



G.E.: Dott.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva n. 80/2022

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 07/02/2023

Creditore procedente: Omissis



Debitore: Sigg.ri Omissis e Omissis

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Fisciano, li 02.01.2023



C.T.U. Arch. Luca Coraggio
Via Rubino Nicodemi, 55 84084 Fisciano (SA)
cell.: 347.7678360 pec luca.coraggio@architettisalernopec.it



Premessa

Lo scrivente Arch. Luca Coraggio, con studio in Fisciano alla Via Rubino Nicodemi, 55 c.f. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Salerno al n.2166, e-mail: lucoragg@libero.it, p.e.c.: luca.coraggio@architettisalernopec.it, cell.:347.7678360, in data 17/06/2022 veniva nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento n.80/2022, iniziato ad istanza da Omissis, con sede in [REDACTED], iscritto al Registro delle Imprese di [REDACTED] rappresentata e difesa dagli

contro i sigg.ri Omissis e Omissis.

Dinanzi al Funzionario di cancelleria della terza sezione civile del Tribunale di Salerno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 22/06/2022, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva il mandato di conferimento dell'incarico (cfr. Allegato n. 1) per procedere alla stima degli immobili, oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea 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 acquistato 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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

- 11 Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12 Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all' esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 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. di cui all'art .40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 N°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazione di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, 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 forfettari per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – 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 ed all' eventuale subalterno , al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno),l'attuale proprietario e , comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell'esecutato;
- 17 Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 18 Contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
- 19 Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e con riferimento agli accertamenti e rilievi svolti presso gli immobili, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

- Svolgimento delle operazioni peritali
- Risposte ai quesiti
- Riepilogo finale
- Allegati



Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

Svolgimento delle operazioni peritali

Al fine di illustrare in modo esaustivo le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta l'elenco cronologico delle attività svolte dallo scrivente.

Data Attività

- 17/06/2022 Decreto di nomina del c.t.u.
- 22/06/2022 Accettazione incarico e giuramento di rito
- 22/06/2022 Estrazione copia fascicolo
- 12/09/2022 Richiesta certificati di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED]
- 16/09/2022 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Salerno-Territorio-Servizi catastali
- 16/09/2022 Richieste dei titoli abilitativi e C.D.U.
- 19/09/2022 Ricezione certificati di residenza, stato di famiglia via p.e.c.
- 20/09/2022 Richiesta estratto atto di matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED]
- 22/09/2022 Ricezione estratto atto di matrimonio via p.e.c.
- 03/10/2022 Richiesta titoli di proprietà al Notaio Dott. Riccardo Mangia subentrato al Notaio Dott. Sergio Barela
- 03/10/2022 Invio raccomandata a.r. al Sig. Omissis (irreperibile all'indirizzo) per comunicazione primo sopralluogo
- 04/10/2022 Ricezione dei titoli di proprietà dal Notaio Dott. Riccardo Mangia subentrato al Notaio Dott. Sergio Barela via mail
- 13/10/2022 Accesso agli uffici del Comune di Giffoni Sei Casali per estrazione titoli abilitativi
- 14/10/2022 Invio raccomandata a.r. alla Sig.ra Omissis per comunicazione primo sopralluogo
- 17/11/2022 Invio raccomandata a.r. alla Sig.ra Omissis per comunicazione primo sopralluogo con accesso forzoso
- 17/11/2022 Richiesta ausilio forza pubblica per accesso forzoso via p.e.c. alla Polizia Locale ed ai Carabinieri di Giffoni Sei Casali
- 18/11/2022 Rilascio documentazione titoli abilitativi del Comune di Giffoni Sei Casali
- 24/11/2022 Primo sopralluogo negli immobili mediante accesso forzoso
- 25/11/2022 Consegna chiavi catenaccio apposto alla porta degli immobili dopo l'accesso forzoso presso la Cancelleria
- 05/12/2022 Rilascio C.D.U. del Comune di Giffoni Sei Casali
- 29/12/2022 Ispezione ipotecaria telematica all'Agenzia delle Entrate di Salerno

Elenco della documentazione acquisita

Nel fascicolo di causa:

Decreto del G.E. di nomina dell'esperto; verbale di accettazione incarico; fascicolo delle raccomandazioni; atto di pignoramento; certificazione notarile redatta dal Notaio dr.ssa Valentina Rubertelli di Reggio Emilia; visure ipo-catastali.

Elenco della documentazione acquisita dal c.t.u. presso gli enti preposti:

- Planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- Visure catastali storiche per immobili e per soggetti dei beni pignorati;



- Stralci di mappa;
- Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti;
- Certificati di residenza degli esecutati;
- Certificato dello stato di famiglia;
- Estratto per riassunto degli Atti di matrimonio;
- Copia dell'Atto di compravendita;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Parte del fascicolo della Autorizzazione n.2835 del 23/04/1997 per lavori di riparazione legge n.219/81 e s.m.i. degli immobili siti alla Via Madonnella della frazione Capitignano;
- Quotazioni immobiliari O.M.I.

Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti n. 1-2-3 Analisi della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'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 e 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.

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. estratta in copia per via telematica, risulta idonea, completa (cfr. All.n.2 Atto di precetto. Atto di pignoramento. Trascrizione del pignoramento. Istanza di vendita e certificazione notarile) e non mostra alcuna incongruenza; pertanto, la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato.

Nel fascicolo d'Ufficio sono presenti:

- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 04/04/2022, R.G.14098, R.P.11143, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] contro Omissis [REDACTED] c.f.OMISSIS e Omissis nato a [REDACTED] c.f.OMISSIS;
- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto a Salerno il 09/05/2022, R.G.19393, R.P.15337, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] contro Omissis nata [REDACTED] c.f.OMISSIS e Omissis nato a [REDACTED] c.f.OMISSIS, in rettifica del pignoramento trascritto il 04/04/2022 al n.11143 di R.P. in quanto nella nota, per mero errore materiale, è stato indicato per il soggetto n.1 del quadro C, il cognome Omissis invece di Omissis e il nome di Omissis Omissis, invece di Omissis
- ✓ Nota di iscrizione a ruolo, procedimento R.E. N.80/2022 del 31/03/2022
- ✓ Istanza di vendita depositata in data 11/04/2022
- ✓ Atto di precetto del 29/11/2021 e 25/01/2022
- ✓ Documentazione ipocatastale – Relazione notarile a firma del Notaio dr.ssa Valentina Rubertelli di Reggio Emilia del 16/05/2022

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., si procede con le risposte ai quesiti successivi.

Quesito n. 4

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

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.;

Identificazione catastale degli immobili

Con Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 4/04/2022 ai nn.ri 14098 R.G. e 11143 R.P. in favore di OMISSIS con sede in [REDACTED] sono stati sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni, di proprietà dei sig.ri Omissis, nata a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS e Omissis, nato a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS gravante la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili nel Comune di Giffoni Sei Casali, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Sei Casali:

- Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Via Madonnelle n. 3 piano 1, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Euro 133,25;

Catasto Terreni del Comune di Giffoni Sei Casali:

- Foglio 31, particella 467, semin. Arbor., classe 1, superficie mq. 92, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 1,05

intestati per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni a:

- Omissis, nato a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS;
- Omissis, nata a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS

Analisi della documentazione ipotecaria

Al fine di verificare la congruenza tra i dati catastali ed i dati dell'atto di pignoramento immobiliare del 04/04/2022 e successiva rettifica del 09/05/2022 con le relative note di trascrizioni, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, estraendo visure catastali aggiornate per immobile e per soggetto ed acquisendo gli estratti di mappa, planimetrie catastali, elaborati planimetrici.

Tutti i dati desunti dalla documentazione acquisita sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato n.4).

Elenco degli immobili pignorati e censiti nel N.C.E.U.

- Appartamento sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 piano 1 censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Euro 133,25;
- Terreno sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 censito nel Catasto Terreni al Foglio 31, particella 467, semin. Arbor., classe 1, superficie mq. 92, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 1,05.

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per la quota indivisa di un mezzo ciascuno ai signori:

- Omissis, nato a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS e
- Omissis, nata a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS

per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dai signori Omissis, nato a [REDACTED] e omissis, nata a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 8/07/2008 Rep. n. 75668/24657, trascritto a Salerno il 9/07/2008 al n. 19572 di R.P.

Ai suddetti signori Omissis e omissis, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dalla signora Omissis, nata a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Laudisio di Sarno in data 21/05/2003 Rep. n. 42652, trascritto a Salerno il 26/05/2003 al n. 13647 di R.P.

Alla signora Omissis, sopra generalizzata, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute nel modo seguente:

- per successione in morte di Omissis, apertasi il 25 agosto 1958, denuncia di successione registrata al n. 42 vol. 142 trascritta a Salerno il giorno 11/03/1959 al n. 4186 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore del coniuge Omissis e dei figli di Omissis.
- per successione in morte di Omissis, apertasi il 7 febbraio 1964, denuncia di successione registrata al n. 92 vol. 147 trascritta a Salerno il 31/07/1964 al n. 16899 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore di Omissis, Omissis.
- con atto del Notaio Alberigo Gabola in data 7/06/1965 registrato a Salerno il 22/06/1965 al n. 176 ed ivi trascritto il 30 giugno 1965 al n. 13494 di R.P., i germani Omissis, Omissis procedevano alla divisione attribuendo alla signora Omissis la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Disallineamenti catastali

Dall'analisi della documentazione catastale risulta che:

- l'immobile censito nel NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali al Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Categoria A/6 a destinazione abitativa presenta una diversa distribuzione interna con vani intercomunicanti verticalmente con una scala interna in legno, previa realizzazione di un foro rettangolare nel solaio intermedio; la muratura portante al primo piano è stata demolita e sostituita con una tramezzatura che separa la camera da letto dal saloncino.
- il terreno, o piccolo orto, vincolato all'immobile di cui sopra e censito al Foglio 31, particella 467 è catastalmente conforme.

