Codice di zona: B10

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3000	3800	L	6,6	9,3	L

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: SALERNO



Comune: SALERNO**Fascia/zona:** Periferica/Via dei Greci – Fratte – Cappelle – Matierno – Cimitero – Brignano**Codice di zona:** D6**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili**Destinazione:** CommercialeASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	1800	L	4,8	7,3	L

BORSINO IMMOBILIARE (cfr. All. 9b Vol. Allegati)*Quotazione e rendimenti: Aprile 2017***Comune:** SALERNO**Zona:** C.so V. Emanuele dalla stazione a P.zza Portanova inclusa/Zona a Nord di C.so Garibaldi da Via G. Ruggi D'Aragona a Via Dei Principati

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
	2° Fascia	1° Fascia	2° Fascia	1° Fascia
Abitazioni civili	2558	3836	5,5	8,2

*Quotazione e rendimenti: Aprile 2017***Comune:** SALERNO**Zona:** Parte alta di Via S. Calenda/Calata san Vito/Fratte inclusa zona svincolo

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
	2° Fascia	1° Fascia	2° Fascia	1° Fascia
Negozi	1324	1918	5,5	8,2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LISTINO IMMOBILIARE METROQUADRO (cfr. All.9c Vol. Allegati)

Quotazioni: Anno 2016

Comune: **SALERNO**

Zona: Centro/Zona centrale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Valori Vendita (€/mq)	Valori Locazione (€/mese)
Abitazioni signorili	4000	9

Quotazioni: Anno 2016

Comune: **SALERNO**

Zona: San Vito/Fratte (Piazza Matteo Galdi)

Tipologia	Valori Vendita (€/mq)	Valori Locazione (€/mese)
Negozi	1000	5

In riferimento al Lotto 1, consultando sia i dati dell'Osservatorio, del Borsino Immobiliare che quelli del Listino, peraltro molto ravvicinati tra loro, si è deciso di eseguire una media equiponderale prendendo in considerazione i valori massimi degli intervalli di vendita, date le caratteristiche del cespite, ubicato all'ultimo piano di in un palazzo di prestigio con ampia balconata e terrazzino.

Pertanto si hanno i seguenti **VALORI UNITARI medi di MERCATO riferiti alle ABITAZIONI civili e signorili:**

$$V_{\text{unit. Abitazioni}} = \frac{3800 + 3836 + 4000}{3} = 3.878,67 \text{ €/mq} \approx \underline{\underline{3.900 \text{ €/mq}}}$$

Tale valore unitario è peraltro leggermente inferiore con quanto deducibile dall'offerta di vendita di seguito riportata che fa riferimento ad un bene simile al bene oggetto di stima:

- **Nome Agenzia: Eticsa Mediazione**

Indirizzo bene simile: Corso Vittorio Emanuele – Salerno

Valutazione da Agenzia del Valore di Mercato del bene simile:

Appartamento di 160 mq al piano alto di un palazzo signorile, composto da 6 vani e dotato di terrazzo a livello.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore Unitario: = 700.000,00 €

Valore €/mq: = 4.375,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto in precedenza con quest'ultimo al fine di ottenere una stima quanto più veritiera possibile del bene:

$$V_{\text{unit.}} = \frac{3900 + 4375}{2} = 4.137,50 \text{ €/mq} \approx \underline{\underline{4.200 \text{ €/mq}}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETTAGLIO STIMA LOTTO 1

Moltiplicando il valore unitario di 4200,00 €/mq sopra riportato per le **consistenze metriche superficiali utili**, e omogeneizzando le pertinenze (terrazzo/balcone) tramite le più opportune aliquote, si ottiene il seguente **VALORE COMPLESSIVO di STIMA del Lotto Uno:**

- *V. mercato Abitazione:* = 114 mq x 4200,00 €/mq = **478.800,00 €**;
- *V. mercato terrazzo/balcone:* = 40 mq x 4200,00 €/mq x 15% = **25.200,00 €**;

Valore di STIMA LOTTO 1

$V_{\text{di STIMA}} \approx 504.000,00 \text{ €}$

Infine, sono stati detratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente (oneri condominiali pendenti, spese conseguimento conformità urbanistica attraverso pratica edilizia in sanatoria e successiva Agibilità e presentazione docfa per aggiornamento planimetria catastale) onde pervenire al Valore da porre a base d'asta del Lotto Uno.

