



Ing.

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill. mo Giudice Dell'Esecuzione

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.920/2013 R.G.E. SU ISTANZA

:

1. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Ing. _____,
_____ , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A,
con il n. 6071, nonché iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, al n.100, dall'anno
2012,

_____ , essendo stato nominato **Consulente Tecnico di Ufficio**, dal
Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno **dr. Alessandro Brancaccio**, in data
17/06/2014 (cfr. *Verbale di Conferimento di incarico di stima - Allegato 1*), nel procedi-
mento in oggetto, si atteneva scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute,
ai sensi dell'art.173/bis, disp. att. c.p.c. nel provvedimento di nomina. Tanto doverosamen-
te premesso, il sottoscritto _____ , accettando l'incarico, prendeva co-
noscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in
capo alla trattazione di ciascuno.

Con la presente relazione riferisce, pertanto, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito
ai suddetti quesiti formulati dal G.E.

Si procede, in via preliminare, alla dettagliata cronologia delle principali operazioni perita-
li, finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta inda-
gine estimativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per ottemperare all'incarico dell'ill.mo G.E., ci si è avvalsi non solo della verifica della documentazione in atti, ma anche delle necessarie indagini svolte presso gli uffici competenti: agli approfonditi controlli della documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, sono seguiti svariati sopralluoghi presso i beni esecutati, volti ad analizzarne la consistenza, con riproduzione metrica e fotografica dello stato di fatto. Si riporta, di seguito, una sintesi cronologica delle principali attività effettuate:

- ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ **21/07/2014 ; 22/07/2014 restituzione in rilievo metrico digitale in formato Autocad** di tutte le misurazioni eseguite, riportate in allegati alla presente relazione (cfr. *Allegato 4- Rilievo Planimetrico*) e restituzione del rilievo fotografico digitale (cfr. *Allegato 3 – Rilievo fotografico*);
- ✓ **23/07/2014 accesso presso gli Uffici del Comune di Montecorvino Pugliano** per l'inoltro della richiesta di acquisizione dei titoli abilitativi e quant'altro presente nell'archivio comunale in relazione ai cespiti pignorati;
- ✓ **25/07/2014 accesso presso i competenti uffici della ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno**, per eseguire ulteriori ispezioni relative ai cespiti eseguiti;
- ✓ **01/08/2014 accesso presso gli Uffici dell' Archivio Notarile di Salerno** per richiesta di copia dell'atto pubblico a firma del notaio Colliano Pasquale del 12 gennaio 1994 Rep n. 20888;
- ✓ **02/08/2014 inoltro istanza a mezzo pec al Comune di Montecorvino Pugliano** per rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ✓ **11/08/2014 accesso presso gli Uffici dell' Archivio Notarile di Salerno** per ritiro copia dell'atto pubblico a firma del notaio Colliano Pasquale del 12 gennaio 1994 Rep n. 20888.
- ✓ **29/08/2014 accesso presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bellizzi** per inoltro della richiesta e contestuale ritiro del Certificato di Residenza del Sig. _____ ;
- ✓ **03/09/2014 accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano** per visionare, estrarre copia e ritirare la documentazione presente in atti presso l'archivio del Comune (cfr. *Documentazione rilasciata dal Comune di Montecorvino Pugliano*).
- ✓ **03/09/2014 accesso presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano** per ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica, in catasto foglio n.13, particella n. 2025;
- ✓ **08/09/2014 inoltro richiesta a mezzo e-mail indirizzata al notaio**
per acquisire copia conforme dell'atto d'obbligo
REP. n.3368 del 26 maggio 2004, registrato il 27 maggio 2004, e trascritto il
27 maggio 2004 ai nn.23093/17720;



- ✓ **19/09/2014 accesso presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castellabate** per ritirare Certificato di Residenza ed estratto di Matrimonio con indicazione del regime patrimoniale dei beni relativi ai
;
- ✓ **25/09/2014 accesso in Nocera Inferiore (Sa), presso lo studio del notaio**
per ritiro copia conforme dell'atto d'obbligo registrato il 27 maggio 2004 e trascritto il 27 maggio 2004 ai nn.23093/17720 REP3368 del 26 maggio 2004;
- ✓ **25/09/2014 ricerca e acquisizione fascicolo storico camerale società della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Salerno;**
- ✓ **26/09/2014 indagini internet (www.agenziadelterritorio.it) e reperimento di pubblicazioni e borsini immobiliari** di beni simili a quelli oggetto di procedura; consultazione di annunci immobiliari on line sui siti www.tecnocasa.it, www.corriereimmobiliare.it, www.immobiliare.it; (cfr. Allegato 11 "Estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate");
- ✓ **27/09/2014 completamento della stesura della relazione peritale e predisposizione di tutti gli elaborati richiesti.**