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie acquisite emerge che sugli immobili de quo non gravano altre procedure all'infuori della presente E.I. 80/2022.

Descrizione dei beni pignorati e formazione dei lotti

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in **unico lotto funzionale**.

Descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei lotti

Ubicato nell'alta e media valle del fiume Picentino, il territorio comunale di Giffoni Sei Casali si estende quasi a ridosso della strada statale n. 18 Tirrena Inferiore, imponente arteria che da Salerno discende la costa tirrenica verso la Calabria, fungendo da collegamento fra il sistema stradale centrale della regione e la periferia meridionale della provincia salernitana.

Il casello di Pontecagnano dell'autostrada Napoli-Reggio Calabria (A3) dista 12 chilometri dal capoluogo comunale (Capitignano) e i collegamenti ferroviari sono assicurati dalla linea Napoli-Reggio Calabria, su cui si trova, a 13 chilometri dall'abitato, la più vicina stazione.

L'aeroporto e il porto commerciale di Napoli distano 82 e 77 chilometri, quello mercantile di Salerno 28 chilometri.

Il comune, che ricade nella Comunità montana dei Monti Picentini e nel Parco regionale che tutela le attrattive di questa catena montuosa, dipende da Salerno, polo di aggregazione per le strutture burocratico-amministrative e per il commercio.

Centro di montagna di impianto medievale, che fa affidamento principalmente sulle attività rurali ma vive anche dei discreti proventi dell'artigianato. Si tratta di un "comune sparso", formato da alcuni aggregati urbani elementari e dalle località di Capitignano, sede comunale, Prepezzano e Sieti, in cui risiede la maggior parte della comunità.

Il profilo geometrico del territorio comunale è abbastanza irregolare e discontinuo: a ovest dell'abitato il monte Monna, coperto da una variegata vegetazione boschiva -rilevante la presenza di faggete e querceti-, precipita sulla valle del fiume Picentino, che ospita vasti appezzamenti di coltivi e importanti vie di comunicazione.

Attestato nel Catalogus Baronum, il toponimo è stato oggetto di varie congetture etimologiche: una teoria non molto accreditata lo vuole derivato dal latino A PHANO IUNONIS, per via della presunta esistenza in loco di un tempio dedicato alla dea Giunone; assai più verosimile è invece la derivazione da un nome di persona o di casato.

Lo stato di Giffoni fu contea longobarda e in seguito appartenne a Guaimaro, imparentato con il principe di Salerno; in epoca angioina fu soggetto al conte di Andria, poi a Giacomo di Brussone e quindi a Giacomo d'Aquino.

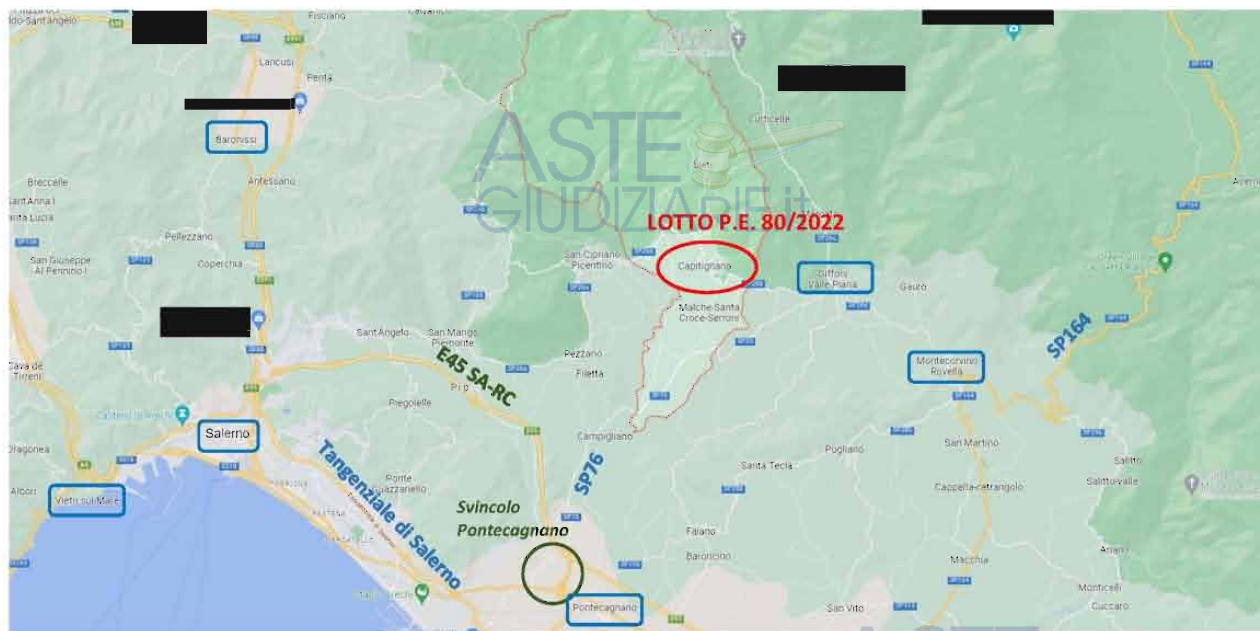
Dopo alterne vicende e attraverso successive consegne, nel XVIII secolo finì ai Doria, principi di Melfi. Nel 1929, per i noti provvedimenti di riorganizzazione territoriale voluti dalla gerarchia fascista, il comune, aggregato a San Cipriano Picentino, perse la propria autonomia, riconquistata, poi, nel 1944.

Tra le più interessanti strutture architettoniche, danneggiate purtroppo dal sisma del 1980, emerge la chiesa di Sant'Antonio, con facciata ravvivata da riquadri decorativi disposti a scacchiera, secondo un motivo molto frequente nella vicina Irpinia.

In località Campo di Valle, a poca distanza dal capoluogo comunale, sono visibili i resti di una villa romana portati alla luce nel 1987.

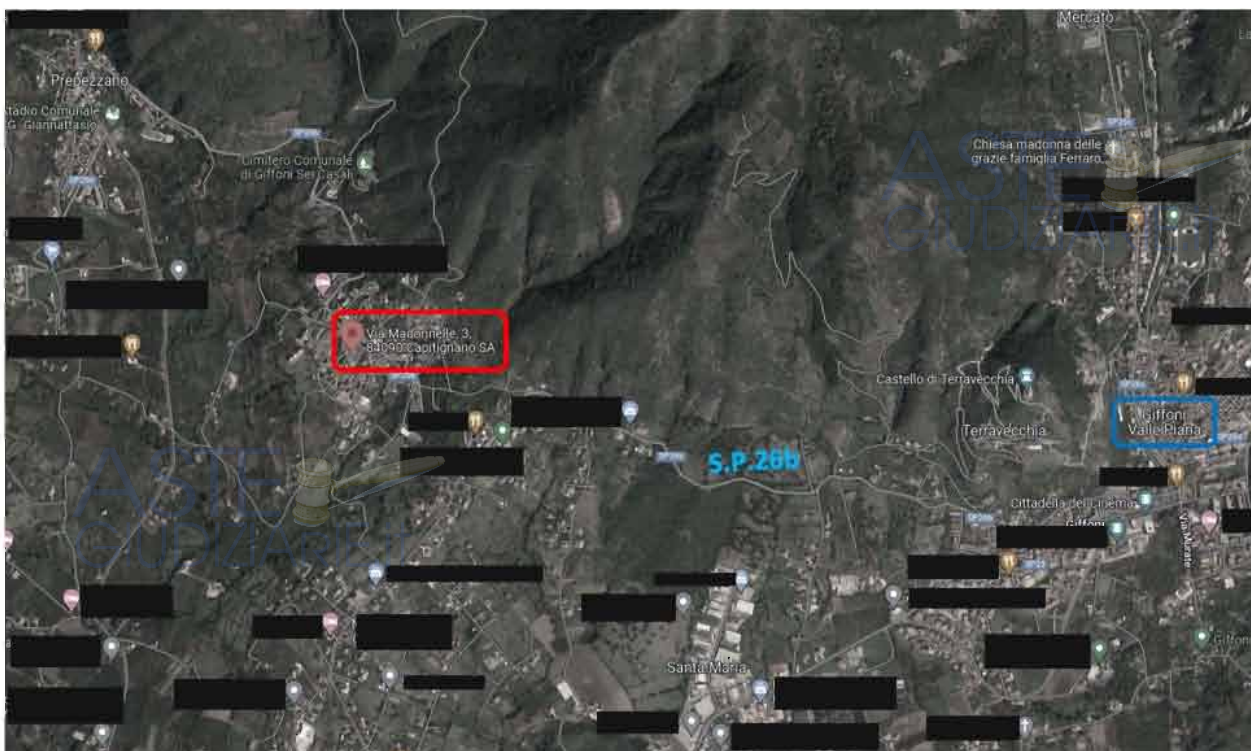
I folti boschi dei rilievi montani forniscono castagne e abbondante legname mentre le zone adatte alle attività agricole, cui si dedica una buona parte della popolazione attiva, sono sfruttate per la coltivazione di olive, nocciole, cereali e uva da vino; l'industria conta poche iniziative imprenditoriali di dimensioni artigianali -si producono olio pregiato, cotto rustico, mobili e altri manufatti in legno- e il commercio è legato principalmente alla distribuzione dei prodotti agricoli e delle carni.