RIEPILOGO SINTETICO ONERI COMPLESSIVI

(a detrarsi dal Valore di Mercato per la formulazione del *Valore a base d'Asta*):

- *Oneri condominiali pendenti relativi a spese ordinarie e straordinarie:* **6.221,36 €**
- *Spese pratica edilizia in sanatoria + Agibilità:* **3.700,00 €**
- *Spese docfa per aggiornamento planimetria catastale:* **300,00 €**

TOT. ONERI A DETRARSI PER IL LOTTO UNO: ≈ 10.200,00 €

In conclusione il sottoscritto Esperto riepiloga il relativo Valore a base d'Asta, oneri detratti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ **LOTTO UNO (E.I. 490/2016):**

Quota 40/100 di ABITAZIONE di tipo civile sita in Salerno alla Via Raffaele Conforti n. 17 (trav. al Corso Vittorio Emanuele), al Piano Sesto di un fabbricato condominiale, composta da 6 vani: cucina/soggiorno, veranda, 3 camere e 2 bagni, per complessivi **114 mq** circa di superficie utile, con ampio balcone e terrazzino di complessivi **40 mq** circa;

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 P.III 1291 sub. 50 – Quota 40/100

VALORE a BASE D'ASTA intero LOTTO 1: 493.800 €

VALORE a BASE D'ASTA quota pignorata: 197.520 €

In riferimento al Lotto 2, consultando sia i dati dell'Osservatorio, del Borsino Immobiliare che quelli del Listino, si è deciso di eseguire una media equiponderale prendendo in considerazione i valori minimi degli intervalli di vendita riferiti ai locali commerciali dato che il cespite è classificato catastalmente con cat. C/3 – Laboratorio per arti e mestieri, di per se inferiore rispetto ad un commerciale vero e proprio.

Pertanto si hanno i seguenti **VALORI UNITARI medi di MERCATO riferiti ai NEGOZI:**

$$V_{\text{unit. Negozi}} = \frac{1250 + 1234 + 1000}{3} = 1.161,33 \text{ €/mq} \approx \underline{\underline{1.150 \text{ €/mq}}}$$

Tale valore unitario è peraltro in linea con quanto deducibile dall'offerta di vendita di seguito riportata che fa riferimento ad un bene simile al bene oggetto di stima:

■ **Nome Agenzia: Nov.Im Immobiliare**

Indirizzo bene simile: Via Pagano – Fratte – Salerno

Valutazione da Agenzia del Valore di Mercato del bene simile: Locale commerciale di 25 mq al piano stradale composto da 1 vani con servizio igienico.

Valore Unitario: = 27.000,00 €

Valore €/mq: = 1.080,00 €



DETTAGLIO STIMA LOTTO 2

Moltiplicando il valore unitario di 1150,00 €/mq sopra riportato per la consistenza metrica superficiale utile, e decurtando il tutto del 10% per tener conto della vetustà dell'immobile e dello stato di mediocre conservazione in cui versa, si ottiene il seguente VALORE COMPLESSIVO di STIMA del Lotto Due:

- *V. mercato Locale Terraneo*: = 48,3 mq x 1150,00 €/mq x 90% = **49.990,50 €**;

Valore di STIMA LOTTO 2

V_{di STIMA} ≈ 50.000,00 €

Infine, sono stati detratti gli oneri presumibili a carico dell'Acquirente (spese conseguimento conformità urbanistica attraverso pratica edilizia in sanatoria e successiva Agibilità e presentazione docfa per aggiornamento planimetria catastale) onde pervenire al Valore da porre a base d'asta del Lotto Due.