3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione presso la sede degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Archivio notarile di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano (SA), l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Bellizzi (SA), l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Castellabate (SA), nonché presso Terzi, allo scopo di assumere dati e informazioni utili per risolvere i quesiti tecnico-estimativi con la dovuta accuratezza, obbiettività e serenità.

La documentazione acquisita e resa agli Allegati è sinteticamente riassunta di seguito:

- **Documentazione reperita presso l'Archivio Notarile di Salerno e presso lo studio del notaio**
(cfr. Allegato 5 - "Atti notarili");



-
- Atto di Compravendita a rogito Notaio in Salerno, stipulato in data 12.01.1994, n. REP 20888, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.1994, ai nn.1499/1246;
 - Atto Unilaterale D'obbligo Edilizio a rogito notaio Sanseverino Mariafrancesca Rep. n.3368; Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 26.05.2004, registro particolare 17720, registro generale 23093;
 - **Documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno (U.T.E.)** (cfr. *Allegato 6 – "Documentazione catastale"*):
 - Visure catastali per soggetto e per immobile;
 - Planimetri catastali;
 - Estratto di mappa dell'area interessata;
 - **Documentazione camerale reperita presso gli Uffici della Camera di Commercio di Salerno** (cfr. *Allegato 7 "Documentazione Camerale"*):
 - Fascicolo storico società di capitali “ .”;
 - **Documentazione ipotecaria reperita presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno** (cfr. *Allegato 8 – "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"*):

Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici dal 01/01/1990 al 17/06/2014 – Elenco sintetico delle formalità per soggetto:

- Trascrizione a favore del 18/01/1994 - registro particolare 1246 registro generale 1499, pubblico ufficiale repertorio 20888 del 12/01/1994 - atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione contro del 27/05/2004 - registro particolare 17720 registro generale 23093 pubblico ufficiale Sanseverino Maria Francesca repertorio 3368 del 26/05/2004- atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Trascrizione contro del 31/05/2005 - registro particolare 18964 registro generale 26891, pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 81998/16258 del 26/05/2005 - atto tra vivi – compravendita;



-
- Trascrizione contro del 31/05/2005 - registro particolare 18965 registro generale 26892 pubblico ufficiale Troiano Rosa, repertorio 82000/16260 del 26/05/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 31/05/2005 - registro particolare 18966 registro generale 26893 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 82002/16262 del 26/05/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 31/05/2005 - registro particolare 18967 registro generale 26894 pubblico ufficiale Troiano Rosa, repertorio 82004/16264 del 26/05/2005, atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 31/05/2005 - registro particolare 18968 registro generale 26895 pubblico ufficiale Troiano Rosa, repertorio 82006/16266 del 26/05/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 28/06/2005 - registro particolare 22082 registro generale 31737 pubblico ufficiale Troiano Rosa, repertorio 82524/16328 del 20/06/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 28/06/2005 - registro particolare 22083 registro generale 31738 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 82526/16330 del 20/06/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 28/06/2005 - registro particolare 22084 registro generale 31739 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 82528/16332 del 20/06/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 29/06/2005 - registro particolare 22208 registro generale 31906 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 82530/16334 del 20/06/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 07/10/2005 - registro particolare 30624 registro generale 46603 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 84739/16478 del 29/09/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 07/10/2005 - registro particolare 30625 registro generale 46604 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 84741/16480 del 29/09/2005 - atto tra vivi - compravendita;
 - Trascrizione contro del 25/10/2005 - registro particolare 33209 registro generale 50458 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 85267/16514 del 18/10/2005 - atto tra vivi - compravendita;