Il comune possiede una biblioteca comunale e con le scuole di cui dispone consente la frequenza del ciclo dell'istruzione obbligatoria; la penuria di strutture ricettive limita l'afflusso di turisti ma in ambito sanitario va segnalata l'incisiva presenza di farmacie, di un poliambulatorio, di un consultorio familiare e di un presidio di guardia medica.



Stralcio toponomastico di inquadramento generale con indicazione centri al contorno e viabilità principale





Stralcio toponomastico di inquadramento generale del lotto

Descrizione del Lotto unico

Il lotto è composto da un'abitazione che si articola su due livelli e annesso piccolo orto pertinenziale di circa 92 mq.

L'abitazione, porzione di un fabbricato più ampio, è composta da un vano terraneo e da due vani al piano primo. Essa ha accesso da una piccola corte, comune anche alle proprietà adiacenti, prospettante su Via Madonnelle e chiusa con un cancello metallico.

Dalla corte si articola una scala esterna in muratura che collega i due livelli del fabbricato e precisamente, scendendo tre gradini, sottoposto di circa 70 centimetri, vi è l'accesso al locale terraneo adibito a cucina, salendo invece vi è l'accesso al piano primo adibito a sala, camera da letto e locale wc.

I due livelli dell'abitazione sono inoltre messi in collegamento internamente da una scala in legno a rampa singola.

La porzione di fabbricato in oggetto fu edificata anteriormente al 1967, ed a seguito degli eventi sismici del 1980 è stata ristrutturata, ai sensi della legge n.219/1981, in virtù della concessione edilizia n.2835 rilasciata dal Comune di Giffoni Sei Casali in data 23 aprile 1997.

Pertanto strutturalmente il fabbricato si presenta oggi con i muri perimetrali in muratura portante e i solai in c.a. La copertura, a doppia falda, è realizzata con travi in legno e tegole ed è accessibile dall'abitazione mediante una botola posta nel soffitto del primo piano.

Le finiture sono così identificabili: intonaco del tipo civile a tre strati; infissi esterni in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento il legno e ulteriore infisso in alluminio con vetrocamera; porta di accesso al piano terra in legno; porta di accesso al primo piano in alluminio e vetro con sovrastante sopraluce; porte interne in legno multistrato; la pavimentazione è in gres porcellanato delle dimensioni 40 x 40 cm con posa diagonale con battiscopa; le pareti e il soffitto sono tinteggiate ed intonacate; il bagno ha pavimentazione in gress porcellanato differente dall'appartamento con pareti rivestite in ceramica fino all'altezza di 2,40 metri; l'ambiente cucina presenta la stessa pavimentazione dell'appartamento e pareti con rivestimento in ceramica a solo su una parete, dal lato del piano di lavoro; la scala che collega i due livelli dell'immobile è in legno su misura e parte dalla parete di fondo della cucina e smonta nella sala del primo piano.

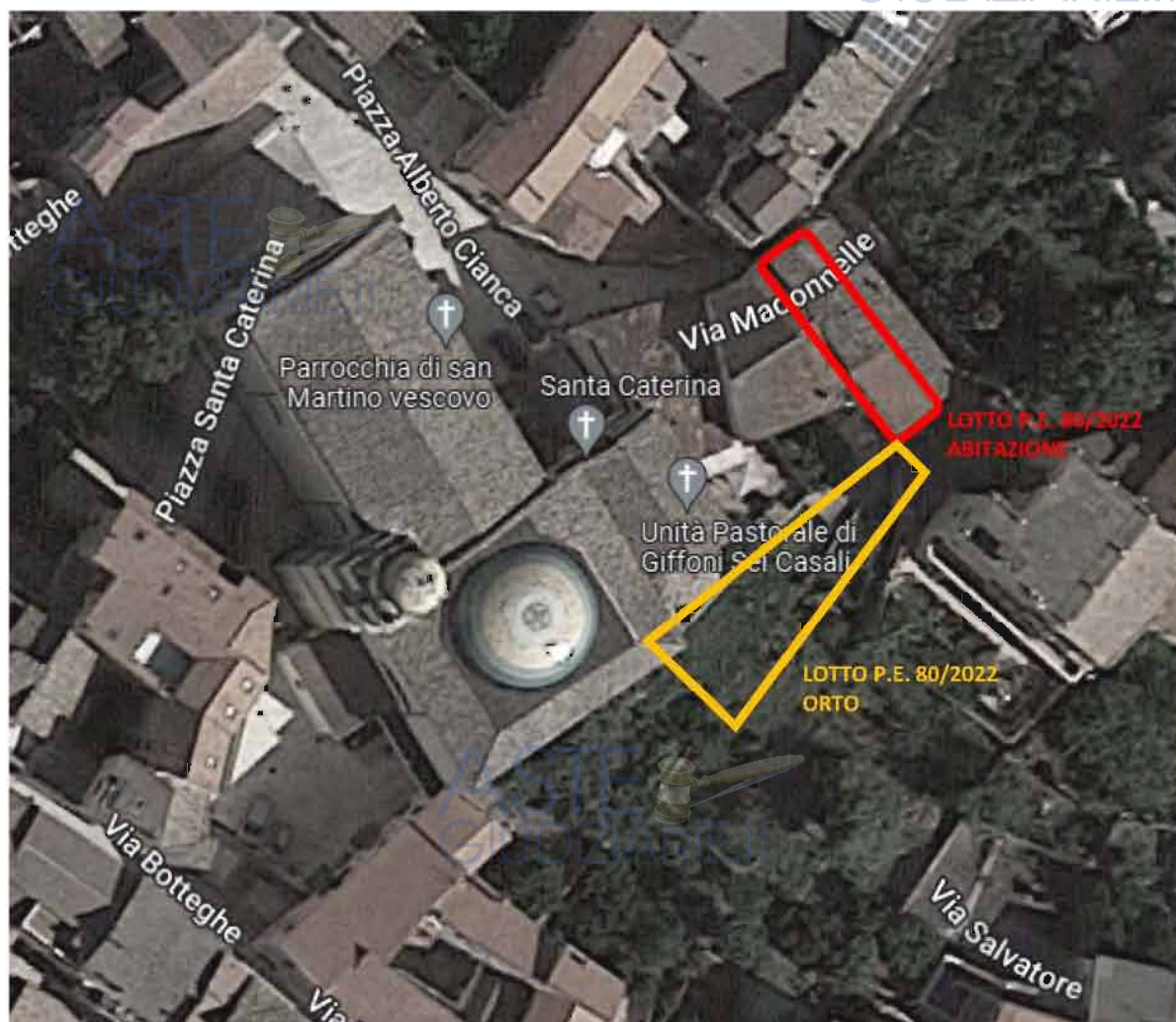
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sanitario. Non vi sono impianti di riscaldamento ad esclusione di un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria posto nel locale wc.

Lo stato di conservazione generale è mediocre in quanto dal sottotetto vi sono significative infiltrazioni di acqua dovute alla rottura di alcune tegole del manto di copertura e il piano terra, essendo sottoposto al piano



di campagna, presenta efflorescenze saline sulle fughe e sulle piastrelle del pavimento dovute a fenomeni di umidità di risalita e mancato isolamento del piano di calpestio.

Il piccolo orto pertinenziale si estende a sud dell'accesso alla corte, adiacente a questo, e si sviluppa alle spalle della parrocchia di San Martino Vescovo e Santa Caterina per una lunghezza di circa 16,00 metri. Esso presenta una prima porzione di circa 5,50 metri pavimentato in cemento e la restante parte in terreno agricolo o piccolo orto.



Ortofoto con inquadramento del lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista dell'immobile da Via Madonnelle