RIEPILOGO SINTETICO ONERI COMPLESSIVI

(a detrarsi dal Valore di Mercato per la formulazione del *Valore a base d'Asta*):

- *Spese pratica edilizia in sanatoria + Agibilità*: **3.700,00 €**
- *Spese docfa per aggiornamento planimetria catastale*: **300,00 €**

TOT. ONERI A DETRARSIS PER IL LOTTO UNO: 46.000,00 €

In conclusione il sottoscritto Esperto riepiloga il relativo Valore a base d'Asta, oneri detratti:

- **LOTTO DUE (E.I. 490/2016):**

Piena proprietà di doppio LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (ad. Piazza Galdi), al Piano Terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi **48,3 mq** circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 65 P.III 27 sub. 19 e 20 - Quota 1/1

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 2: 46.000 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Marcello Mario Ferrante

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'.*

Come riscontrato in data sopralluogo del **03/04/2017**:

▪ **Relativamente ai Lotti Uno**

L'ABITAZIONE presenta un quantitativo considerevole di beni mobili, le spese di trasloco si stimano in complessivi 3.000 euro, mentre il valore di mercato si aggira intorno ai 7.000 euro.

I costi di trasloco dei beni mobili presenti all'interno del cespite non saranno detratti dall'Esperto nella formazione del valore a base d'asta attesa la volontà dei comproprietari di voler recuperare gli stessi.

▪ **Relativamente al Lotto Due**

Il doppio LOCALE TERRANEO presenta un quantitativo considerevole di beni mobili, le spese di trasloco si stimano in complessivi 1.500 euro, mentre il valore di mercato si aggira intorno ai 2.500 euro.

I costi di trasloco dei beni mobili presenti all'interno del cespite non saranno detratti dall'Esperto nella formazione del valore a base d'asta attesa la volontà della proprietaria di voler recuperare gli stessi.

Per ulteriori dettagli descrittivi ed illustrativi del Lotto Unico si rimanda alle **Relazioni grafico-fotografiche**, organizzate in separati file, ed ugualmente oggetto di deposito telematico, nonché ai successivi quesiti della presente relazione.

Per ulteriori dettagli inerenti lo stato dei luoghi si rimanda al **Verbale di sopralluogo CTU in Allegato 8** del Volume Allegati.

Segue **Quesito 17** su **RELAZIONE GRAFICO-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.'*

RELAZIONE GRAFICO-FOTOGRAFICHE

Le Relazioni Grafico-Fotografiche dei Lotti Uno e Due, le cui caratteristiche vengono riassunte in seguito, sono state predisposte in un file separato, costituito da un'unica galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, per poter essere pubblicata sul sito *Aste Immobili*, e prive dei dati sensibili.

L'inquadramento dei cespiti costituenti il *Lotto Uno e Due* sono state eseguite:

sia ESTERNAMENTE:

- Individuazione delle accessibilità e caratteristiche di zona;
- Individuazione e stato delle aree al contorno;
- Localizzazione degli accessi.

che INTERNAMENTE:

- Individuazione dei vani e della loro consistenza e distribuzione interna.

I rilievi metrici e fotografici dei beni sono stati effettuati dal sottoscritto Esperto il **3 Aprile 2017 dalle ore 10.30 alle ore 12.30**, (cfr. *Verbale sopralluogo C.T.U.*).

I rilievi metrici sono stati effettuati con l'ausilio di disto-laser modello *Leika D2* (portata max 60 metri lineari) e di rollina metrica tradizionale (portata max 10 metri lineari).

I rilievi fotografici sono stati effettuati con macchina fotografica *Olympus* modello *Optical Digital µ 600-6,0 megapixel*. Tutte le foto hanno le seguenti caratteristiche:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60.

Le ulteriori foto del rilievo fotografico sono state depositate telematicamente in un'altra busta.

*Per ulteriori dettagli descrittivi ed illustrativi del Lotto Unico si rimanda alla **Relazione grafico-fotografica**, organizzata in separato file, ed ugualmente oggetto di deposito telematico, nonché ai successivi quesiti della presente relazione.*

*Per ulteriori dettagli inerenti lo stato dei luoghi si rimanda al **Verbale di sopralluogo CTU in Allegato 8** del Volume Allegati.*

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'*

A conclusione si riporta il seguente quadro riepilogativo finale:

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

INDIVIDUAZIONE LOTTI e DATI CATASTALI

▪ **LOTTO UNO (E.I. 490/2016):**

Quota 40/100 di ABITAZIONE di tipo civile sita in Salerno alla Via Raffaele Conforti n. 17 (trav. al Corso Vittorio Emanuele), al Piano Sesto di un fabbricato condominiale, composta da 6 vani: cucina/soggiorno, veranda, 3 camere e 2 bagni, per complessivi 114 mq circa di superficie utile, con ampio balcone e terrazzino di complessivi 40 mq circa;