-
- Trascrizione contro del 22/11/2005 - registro particolare 37010 registro generale 56513 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 86092/16573 del 15/11/2005 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 15/12/2005 - registro particolare 40183 registro generale 61661 pubblico ufficiale Calabrese Aniello repertorio 134327/26621 del 09/12/2005 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 29/12/2005 - registro particolare 41675 registro generale 64261 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 87390/16676 del 22/12/2005 - atto tra vivi – compravendita;
 - Iscrizione contro del 28/04/2006 - registro particolare 6589 registro generale 23241 pubblico ufficiale Sanseverino Maria Francesca repertorio 5949 del 26/04/2006 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
documenti successivi correlati:
 - 1. annotazione n. 3318 del 01/07/2008 (restrizione di beni)
 - 2. annotazione n. 3355 del 03/07/2008 (restrizione di beni)
 - 3. annotazione n. 3357 del 03/07/2008 (restrizione di beni)
 - 4. annotazione n. 3374 del 04/07/2008 (restrizione di beni)
 - 5. annotazione n. 4039 del 13/08/2008 (restrizione di beni)
 - 6. annotazione n. 2332 del 10/06/2009 (restrizione di beni)
 - Trascrizione contro del 24/06/2006 - registro particolare 20940 registro generale 34958 pubblico ufficiale Troiano Rosa repertorio 93016/17157 del 22/06/2006 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 28/05/2007 - registro particolare 18017 registro generale 28875 pubblico ufficiale Fasano Matteo repertorio 42754/20596 del 25/05/2007 - atto tra vivi – compravendita;
 - Iscrizione contro del 20/09/2007 - registro particolare 12094 registro generale 46467 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 6267/2746 del 17/09/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;
documenti successivi correlati:
 - annotazione n. 7092 del 16/11/2007 (erogazione parziale);
 - Trascrizione contro del 12/03/2008 - registro particolare 7476 registro generale 10776 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 6949/3292 del 12/02/2008 - atto tra vivi – compravendita;
-



-
- Trascrizione contro del 12/03/2008 - registro particolare 7477 registro generale 10777 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 6950/3293 del 12/02/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 13/06/2008 - registro particolare 16832 registro generale 24129 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7452/3670 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 13/06/2008 - registro particolare 16833 registro generale 24130 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7453/3671 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 13/06/2008 - registro particolare 16834 registro generale 24131 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7457/3675 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 20/06/2008 - registro particolare 17604 registro generale 25169 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7454/3672 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 20/06/2008 - registro particolare 17605 registro generale 25170 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7455/3673 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 20/06/2008 - registro particolare 17606 registro generale 25171 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7456/3674 del 30/05/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 20/06/2008 - registro particolare 17610 registro generale 25176 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7564/3752 del 17/06/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 20/06/2008 - registro particolare 17611 registro generale 25177 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7565/3753 del 17/06/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 03/07/2008 - registro particolare 18988 registro generale 27125 pubblico ufficiale Biase Donata Maria repertorio 25963/6966 del 25/06/2008 - atto tra vivi – compravendita;
 - Trascrizione contro del 03/07/2008 - registro particolare 18989 registro generale 27126 pubblico ufficiale Biase Donata Maria repertorio 25964/6967 del 25/06/2008 - atto tra vivi – compravendita;
-



- Trascrizione contro del 09/07/2008 - registro particolare 19505 registro generale 27837 pubblico ufficiale di Liegro Domenico repertorio 250/201 del 17/06/2008 - atto tra vivi – compravendita; documenti successivi correlati:

1. trascrizione n. 30939 del 25/10/2011

- Trascrizione contro del 13/08/2008 - registro particolare 24121 registro generale 34010 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 7735/3873 del 23/07/2008 - atto tra vivi – compravendita;

- Iscrizione contro del 26/11/2008 - registro particolare 7519 registro generale 47848 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 8206/4215 del 19/11/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;

- Trascrizione contro del 26/11/2008 - registro particolare 34897 registro generale 47860 pubblico ufficiale Trib. Salerno -Sez. Dist. M. Rovella repertorio 3926/2008 del 07/11/2008 - domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica –

- Trascrizione contro del 29/04/2009 - registro particolare 15460 registro generale 19525 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 9058/4863 del 28/04/2009 - atto tra vivi – compravendita;

- Trascrizione contro del 27/05/2009 - registro particolare 19258 registro generale 24206 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 9100/4897 del 07/05/2009 - atto tra vivi – compravendita;

- Trascrizione contro del 27/05/2009 - registro particolare 19259 registro generale 24207 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 9101/4898 del 07/05/2009 - atto tra vivi – compravendita;