Vista esterna dell'accesso al fabbricato



Orto esterno

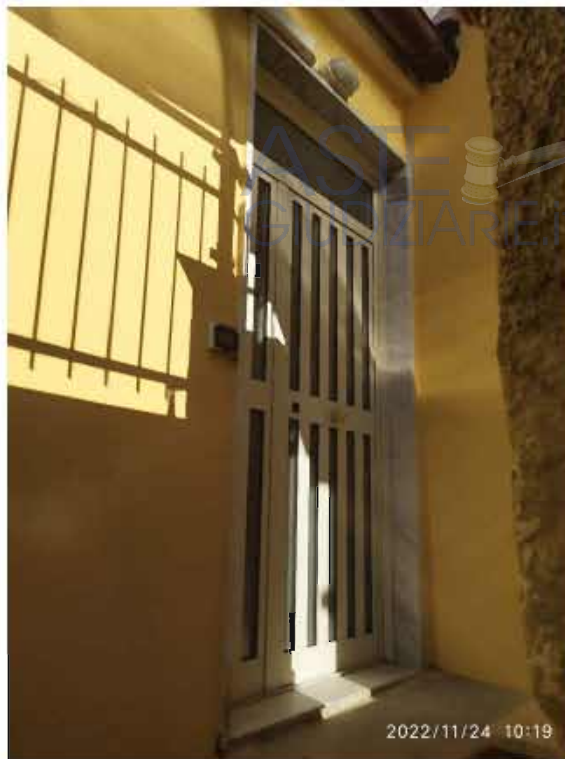


Area pertinenziale esterna pavimentata in cemento





Accesso al piano terra



Accesso al piano primo



Cucina/pranzo al piano terra



Scala interna di collegamento al primo piano

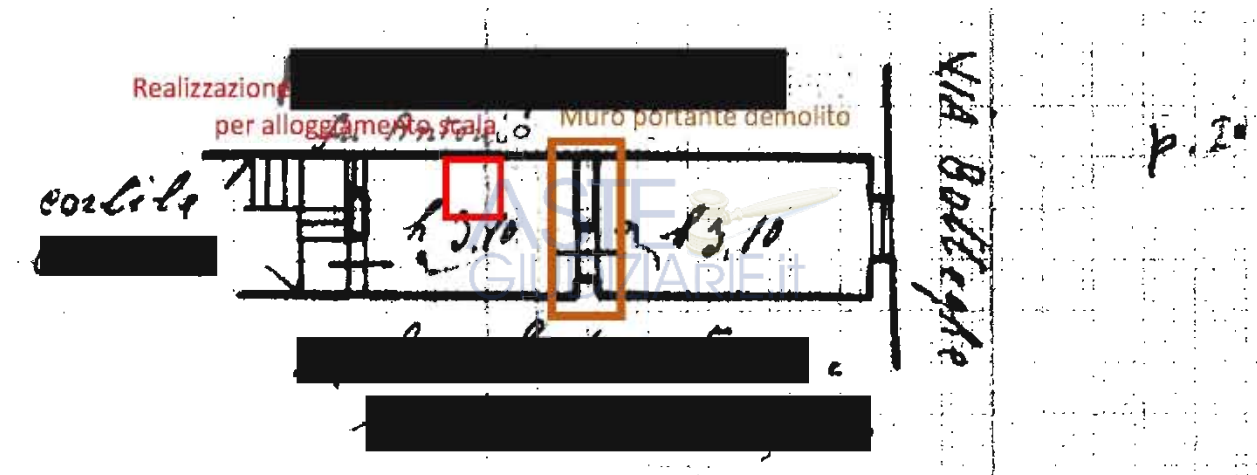




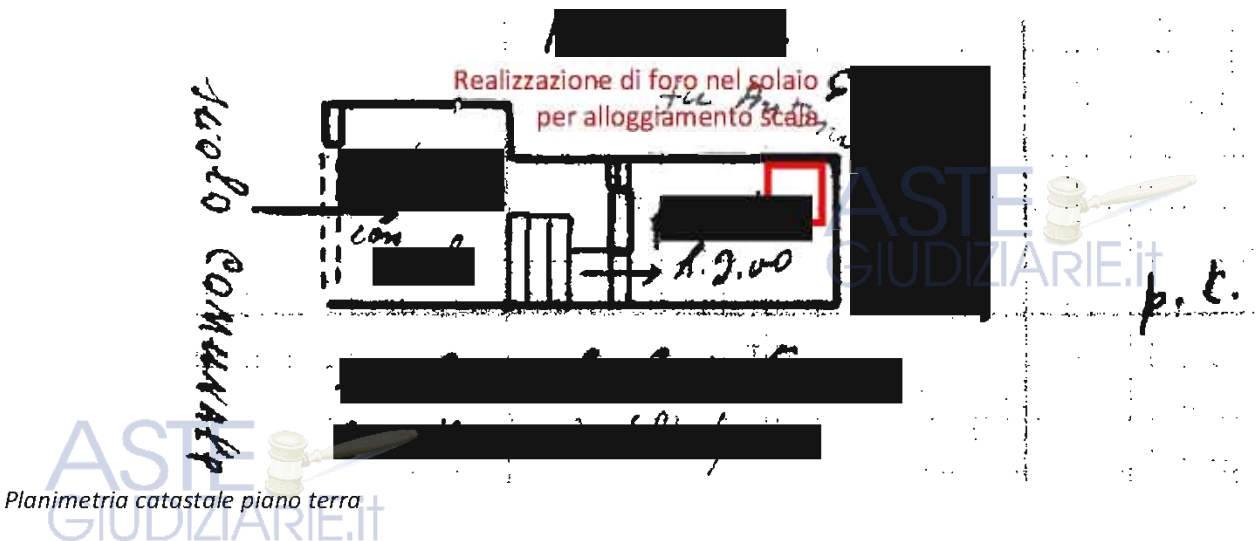
Camera da letto – finestra su Via Madonnelle



Saloncino con vista dell'accesso esterno al primo piano

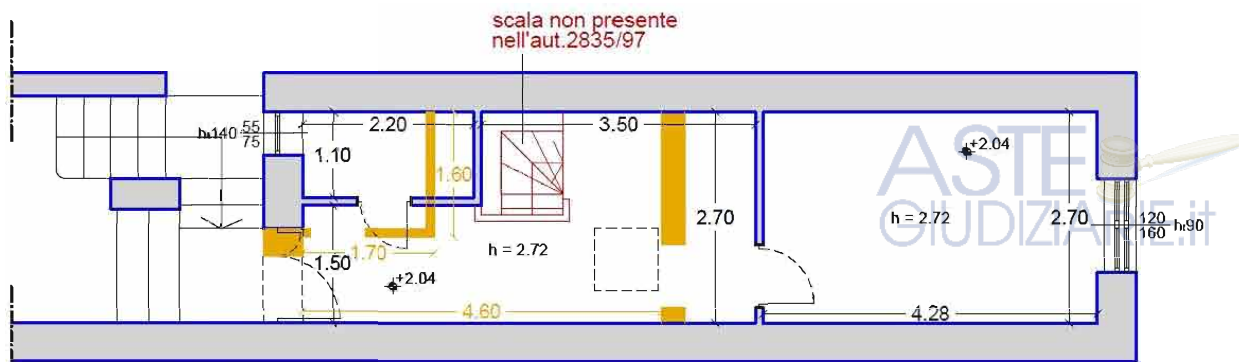


Planimetria catastale piano primo



Planimetria catastale piano terra

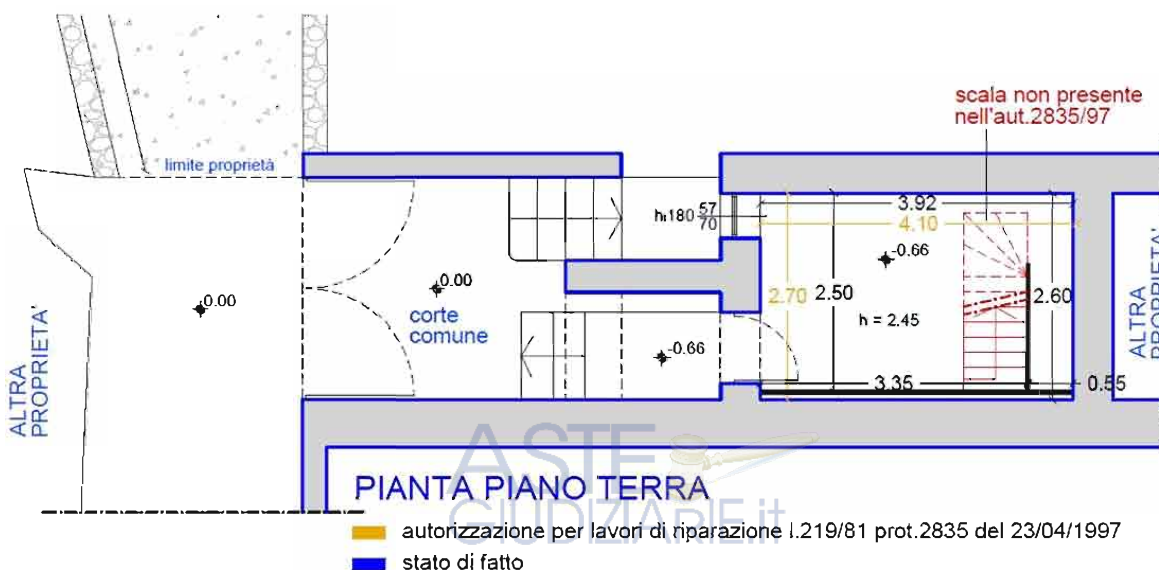




PIANTA PIANO PRIMO

- autorizzazione per lavori di riparazione I.219/81 prot.2835 del 23/04/1997
- stato di fatto

Piano primo - Confronto tra stato di fatto e di progetto di cui alla C.E.n.2835/97



PIANTA PIANO TERRA

- autorizzazione per lavori di riparazione I.219/81 prot.2835 del 23/04/1997
- stato di fatto

Piano terra - Confronto tra stato di fatto e di progetto di cui alla C.E.n.2835/97

Calcolo della superficie convenzionale degli immobili

Per il calcolo delle superfici e dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento al D.P.R. N°138 del 23/03/1998 ex allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ed ex norma UNI 10750".