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 P.III 1291 sub. 50 – Quota 40/100

▪ **LOTTO DUE (E.I. 490/2016):**

Piena proprietà di doppio LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (ad. Piazza Galdi), al Piano Terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi 48,3 mq circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 65 P.III 27 sub. 19 e 20 – Quota 1/1

NOTE sulla Procedura Esecutiva:

- **I dati catastali degli immobili di cui ai Lotti Uno e Due coincidono con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento nonché nella relativa Nota di Trascrizione.**
- **Sui cespiti pignorati di cui ai Lotti Uno e Due non insistono altri pignoramenti né altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 490/2016.**

NOTE sui dati catastali:

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

La planimetria catastale dell'abitazione risulta far riferimento ad un vecchio impianto dell'appartamento con diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto è necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato catastale dopo aver condotto regolare pratica edilizia in sanatoria (per ulteriori dettagli su tale aspetto si rimanda al successivo Quesito 13).

▪ **Relativamente al Lotto Due**

Le ultime planimetrie catastali depositate fanno riferimento a due differenti unità immobiliari individuate attraverso distinti subalterni. Poichè si è provveduto a rendere i due locali comunicati attraverso la realizzazione di una porta nella parete contigua, considerato del resto che uno solo dei due locali è dotato di wc., è necessario procedere alla fusione delle due unità tramite regolare pratica edilizia in sanatoria e successivo docfa di fusione con redazione di planimetria aggiornata (per ulteriori dettagli su tale aspetto si rimanda al successivo Quesito 13).

TITOLO DI PROPRIETA'

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

Il cespite esecutato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (debitrice), nella quota di proprietà di 40/100, in virtù dell'Atto di Compravendita del 29/03/2007 – Rep. 23333/Racc. 5459 – Registrato a Salerno il 02/04/2007 al n. 1812 Serie 1T e Trascritto a Salerno il 03/04/2007 ai nn. 18103/11172:

- **TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE)** **Atto di Compravendita** del 29/03/2007, sottoscritto dal Notaio A. Reale, Rep. 23333/Racc. 5459, registrato a Salerno il 02/04/2007 al n. 1812 Serie 1T e trascritto a Salerno il 03/04/2007 ai nn. 18103 R.G./11172 R.P. (ATTO CON CUI LA DEBITRICE E L'ALLORA CONIUGE ANGELO SIANI ACQUISTANO DA VINCENZO SIANI L'INTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELL'ABITAZIONE DI CUI AL LOTTO 1, IN QUOTE COMUNI ED INDIVISE, RISPETTIVAMENTE DI 40/100 E 60/100).

La restante quota di proprietà di 60/100, è pervenuta ai figli della debitrice per cessione da parte del padre, Sig. [REDACTED] in virtù di Contratto di Cessione del 29/12/2014 – Rep. 41708/Racc. 19156 – Registrato a Salerno il 30/12/2004 al n. 12079 Serie 1T:

- **TITOLO di PROPRIETA')** **Contratto di Cessione** del 29/12/2014, sottoscritto dal Notaio B. Frauenfelder, Rep. 41708/Racc. 19156, registrato a Salerno il 30/12/2004 al n. 12079 Serie 1T (ATTO CON CUI ANGELO SIANI, EX CONIUGE DELLA DEBITRICE, CEDE E TRASFERISCE IN FAVORE DEI FIGLI ANTONIO E



GIANMARIA, IN PARTI UGUALI ED INDIVISE LA QUOTA DI 60/100 DELL'ABITAZIONE DI CUI AL LOTTO 1).

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

I cespiti esecutati sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] (*debitrice*) per l'intera e piena proprietà in virtù dell'Atto di Donazione del 22/03/2007 – Rep. 23321/Racc. 5447 – Registrato a Salerno il 28/03/2007 al n. 1678 Serie 1T e Trascritto a Salerno il 29/03/2007 ai nn. 17237/10654:

▪ **TITOLO di PROPRIETA' PRINCIPALE)** **Atto di Donazione** del 22/03/2007, sottoscritto dal Notaio A. Reale, Rep. 23321/Racc. 5447, registrato a Salerno il 28/03/2007 al n. 1678 Serie 1T e trascritto a Salerno il 29/03/2007 ai nn. 17237 R.G./10654 R.P. (ATTO CON CUI LA DEBITRICE RICEVE IN DONAZIONE DAI [REDACTED] L'INTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE DEL LOCALE TERRANEO DI CUI AL LOTTO 2).