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore omissis di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore omissis di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i



vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un ommissis pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

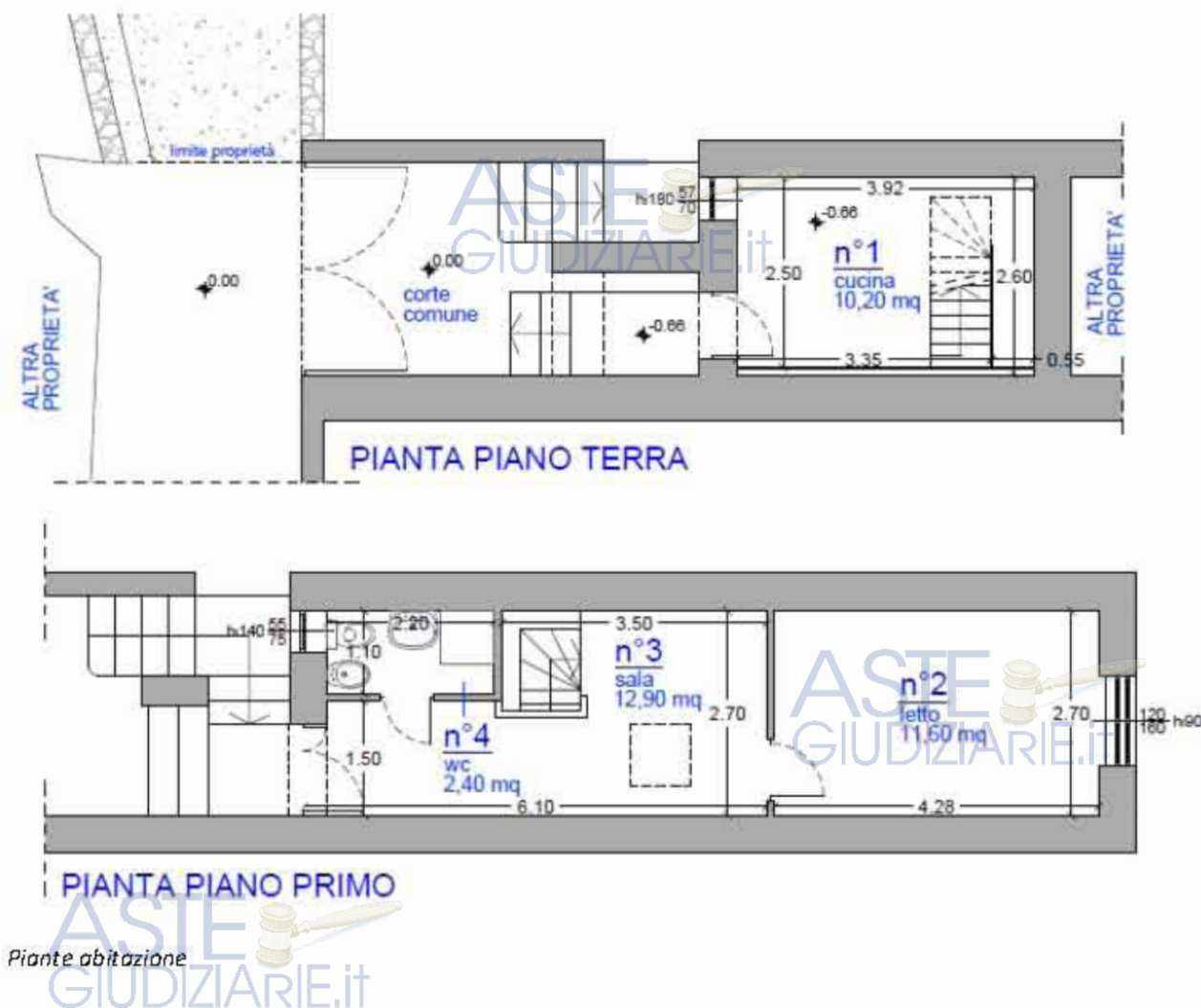
b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Consistenza del Lotto





Planimetria orto



Comune di GIFFONI SEI CASALI					
Fgl. 31 Part. 454 sub 2 cat.A/6; Fgl. 31 Part.467 semin.arbor.					
Lotto Unico					
Abitazione con annesso orto					
n.	ambiente	superficie utile (mq)	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie convenzionale (mq)
n.1	cucina	10,20	11,22	1	11,22
n.2	letto	11,60	12,76	1	12,76
n.3	sala	12,90	14,19	1	14,19
n.4	wc	2,40	2,64	1	2,64
	Totale	37,10	40,81		40,81
orto pertinenziale					
n.	ambiente	superficie utile (mq)	superficie di calcolo (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie convenzionale (mq)
n.5	terreno/orto	92,00	40,81	0,15	6,12
			51,19	0,05	2,56
	Totale	92,00			8,68
	Superficie Totale mq				49,49

Quesito n.5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Titoli di proprietà

Dall'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati negli allegati e della certificazione notarile del Notaio Valentina Rubertelli, i debitori Omissis e Omissis acquisiva i beni immobili per la quota indivisa di un mezzo ciascuno nelle modalità seguenti e, come più ampiamente espresso, nei seguenti titoli di proprietà e relative trascrizioni. (cfr.Allegato n.2)

- **Titolo di proprietà:** abitazione riportata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 31, p.lla n.454 sub 2, piano 1, ctg.A/6, cl.3^a, vani 3, R.C.Euro 133,25 con annesso piccolo orto è riportato nel Catasto Terreni al foglio 31, p.lla n.467 di centiare 92, semin arbor, cl.1, RDEuro 1,33 - RAEuro 1,05 per acquisto fatto, in regime di comunione dei beni, dai signori Omissis, nato a [REDACTED] e omissis, nata a [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 8/07/2008 Rep. n. 75668/24657, trascritto a Salerno il 9/07/2008 al n. 19572 di R.P.
- **Provenienza ultraventennale:** Ai suddetti signori Omissis e omissis, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dalla signora Omissis, nata [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Laudisio di Sarno in data 21/05/2003 Rep. n. 42652, trascritto a Salerno il 26/05/2003 al n. 13647 di R.P.

Alla signora Omissis, sopra generalizzata, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute nel modo seguente:

- per successione in morte di Omissis, apertasi il 25 agosto 1958, denuncia di successione registrata al n. 42 vol. 142 trascritta a Salerno il giorno 11/03/1959 al n. 4186 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore del coniuge Omissis e dei figli di Omissis.

- per successione in morte di Omissis, apertasi il 7 febbraio 1964, denuncia di successione registrata al n. 92 vol. 147 trascritta a Salerno il 31/07/1964 al n. 16899 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore di Omissis, Omissis.
- con atto del Notaio Alberigo Gabola in data 7/06/1965 registrato a Salerno il 22/06/1965 al n. 176 ed ivi trascritto il 30 giugno 1965 al n. 13494 di R.P., i germani Omissis, Omissis procedevano alla divisione attribuendo alla signora Omissis la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Quesito n. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Il concetto di comoda divisibilità di un compendio immobiliare, introdotto dall'art. 720 c.c., non deve essere inteso come una semplice ripartizione pro quota tra tutti gli aventi diritto. Questo risulta pienamente soddisfatto solo quando, dalla ripartizione, venga assegnato a ciascun dividendo, un bene o porzione del medesimo bene immobile che non abbia subito limitazioni funzionali al suo utilizzo, che sia autonomo, non gravato da pesi, limitazioni o servitù eccessive e soprattutto che non abbia subito pesanti deprezzamenti, derivanti dalla divisione, se rapportato all'intero valore del compendio.

Inoltre anche gli eccessivi costi necessari alla divisione fisica dei beni o porzione di essi, insieme agli eccessivi conguagli in denaro, rappresentano un ostacolo al soddisfacimento del concetto di comoda divisibilità.

Con riferimento ai beni staggiti di cui al **lotto unico** censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Sei Casali:

- Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Via Madonnelle n. 3 piano 1, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Euro 133,25;

Catasto Terreni del Comune di Giffoni Sei Casali:

- Foglio 31, particella 467, semin. Arbor., classe 1, superficie mq. 92, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 1,05

e, considerato che essi sono intestati per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni ai debitori esecutati:

- Omissis, nato a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS;
- Omissis, nata a [REDACTED] codice fiscale OMISSIS

considerato che con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto; che con sentenza del Tribunale di SALERNO n. 3607 / 2018 in data 17.10.2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto e rilevato che, alla luce di quanto premesso, la comunione immobiliare non è comodamente divisibile in quanto il frazionamento della stessa non è oggettivamente possibile oppure determinerebbe un notevole deprezzamento economico delle porzioni essendo impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento (Cassazione n. 14577/2012), lo scrivente ritiene che non sussistano ipotesi di divisibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito n. 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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano 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;

Da quanto riportato nei certificati contestuali di stato di famiglia e residenza, è risultato quanto segue:

- Gli immobili definiti nel **lotto unico** censiti nel
Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Sei Casali al Fg. 31, part. 454, sub. 2;
Catasto Terreni del Comune di Giffoni Sei Casali al Fg. 31, part. 467
Sono in possesso per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione dei beni a:
 - Omissis, nato a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS;
 - Omissis, nata a [REDACTED], codice fiscale OMISSIS

Per Omissis (vedi allegato, certificato di residenza e di stato di famiglia del sig. Omissis del [REDACTED]) dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia risulta che:

Visti i dati registrati dal Comune di Giffoni Sei Casali, L'ufficiale di anagrafe certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente è iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome OMISSIS Nome OMISSIS

nato [REDACTED]

(C.F. OMISSIS)

Risulta iscritto all'indirizzo:

Per Omissis (vedi allegato, certificato di residenza e di stato di famiglia della sig.ra Omissis del [REDACTED]) dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia risulta che:

Visti i dati registrati dal Comune di Giffoni Sei Casali, L'ufficiale di anagrafe certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente è iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome OMISSIS Nome OMISSIS

nato [REDACTED]

(C.F. OMISSIS)

Cognome OMISSIS Nome OMISSIS

nata il [REDACTED]

(C.F. OMISSIS)

Risulta iscritta all'indirizzo:

Dagli accertamenti espletati durante il sopralluogo si è potuto rilevare che l'immobile è disabitato infatti è stato necessario l'intervento di un artigiano al fine di consentire l'accesso forzoso ai luoghi de quo.

Non si segnalano altri diritti reali che limitino la piena fruibilità dei beni e con riferimento all'eventualità che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.T.C. di Giffoni Sei Casali, non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

Quesito n. 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 quella risultante da precedenti locazioni a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano di intermediazione

e di vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono stati comparati con quelli della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. (cfr. Allegato Quotazioni immobiliari). Per quanto concerne la **locazione del Lotto** si evidenzia che, alla data del sopralluogo, l'immobile risultava disabitato infatti è stato necessario l'intervento di un artigiano al fine di consentire l'accesso forzoso ai luoghi de quo.