STATO DI POSSESSO

Come riscontrato in data sopralluogo del 03/04/2017:

▪ **Relativamente al Lotto Uno**

L'immobile non è oggetto di contratto di locazione e risulta in possesso della Sig.ra [REDACTED] (*debitrice*), che lo occupa stabilmente con i propri figli [REDACTED].
Pertanto l'ABITAZIONE è da considerarsi libera ai fini della Procedura Esecutiva E.I. n° 490/2016, non essendoci alcun atto opponibile.

▪ **Relativamente al Lotto Due**

L'immobile non è oggetto di contratto di locazione e risulta in possesso della Sig.ra [REDACTED] (*debitrice*), che lo utilizza direttamente come deposito di merce varia.
Pertanto il doppio LOCALE TERRANEO è da considerarsi libero ai fini della Procedura Esecutiva E.I. n° 490/2016, non essendoci nessun atto opponibile.

CANONE DI LOCAZIONE

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 1:

$$V_{\text{unitario medio di locazione}} = \frac{9,3 + 8,2 + 9}{3} = 8,8 \text{ €/mq x mese}$$



Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali utili dell'ABITAZIONE si perviene al seguente più probabile CANONE MENSILE DI LOCAZIONE per il Lotto Uno:

Canone di locazione = 8,8 €/mqxmese x 114 mq sup. utile = 1003,2 €/mese ≈

1.200 €/mese in cifra tonda contemperando le pertinenze (balcone/terrazzo)

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE LOTTO 2:

V unitario medio di locazione = $\frac{4,8 + 5,5 + 5}{3}$ = **5,1 €/mq x mese**

Moltiplicando, dunque, per le consistenze metriche superficiali utili del LOCALE TERRANEO si perviene al seguente più probabile CANONE MENSILE DI LOCAZIONE per il Lotto Due:

Canone di locazione = 5,1 €/mqxmese x 48,3 mq sup. utile = 246,33 €/mese ≈

250 €/mese in cifra tonda

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione riportata in *Allegato 6 del Volume Allegati (Ispezioni Ipotecarie)*, risultano gravare sugli immobili, le formalità pregiudizievoli le cui caratteristiche vengono di seguito indicate:

- **All. 6e) Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale** del 17/10/2016 R.P. 5202 R.G. 40045, derivante da decreto ingiuntivo del Pubblico ufficiale del Tribunale di Salerno - Rep n. 4832 del 16/09/2016, decreto a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa** (Creditore procedente) Contro [REDACTED] (Debitrice), sui cespiti di cui ai Lotti Uno e Due (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) e per la somma di 41.938,48€ oltre spese ed interessi.
- **All.6f) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili** del 07/12/2016 R.P. 36918 R.G. 47640, pignoramento a Favore di **Banca di Salerno Credito Cooperativo – Società Cooperativa** (Creditore procedente) Contro [REDACTED] (Debitrice) sui cespiti di cui ai cinque Lotti 1 e 2 (LOTTO 1: ABITAZIONE in N.C.E.U. di Salerno al Fl. 64 Part. 1291 Sub.50 - LOTTO 2: Doppio LOCALE TERRANEO in

N.C.E.U. di Salerno al Fl. 65 Part. 27 Sub.19 e 20) per le quote già specificate nell'individuazione lotti di questo elaborato e per la somma di 44.169,07€ oltre spese ed interessi: pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. 490/2016.

Il costo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente, ed inerente la presente *Esecuzione Immobiliare n° 490/2016*, è pari a:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 209,69	€ 59,00	€ 35,00	€ 303,69

Il sottoscritto Esperto non ha ritenuto opportuno detrarre tale importo dal valore di mercato dei lotti in quanto esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente.

ASPETTI URBANISTICI

Relativamente al Lotto Uno

Relativamente al fabbricato in cui è situata l'ABITAZIONE, la costruzione risulta essere iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, da quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita per Notaio Andrea Reale del 29/03/2007. Sebbene siano state condotte ricerche da parte del sottoscritto Esperto presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Salerno, al fine di risalire alla regolare Licenza Edilizia, le stesse non hanno condotto ad alcun risultato, in quanto non è stato possibile risalire al fascicolo contenente tale documentazione.