Canone di locazione lotto unico Abitazione con annessa cantinola e n.2 posti auto pertinenziali scoperti

canone di locazione

Valore locazione annuo = Valore Unitario (€/mq x mese) x S.c. x K x 12 mesi

Vunitario (€/mq x mese): Valore scelto dalle tabelle OMI ed Agenzie	3,50
Superficie Convenzionale (mq)	49,49
Kglobale	0,95
Mesi	12
V locazione annuo (in c.t.)	1 980,00 €
1/3 del canone di locazione pari a (in c.t.)	660,00 €
Canone mensile (€/x mese) = Canone annuo / 12 (in c.t.)	165,00 €

Pertanto 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione in c.t. è pari ad Euro 660,00

Quesito n. 9

Determini 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.

Dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato in data [redacted] dall' Ufficiale dello Stato Civile, visto il registro degli atti di matrimonio del Comune di [redacted]

[redacted] risulta che il giorno [redacted] hanno contratto matrimonio in [redacted]
[redacted]: Omissis, nato il [redacted] e Omissis, nata il [redacted]

Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno in data 04/06/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

A seguito di acquisto della cittadinanza italiana con atto [redacted] alla sig.ra Omissis compete il cognome paterno Omissis ed il prenome Omissis in conformità alla legge italiana.

Con sentenza del Tribunale di SALERNO n. 3607 / 2018 in data 17/10/2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

La data della separazione consensuale del 2013 e dello scioglimento del matrimonio del 2018 risultano antecedenti al pignoramento dell'anno 2022.

Quesito n.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 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

I beni staggiati al **Lotto unico** alla località Capitignano del Comune di Giffoni Sei Casali, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. con n.33 registro 2022 del 05/12/2022, ovvero l'area in cui essi ricadono, rientra nelle seguenti destinazioni urbanistiche individuate nel PRG vigente e nel PUC adottato:

- A) STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE: Piano Regolatore Generale; B) DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona omogenea " B/1 "; C) PRESCRIZIONI: Destinazioni d'uso ammesse (1): R P T S Densità territoriale: mc/mq 1,50 Densità fondiaria (nuove costruzioni): mc/mq 1,25 Indice di utilizzazione fondiario: mq/mq 1,00 Rapporto di copertura fondiario: mq/mq 0,50 Numero piani fuori terra: 3 (2) Numero piani in totale: 4 Altezza massima in metri: 12,00 Distacco minimo dai confini: 0 - 5,00 - v. art. 83 R.E. Distacco minimo da edifici: v. art. 83 R.E. Distacco minimo dai fili stradali: v. art. 83 R.E. Destinazioni d'uso - percentuali massime della somma delle superfici utili di pavimento ammesse per: a - complementari (U C) 45% b - eventuali (D L G) 15% - NORME PARTICOLARI DI ZONA Per gli edifici non assoggettati a restauro e risanamento conservativo, valgono le stesse norme della zona omogenea A.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinanti; U = uffici pubbl. e privati e studi professionali; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezz. alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione.

(2) Nel caso di adeguamento delle superfici coperte ai fini residenziali, l'eventuale sottotetto idoneizzato si aggiunge a quelli esistenti.

- B) P.U.C. ADOTTATO: Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art. 90 Norme PTCP) La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC. A tale fine il Piano individua la Zona "A - Centro Storico - restauro urbanistico e conservazione", comprendente gli insediamenti storici di Soprasieti e Sottosieti, Prepezzano e Capitignano. Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e di quelle, laddove applicabili, del D.Lgs n.50/2016, art.25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico), nonché nel rispetto di eventuale Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04, e/o di Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n.26/2002 e D.P.G.R.C. n.376/2003, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. d), della medesima legge regionale. In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (cfr. art.91, co. 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente). In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (cfr. art.91, co.4, Norme di Attuazione del PTCP vigente), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volumetria previsti e disciplinati per la Zona A dall'art.3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n.380/2001 come da ultimo modificato dal decreto-legge 16 luglio 2020, n.76 convertito, con modificazioni, con L.120/2020.** Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, stabilita in 18 mq, secondo quanto disposto dall'art. 3

e dal co.1 dell'art. 4 del D.M. 1444/1968, laddove in presenza di lotti compromessi, potrà applicarsi la monetizzazione degli standard. Nelle aree per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino prevede una classe elevata o molto elevata di rischio e/o di pericolosità si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 1.2.2 "Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico".

Dal punto di vista vincolistico, dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, le zone ricadono in area a rischio frana " R2-RISCHIO MEDIO "

Si ritiene utile relazionare che con mail ordinaria inviata in data 20/12/2022, l'arch. Omissis (in forza all'ufficio tecnico del Comune di Giffoni Sei Casali) comunicava allo scrivente che "per quanto riguarda il rilascio del certificato inerente particelle con fabbricati, non è possibile rilasciare un tale documento in quanto il certificato di destinazione urbanistica è un certificato che si rilascia solo su terreni non edificati, ai fini della prevenzione della lottizzazione abusiva, come disposto ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne un terreno dove insiste un fabbricato, in tal caso dovrà procedere ad un accesso agli atti e verificarne la conformità dell'opera, secondo i vigenti piani urbanistici nonché tutte le normative in materia edilizia."

Dalla consultazione del PRG vigente e nel PUC adottato reperibili sul sito web del Comune di Giffoni Sei Casali si è potuto rilevare che anche per l'immobile oggetto di valutazione è valida la zonizzazione sopra riportata per l'orto.

Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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;

Analisi della documentazione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, gli immobili di seguito elencati:

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali

Foglio 31 particella 454 subalterno 2

Foglio 31 particella 467

risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria: iscritta a Salerno in data 10/07/2008, R.G. 28224, R.P. 4966, per il complessivo importo di Euro 120.000,00 a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] concessa a garanzia di mutuo stipulato dal Notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 8/07/2008 rep. 75669 racc. 24658), contro Omissis nata il [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare: trascritto a Salerno il 4/04/2022, R.G. 14098, R.P. 11143, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] contro Omissis nata il [REDACTED];
- Pignoramento immobiliare: trascritto a Salerno il 9/05/2022, R.G. 19393, R.P. 15337, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED], contro Omissis nata [REDACTED] in rettifica del pignoramento trascritto il 4/04/2002 al n. 11143 di R.P. in quanto nella nota, per mero errore materiale, è stato indicato per il soggetto n. 1 del quadro C, il cognome Omissis invece di Omissis Omissis e il nome Omissis Omissis, invece di Omissis.

Quadro generale per i costi delle cancellazioni

TIPO DI FORMALITÀ	IMPOSTA IPOTECARIA		TOTALE
-------------------	--------------------	--	--------

	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €	IMPOSTA di BOLLO	TASSA IPOTECARIA	
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca-privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato-privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dalla tabella sopra riportata si determinano i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli innanzi elencate:

▪ Trascrizione dell'atto di pignoramento	Euro 294,00
▪ Ipoteca volontaria (banca-privato).....	Euro 35,00
Totale	Euro 329,00

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti agli immobili in questione ammontano ad Euro 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 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;

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire ed aggiornare le visure catastali per immobile e soggetto, (cfr. Allegato n.4) le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultanti strettamente attinenti alla presente procedura esecutiva (cfr. Allegato n.5).

Dal confronto incrociato tra i dati ipocatastali e catastali non risulta alcuna incongruenza o discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

Quesito n. 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 condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06.06.01 N°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia/urbanistica degli immobili, lo scrivente c.t.u., in data 16/09/2022 faceva richiesta dei titoli abilitativi (quali concessioni edilizie, condoni edilizi, certificato di destinazione

urbanistica, certificato di agibilità, ecc.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Sei Casali (Sa). Successivamente, è stata acquisita l'intera documentazione tecnico-amministrativa che lo scrivente ha esaminato.

Strumento urbanistico vigente

Attualmente nel Comune di Giffoni Sei Casali sono vigenti le Misure di Salvaguardia in quanto è in corso il passaggio dal PRG vigente al PUC riadottato con delibera G.C. n. 28 del 05/04/2022 a seguito delle osservazioni esaminate e che al momento è nella fase di verifica del processo di formazione ai sensi di quanto previsto dalla L. R. n. 16/2004 e del Regolamento n. 5/2011 di attuazione sul Governo del territorio.

Pertanto le unità immobiliari censite nel NCEU al Foglio 31 particella 454 subalterno 2 e Foglio 31 particella 467 rientrano nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

A) **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:** Piano Regolatore Generale; B) **DESTINAZIONE URBANISTICA:** Zona omogenea " B/1 "; C) **PRESCRIZIONI:** Destinazioni d'uso ammesse (1): R P T S Densità territoriale: mc/mq 1,50 Densità fondiaria (nuove costruzioni): mc/mq 1,25 Indice di utilizzazione fondiario: mq/mq 1,00 Rapporto di copertura fondiario: mq/mq 0,50 Numero piani fuori terra: 3 (2) Numero piani in totale: 4 Altezza massima in metri: 12,00 Distacco minimo dai confini: 0 - 5,00 - v. art. 83 R.E. Distacco minimo da edifici: v. art. 83 R.E. Distacco minimo dai fili stradali: v. art. 83 R.E. Destinazioni d'uso - percentuali massime della somma delle superfici utili di pavimento ammesse per: a - complementari (U C) 45% b - eventuali (D L G) 15% - **NORME PARTICOLARI DI ZONA** Per gli edifici non assoggettati a restauro e risanamento conservativo, valgono le stesse norme della zona omogenea A.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinanti; U = uffici pubbl. e privati e studi professionali; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezz. alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione.