Si precisa che trattandosi di un fabbricato in pieno centro cittadino e data la tipologia costruttiva apprezzabile ad occhio nudo, l'epoca di costruzione dello stesso potrebbe risalire agli anni 50-60, pertanto il fabbricato è stato realizzato senza ombra di dubbio attraverso titolo autorizzativo.

Ulteriori ricerche hanno condotto a due titoli minori:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 133 del 1998, ex-art. 39 Legge n. 724 del 23/12/1994, per la realizzazione della veranda;**
- **S.C.I.A. n. 225/2012 prot. n. 69784 del 13/04/2012, per lavori di ristrutturazione interna con diversa distribuzione degli spazi interni.**

Quest'ultimo provvedimento presentato risulta essere totalmente inefficace, in quanto risulta affidato da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Da un'analisi degli atti presenti all'interno

del relativo fascicolo, dopo una prima comunicazione di divieto "ad horas" nella prosecuzione dell'attività edilizia con rimozione degli effetti dannosi per i lavori eventualmente già eseguiti, avendo gli uffici riscontrato un intervento di cambio di destinazione d'uso non consentito e la carenza di un DURC valido, si è provveduto ad integrare la pratica ovviando a tali mancanze ed ottenendo l'autorizzazione alla prosecuzione nei lavori. Il titolo, comunque, è stato poi successivamente diffidato dagli uffici competenti in quanto non si è mai provveduto a trasmettere gli atti finali di chiusura.

Sebbene la pratica non sia stata condotta a compimento, avendo comunque il richiedente ultimato i lavori edili, l'immobile allo stato attuale presenta una serie di lavorazioni in difformità al precedente titolo assentito. Pertanto è necessario redigere una regolare pratica edilizia in sanatoria per le opere di manutenzione straordinaria condotte con diversa distribuzione degli spazi interni e pratiche conseguenti (docfa di aggiornamento catastale, agibilità, ecc.).

L'esperto ha ritenuto quindi opportuno valutare approssimativamente gli oneri necessari per tali interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale, e decurtare dal valore a base d'asta dell'immobile dette cifre. Tali operazioni sono esplicitate nel successivo Quesito 14.

▪ **Relativamente al Lotto Due**

Relativamente al doppio LOCALE DEPOSITO, la cui costruzione risulta essere iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, da quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita per Notaio Andrea Reale del 22/03/2007, sebbene siano state condotte ricerche da parte del sottoscritto Esperto presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Salerno, al fine di risalire alla Licenza Edilizia del fabbricato, le stesse non hanno condotto ad alcun risultato.

Trattandosi di un fabbricato al di fuori del centro cittadino, nella frazione di Fratte, e data la tipologia costruttiva apprezzabile ad occhio nudo, l'epoca di costruzione dello stesso potrebbe risalire ai primi anni del '900, il che giustificherebbe l'assenza di un titolo edilizio ab-origine.

Il sottoscritto, avendo riscontrato l'assenza anche di titoli minori, ha ritenuto opportuno prendere in riferimento la documentazione catastale agli atti per poter vagliare la legittimità urbanistica degli immobili. Pertanto, a seguito di sopralluogo, avendo riscontrato la fusione delle due unità, attraverso la realizzazione di una porta di collegamento all'interno del muro contiguo, si ritiene opportuno redigere una regolare pratica edilizia in sanatoria per le opere di manutenzione straordinaria condotte con fusione delle due unità immobiliari e relative pratiche conseguenti (docfa di aggiornamento catastale, agibilità, ecc.).

L'esperto ha ritenuto, dunque, opportuno valutare approssimativamente gli oneri necessari per attuare tali interventi di regolarizzazione urbanistica e catastale, e decurtare dal valore a base d'asta dell'immobile dette cifre. Tali operazioni sono state esplicitate nel successivo Quesito 14.



STIMA LOTTI: Valore a Base d'Asta

■ **LOTTO UNO** (E.I. 490/2016):

Quota 40/100 di ABITAZIONE di tipo civile sita in Salerno alla Via Raffaele Conforti n. 17 (trav. al Corso Vittorio Emanuele), al Piano Sesto di un fabbricato condominiale, e composta da 6 vani: cucina/soggiorno, veranda, 3 camere e 2 bagni, per complessivi 114 mq circa di superficie utile, con ampio balcone e terrazzino di complessivi 40 mq circa.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 P.IIa 1291 Sub. 50 – Quota 40/100.

VALORE a BASE D'ASTA intero LOTTO 1: 493.800 €

VALORE a BASE D'ASTA quota pignorata: 197.520 €

■ **LOTTO DUE** (E.I. 490/2016):

Piena proprietà di doppio LOCALE TERRANEO classificato catastalmente come laboratorio per arti e mestieri sito in Salerno (frazione Fratte) alla Via Francesco Spirito n. 25/27 (ad. Piazza Galdi), al Piano Terra di un fabbricato per civili abitazioni, composto da due ambienti con locale di servizio per complessivi 48,3 mq circa di superficie utile.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. di Salerno al Foglio 65 P.IIa 27 Sub. 19 e 20 – Quota 1/1

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO 2: 46.000 €



CONGEDO ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, 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.

Se c'è stato un leggero protrarsi delle operazioni peritali, questa circostanza non è ascrivibile esclusivamente al sottoscritto C.T.U., ma è in parte legata alle difficoltà incontrate nel reperire l'adeguata documentazione ai fini di una corretta stima del bene.

In ogni modo nell'**udienza del 02/05/2017** già fissata dal G.E. (ed a cui presenzierà anche il sottoscritto), si potrà valutare l'eventualità di un breve rinvio per il prosieguo della procedura esecutiva E.I. n° 490/2016.

Con Osservanza

Salerno, 2 Maggio 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Marcello Mario Ferrante

Segue **ELENCO ALLEGATI:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI E.I. 490/2016

- **Allegati 1.** Decreto di Nomina dell'Esperto, Verbale di accettazione di incarico di stima e Raccomandazioni generali per l'attività di Esperto (da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2.** Atti del Procedimento – Atto di Pignoramento Immobiliare, Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile (da All. 2a ad All. 2c);
- **Allegati 3.** Titoli di Proprietà – Atto di Compravendita, Contratto di Cessione ed Atto di Donazione stratto dell'Atto di Matrimonio (da All. 3a ad All. 3c);
- **Allegati 4.** Certificati Anagrafici – Estratto dell'Atto di Matrimonio (All. 4);
- **Allegati 5.** Dati Catastali – Visure Catastali per soggetto e per immobile, Estratti di Mappa e Planimetrie Catastali (da All. 5a ad All. 5h);
- **Allegati 6.** Ispezioni Ipotecarie – Visure Ipotecarie per soggetto e per immobile, Nota di Iscrizione Ipoteca Giudiziale e Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento (da All. 6a ad All. 6f);
- **Allegati 7.** Regolarità Edilizia ed Urbanistica – Concessione Edilizia in Sanatoria e SCIA per lavori di manutenzione straordinaria (da All. 7a ad All. 7b);
- **Allegati 8.** Verbali C.T.U. – Verbale sopralluogo C.T.U. (All.8);
- **Allegati 9.** Dati Estimativi – Valori OMI, Borsino Immobiliare e Listino Quotazioni MetroQuadro nella zona dei cespiti di cui ai Lotti 1 e 2 e proposte immobiliari relative a beni analoghi (da All. 9a ad All. 9h);
- **Allegati 10.** Oneri Pendenti – Oneri condominiali pendenti sul cespite di cui al Lotto 1 (All. 10);
- **Allegati 11.** Rilievi Metrici – Planimetria Appartamento (Lotto 1) e doppio locale deposito (Lotto Due) (da All. 11a ad All. 11b);
- **Galleria Grafico-Fotografica contenente il rilievo del Lotto Unico per pubblicazione sul sito Aste Immobili** (depositata telematicamente in allegati);
- **Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. Alessandro Brancaccio** (depositate telematicamente in allegati);
- **Istanza di liquidazione con cronologia operazioni peritali e ricevute complessive per spese tecniche peritali** (depositate telematicamente in allegati).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Marcello Mario Ferrante
P.E.C.: marcellomario.ferrante@ordingsa.it