(2) Nel caso di adeguamento delle superfici coperte ai fini residenziali, l'eventuale sottotetto idoneizzato si aggiunge a quelli esistenti.

B) **P.U.C. ADOTTATO:** Zona A - Centro storico - restauro urbanistico e conservazione (cfr. art. 90 Norme PTCP) La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC. A tale fine il Piano individua la Zona "A - Centro Storico - restauro urbanistico e conservazione", comprendente gli insediamenti storici di Soprasieti e Sottosieti, Prepezzano e Capitignano. Per tale Zona, in accordo con i lineamenti strutturali, le previsioni programmatiche sono volte ai seguenti obiettivi: conservazione, restauro e valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'abitato antico, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, recupero e rifunzionalizzazione degli edifici degradati, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e, quindi, miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. Gli interventi in tale Zona dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n.42/2004 e di quelle, laddove applicabili, del D.Lgs n.50/2016, art.25 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico), nonché nel rispetto di eventuale Piano del Colore di cui alla L.R. n.26/2002. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. e), L.R. n.16/04, e/o di Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. n.26/2002 e D.P.G.R.C. n.376/2003, ai sensi dell'art.26, co.2, lett. d), della medesima legge regionale. In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (cfr. art.91, co. 4, Norme di Attuazione del PTCP vigente). In assenza di detti strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi (cfr. art.91, co.4, Norme di Attuazione del PTCP vigente), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volumetria previsti e disciplinati per la Zona A dall'art.3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n.380/2001 come da ultimo modificato dal decreto-legge 16 luglio 2020,

n.76 convertito, con modificazioni, con L.120/2020.** Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui alla L.R. n.7/2020), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Per qualsiasi intervento a carattere residenziale, va assicurata la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, stabilita in 18 mq, secondo quanto disposto dall'art. 3 e dal co.1 dell'art. 4 del D.M. 1444/1968, laddove in presenza di lotti compromessi, potrà applicarsi la monetizzazione degli standard. Nelle aree per le quali il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino prevede una classe elevata o molto elevata di rischio e/o di pericolosità si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 1.2.2 "Prevenzione del rischio geologico, sismico e idrogeologico".

Dal punto di vista vincolistico, dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, le zone ricadono in area a rischio frana " R2-RISCHIO MEDIO "

Regolarità edilizia

Considerate le ricerche svolte presso l'U.T.C. di Giffoni Sei Casali e le informazioni desunte dagli atti di trasferimento degli immobili staggit, è stato possibile effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.2835 rilasciata dal Comune di Giffoni Sei Casali in data 23 aprile 1997 ai sensi della legge n.219/1981

Dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti ed il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento riportato al Foglio 31 particella 454 subalterno 2 e le corrispondenti planimetrie catastali, si può asserire quanto segue: I due piani abitativi, piano terra e primo piano, sono stati congiunti con l'ausilio di una scala interna in legno praticando un foro rettangolare delle dimensioni 1,00 x 0,80 ml nel solaio intermedio.

Una muratura portante al primo piano è stata demolita e sostituita da una tramezzatura che separa il saloncino dalla camera da letto.

I suddetti interventi richiedono la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01 (sanzione da € 516,00 a € 5164,00); inoltre la demolizione della muratura portante al primo piano espone l'immobile ad una verifica strutturale ai sensi delle NTC del 2018 e circolare esplicativa da parte di un tecnico abilitato.

In conseguenza nel fabbricato si dovrebbero eseguire indagini strutturali per eseguire una nuova verifica sismica.

Costi da sostenere per la SCIA in sanatoria urbanistica e strutturale : € 1000,00

Costi per l'aggiornamento catastale con Docfa: € 50,00

Costi per onorario del professionista: € 2500,00

Costo totale € 3.550,00

Quesito n.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, pubblicazione 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.

Al fine di determinare il valore degli immobili, oggetto di stima, innanzitutto, si è individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica che è il più probabile valore di mercato del bene ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo ed il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità, (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, ubicazione, consistenza immobiliare) si apportano le correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: vetustà, stato conservativo, localizzazione, ecc. al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il valore del capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si ottiene il valore di stima con procedimento sintetico-comparativo V1. Per la stima indiretta, con il metodo della capitalizzazione del reddito, è necessario dividere il reddito lordo annuo per il saggio di capitalizzazione riferito al mercato immobiliare in zona; in tal modo, si ottiene il secondo valore di stima dell'immobile V2; mediando i valori ricavati dai due distinti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni staggiti.

Il valore finale di ogni immobile, da porre a base d'asta, è stato determinato applicando, al più probabile valore di mercato, le detrazioni che tengono conto delle spese di cancellazione, delle formalità, dei costi di sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia da vizi occulti, ecc.

Stima sintetica comparativa

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di immobili simili ed in zone limitrofe attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario, metro quadrato di superficie lorda o superficie convenzionale.

Per l'acquisizione dei dati per elaborare i confronti estimativi sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (Tecnocasa, Borsino immobiliare, casa.it ecc.) siti internet che si occupano di vendite giudiziarie, imprese e tecnici del settore edile, Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto dei prezzi rilevati, si stima il valore capitale unitario in €/mq che, moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile e per il coefficiente correttivo Kglobale, consente di ottenere il valore del bene.

Pertanto, nelle tabelle che seguono si determinano i valori degli immobili de quo.



Lotto unico

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA	
Lotto Unico	
Abitazione con annesso orto pertinenziale	
$V_{\text{medio OMI}} = (V_{\text{max}} + V_{\text{min}}) / 2$	
dal sito dell'OMI si ricavano i valori di locazione ed i valori €/mq per la zona o quartiere	
V_{min} per Giffoni Sei Casali loc. Capitignano €/mq =	740,00
V_{max} per Giffoni Sei Casali loc. Capitignano €/mq =	1100,00
$V_{\text{medio OMI}} = \text{€/mq}$	920,00
dati da acquisire dal borsinoimmobiliare.it	
$V_{\text{medio Agenzie}} = (V_{\text{agenzia1}} + V_{\text{agenzia2}}) / 2 =$	
V_{agenzia1}	800,00
V_{agenzia2}	1200,00
$V_{\text{medio Agenzie}} = (V1+V2)/2 = \text{€/mq}$	1000,00
Coefficiente correttivo Kg	
$Kg = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \dots \times K10 =$	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
K1 : centrale 1,00 ; semicentrale 0,90 periferia 0,85 ; zone degradate 0,80	1,00
K2 : ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80	1,00
K3 : arredo urbano e salubrità ; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80	1,00
K4 : servizi ed infrastrutture ; buoni 1,10; normali 1,00 ; scadenti 0,90 mancanti 0,80	1,00
Caratteristiche intrinseche	
K5 : finiture: ottime 1,00; normali 0,90 ; scadenti 0,70	0,90
k6 : impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00 ; da mettere a norma 0,90	0,90
k7 : disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90	1,00
k8 : esposiz.ne ; panoramicità 1,20 ; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60	1,20
k9 : vetustà ; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93 ; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75	0,98
K10: immobile occupato 0,90 ; libero 1,00	1,00
per i valori scelti si ha che il valore Kg è pari a	0,95
Superfici convenzionali e mq	49,49
$V_{\text{diretta immobile}} = (V_{\text{medio OMI}} + V_{\text{medio Agenzie}}) / 2 * K_{\text{globale}} * \text{Sup. convenz.}$	
$V_d = (920,00 + 1000,00) / 2 * 0,95 * 49,49 = \text{€}$	45 257,42

V1 = Euro 45.257,42

Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento consente di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Sempre con riferimento alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti innanzi citate, sono stati considerati, per la zona interessata, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella presente relazione di consulenza, riferiti al secondo semestre dell'anno 2022.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, sono stati assunti i valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie, riportati di seguito:

Si può quindi scegliere il tasso medio dei valori calcolati e trovare il Valore della stima più vicino a quella diretta

$V2 = \frac{\text{Sup. convenzionale} \times \text{Canone mensile medio locaz.} \times N_{\text{mesi}} \times K \text{ coefficiente correttivo}}{r \text{ (saggio d'interesse)}}$

con "r" saggio d'interesse lordo assunto pari a 3,78%

V2 = (mq 49,49 x €/mq 3,80 x 12 mesi x 0,95) / 3,78% = Euro 56.084,09

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due procedimenti, si ha:

$$V_{\text{finale}} = (V1 + V2)/2 = \text{Euro } (45.257,42 + 56.084,09) / 2 = \text{Euro } 50.670,75$$

Riduzione del 5% del valore per vizi occulti

$$V_{\text{mercato}} = \text{Euro } 48.137,22$$



Determinazione dei costi da detrarre per il Lotto unico

Costi da sostenere per la SCIA in sanatoria urbanistica e strutturale : € 1000,00

Costi per l'aggiornamento catastale con Docfa: € 50,00

Costi per onorario del professionista: € 2500,00

Costo totale € 3.550,00

Valore base d'asta = (Valore di mercato – Costi canc. form. pregiudizievoli – Costi manutenzione ed oneri tecnici)

$$\text{Valore base d'asta} = \text{Euro } (48.137,22 - 329,00 - 3.550,00) = \text{Euro } 44.258,22$$

Pertanto si ha:

$$\text{Valore a base d'asta in c.t.} = \text{Euro } 44.000,00 \text{ (Euro Quarantaquattromila/00)}$$

Quesito n.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;

Per il **lotto unico** costituito da abitazione con annesso orto pertinenziale sito alla via Madonnelle, che presenta l'appartamento completamente ammobiliato e attrezzato con angolo cottura completo di piano cottura, frigorifero, lavatrice, tavolo e sedie; camera da letto matrimoniale composta da armadio a ponte e una struttura letto matrimoniale con materasso e rete; un divano a due posti; si stima un valore di mercato di Euro 2.000,00.

Quesito n.16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – 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 ed all'eventuale subalterno, 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 e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell'esecutato;

Riepilogo e descrizione finale

Lotto Unico (E.I. 80/2022)

Quota indivisa di un mezzo ciascuno ai signori Omissis (c.f.OMISSIS) e Omissis (c.f.OMISSIS) di un'abitazione che si articola su due livelli e annesso piccolo orto pertinenziale di circa 92 mq.

L'abitazione, porzione di un fabbricato più ampio, è del tipo duplex con cucina al piano terra e con i vani soggiorno, camera da letto e wc al primo piano; i due piani sono collegati da una scala interna in legno e da una scala esterna in muratura.

Una piccola corte comune, delimitata da un cancello in ferro, prospiciente la traversa di Via Madonnelle immette nell'immobile.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 ed a seguito degli eventi sismici del 1980 è stato ristrutturato ai sensi della l.219/81 in virtù della C.E.n.2835 del 23 aprile 1997 rilasciata dal Comune di Giffoni Sei Casali.

Comune di ubicazione

Comune di Giffoni Sei Casali, Via Madonnelle n.3



Dati catastali

- Appartamento sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 piano 1 censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, particella 454, subalterno 2, Categoria A/6, Classe 3, Vani 3, Superficie catastale totale mq. 55, totale escluse aree scoperte mq. 54, Rendita Euro 133,25;
- Terreno sito nel Comune di Giffoni Sei Casali, frazione Capitignano, alla via Madonnelle n.3 censito nel Catasto Terreni al Foglio 31, particella 467, semin. Arbor., classe 1, superficie mq. 92, Reddito Dominicale Euro 1,33, Reddito Agrario Euro 1,05.

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per la quota indivisa di un mezzo ciascuno ai signori:

- Omissis, nato a [redacted] codice fiscale OMISSIS e
- Omissis, nata a [redacted] codice fiscale OMISSIS

Confini

L'appartamento a nord ed a sud risulta in adiacenza e continuità con la cortina edilizia di cui ne rappresenta una porzione; ad ovest confina al piano terra con deposito di proprietà aliena, al piano primo con via Madonnelle; ad est confina al piano terra con la corte comune del fabbricato, al piano primo con la scala in muratura esterna comune del fabbricato.

L'orto confina a nord con la traversa di via Madonnelle che dà accesso alla corte comune del fabbricato; a sud ed est con orti di altre proprietà; ad ovest, in parte con giardini di altre proprietà e in parte con la chiesa di Santa Caterina.

Consistenza

Superficie utile netta appartamento mq 37,10 (su due livelli); Superficie lorda appartamento mq 40,81.
Superficie orto pertinenziale mq 92,00.
Superficie commerciale totale mq 45,91

Proprietà

Quota indivisa di un mezzo ciascuno ai signori Omissis (c.f.OMISSIS) e Omissis (c.f.OMISSIS)

Atti di provenienza

Titolo di proprietà: abitazione riportata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 31, p.lla n.454 sub 2, piano 1, ctg.A/6, cl.3^a, vani 3, R.C.Euro 133,25 con annesso piccolo orto è riportato nel Catasto Terreni al foglio 31, p.lla n.467 di centiare 92, semin arbor, cl.1, RDEuro 1,33 - RAEuro 1,05 per acquisto fatto, in regime di comunione dei beni, dai signori Omissis, nato a [redacted] e omissis, nata a [redacted], in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 8/07/2008 Rep. n. 75668/24657, trascritto a Salerno il 9/07/2008 al n. 19572 di R.P.

Provenienza ultraventennale: Ai suddetti signori Omissis e omissis, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dalla signora Omissis, nata a [redacted] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Raffaele Laudisio di Sarno in data 21/05/2003 Rep. n. 42652, trascritto a Salerno il 26/05/2003 al n. 13647 di R.P.

Alla signora Omissis, sopra generalizzata, le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute nel modo seguente:

- per successione in morte di Omissis, apertasi il 25 agosto 1958, denuncia di successione registrata al n. 42 vol. 142 trascritta a Salerno il giorno 11/03/1959 al n. 4186 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore del coniuge Omissis e dei figli di Omissis.



- per successione in morte di Omissis, apertasi il 7 febbraio 1964, denuncia di successione registrata al n. 92 vol. 147 trascritta a Salerno il 31/07/1964 al n. 16899 di R.P., le porzioni immobiliari in oggetto venivano devolute a favore di Omissis, Omissis.
- con atto del Notaio Alberigo Gabola in data 7/06/1965 registrato a Salerno il 22/06/1965 al n. 176 ed ivi trascritto il 30 giugno 1965 al n. 13494 di R.P., i germani Omissis, Omissis procedevano alla divisione attribuendo alla signora Omissis la piena proprietà degli immobili in oggetto.

Stato di occupazione

Gli immobili risultano disabitati.

Regolarità urbanistica ed edilizia

- La porzione di fabbricato in oggetto fu edificata anteriormente al 1/09/1967
- Concessione Edilizia n.2835 rilasciata dal Comune di Giffoni Sei Casali in data 23 aprile 1997 ai sensi della legge n.219/1981

Difficoltà edilizie:

Dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti ed il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento riportato al Foglio 31 particella 454 subalterno 2 e le corrispondenti planimetrie catastali, si può asserire quanto segue: I due piani abitativi, piano terra e primo piano, sono stati congiunti con l'ausilio di una scala interna in legno praticando un foro rettangolare delle dimensioni 1,00 x 0,80 ml nel solaio intermedio.

Una muratura portante al primo piano è stata demolita e sostituita da una tramezzatura che separa il saloncino dalla camera da letto.

I suddetti interventi richiedono la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. 380/01 (sanzione da € 516,00 a € 5164,00); inoltre la demolizione della muratura portante al primo piano espone l'immobile ad una verifica strutturale ai sensi delle NTC del 2018 e circolare esplicativa da parte di un tecnico abilitato.

In conseguenza nel fabbricato si dovrebbero eseguire indagini strutturali per eseguire una nuova verifica sismica.

Costi da sostenere per la SCIA in sanatoria urbanistica e strutturale: € 1000,00

Costi per l'aggiornamento catastale con Docfa: € 50,00

Costi per onorario del professionista: € 2500,00

Costo totale € 3.550,00

Valore a base d'asta

Valore a base d'asta in c.t. = Euro 44.000,00 (Euro Quarantaquattromila/00)

Formalità pregiudizievoli

Elenco sintetico delle formalità ricadenti sugli immobili di seguito elencati:

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali

Foglio 31 particella 454 subalterno 2

Foglio 31 particella 467

- Ipoteca volontaria: iscritta a Salerno in data 10/07/2008, R.G. 28224, R.P. 4966, per il complessivo importo di Euro 120.000,00 a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] concessa a garanzia di mutuo stipulato dal Notaio Sergio Barela di Battipaglia in data 8/07/2008 rep. 75669 racc. 24658), contro Omissis [REDACTED] e Omissis [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare: trascritto a Salerno il 4/04/2022, R.G. 14098, R.P. 11143, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] contro Omissis nata il [REDACTED] e Omissis nato [REDACTED]
- Pignoramento immobiliare: trascritto a Salerno il 9/05/2022, R.G. 19393, R.P. 15337, a favore di Omissis, con sede in [REDACTED] contro Omissis nata il [REDACTED], in rettifica del pignoramento trascritto il 4/04/2002

al n. 11143 di R.P. in quanto nella nota, per mero errore materiale, è stato indicato per il soggetto n. 1 del quadro C, il cognome Omissis invece di Omissis Omissis e il nome Omissis Omissis, invece di Omissis.

Quadro generale per i costi delle cancellazioni

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti agli immobili in questione ammontano ad Euro 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 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

Lo scrivente, in occasione dei sopralluoghi presso gli immobili de quo, ha estratto reperto fotografico di tutti gli immobili come restituito (cfr. Allegato n.9).

Quesito n. 18

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

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato necessario contattare il G.E.

Quesito n.19

Collabori in ogni fase, con gli organi del procedimento (Custode giudiziario e Delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo.

Lo scrivente comunica la propria disponibilità e collaborazione per le eventuali problematiche che si dovessero presentare nel prosieguo del procedimento esecutivo.

Congedo

Grato per la fiducia accordatami, credendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti posti, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.E. e /o le Parti, chiamate in giudizio, ritenessero opportuni.

Con Osservanza
Fisciano, li 02/01/2023

L'Esperto
arch. Luca Coraggio

- N.1** Decreto di nomina e verbale di accettazione incarico di stima
- N.2** Estratto dell'Atto di matrimonio – Certificato di residenza – Titolo di proprietà
- N.3** Richieste agli Enti del c.t.u. – Verbali di sopralluogo
- N.4** Planimetrie catastali degli immobili; visure storiche per immobili e per soggetti; stralcio del foglio di mappa catastale; elaborato planimetrico ed elenchi dei subalterni
- N.5** Documentazione ipocatastale
- N.6** Titoli edilizi
- N.7** Tabelle quotazioni immobiliari O.M.I. e Agenzie immobiliari
- N.8** Planimetrie degli immobili
- N.9** Documentazione fotografica degli immobili
- N.10** Comunicazioni sopralluogo per accesso agli immobili oggetto della procedura
- N.11** Richiesta ausilio forza pubblica per accesso forzoso
- N.12** Consegna chiavi accesso forzoso presso la cancelleria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