- Trascrizione contro del 12/05/2010 - registro particolare 14600 registro generale 20007 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1201 del 24/04/2010 - atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo penale;

Rettifica a trascrizione contro del 25/10/2011 - registro particolare 30939 registro generale 40240 pubblico ufficiale di Liegro Domenico repertorio 250/201 del 17/06/2008 atto tra vivi – compravendita - formalità di riferimento: trascrizione n. 19505 del 2008;

- Trascrizione contro del 14/03/2014 - registro particolare 7814 registro generale 9196 pubblico ufficiale Uff.Giudiziario Unep Corte di Appello Salerno repertorio 835/2013 del 17/12/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

2) Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità e sviluppo delle relative note di trascrizione, per gli immobili siti nel Comune di Montecorvino Pugliano



(SA), individuati al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 13, P.III n. 2025, Sub. 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114;**

- Iscrizione contro del 20/09/2007 - registro particolare 12094 registro generale 46467 pubblico ufficiale Granese Generoso repertorio 6267/2746 del 17/09/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;

documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 7092 del 16/11/2007 (erogazione parziale);

- Trascrizione contro del 12/05/2010 - registro particolare 14600 registro generale 20007 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1201 del 24/04/2010 - atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo penale;

- Trascrizione contro del 14/03/2014 - registro particolare 7814 registro generale 9196 pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Unep Corte di Appello Salerno repertorio 835/2013 del 17/12/2013 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

3) Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità e sviluppo delle relative note di trascrizione per gli immobili siti nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA), individuati al N.C.T. dello stesso Comune al **Foglio n. 13, P.III n.829, 852, 859;**

- Trascrizione a favore del 18/01/1994 - registro particolare 1246 registro generale 1499, pubblico ufficiale Colliani Pasquale repertorio 20888 del 12/01/1994 - atto tra vivi – compravendita;

- Trascrizione contro del 27/05/2004 - registro particolare 17720 registro generale 23093 pubblico ufficiale Sanseverino Maria Francesca repertorio 3368 del 26/05/2004- atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio;

- Trascrizione contro del 12/05/2010 - registro particolare 14600 registro generale 20007 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 1201 del 24/04/2010 - atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro preventivo penale;

- **Documentazione reperita presso il Comune di Montecorvino Pugliano (SA)** (cfr. *Allegato 10 "Documentazione reperita presso il Comune di Montecorvino Pugliano"*):

- Convenzione con la _____, annessa al Piano di Lottizzazione di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002, in base al vigente piano regolato-



re generale, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n°5.598 dell'11.02.1985;

- Nulla osta al Piano di lottizzazione presentato dalla n.83 del 02.09.1996;

- Denuncia Inizio Lavori per variante al progetto di cui alla concessione edilizia 218/94 del 24.12.02;

- Copia verbale di deliberazione n°26 del 15.12.2005 della Commissione Straordinaria ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 01.08.2000 n°267- Oggetto: Art.12 Convenzione del 20.12.2002 con ;

- Permesso a Costruire n°34/07 Prot.n.4238/Risc. Del 18.04.05, notificato il 29.03.2007;

- Sospensione lavori Piano di lottizzazione comparto C5, Prot. 11450 del 10.07.2008, privo della relata di notifica;

- Istanza , protocollo del 01.08.2008 avente ad oggetto la proroga della Convenzione afferente al piano di lottizzazione comparto C5;

- Sopralluogo dei tecnici convenzionati in servizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, in Località Bivio Pratole, comparto di lottizzazione C5, prot.9782 del 17.06.2008;

- Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di proroga della convenzione afferente al piano di lottizzazione comparto C5 e dell'avvio del procedimento per la revoca dei titoli abilitativi ai sensi dell'art. 7-8 e 10/bis della L.241/1990, prot. 15025 del 15.09.2008;

- Revoca Permesso a Costruire n°34/07, Prot. N. 10939 del 12.06.2009;

- Ordinanza dirigenziale U.T.C. n°24 del 16.06.2009;

- Formale diniego all'accoglimento dell'istanza di proroga della Convenzione afferente al Piano di Lottizzazione comparto C5, prot.n°10930 del 12.09.2009;

- Nota preliminare relativa alla ipotesi di Piano urbanistico attuativo, relativo al complesso residenziale "Parco Solaria", prot. N°14126 del 03.06.2010;

- Nota indirizzata all'agenzia delle Entrate di Salerno - Richiesta VS rif. Prot.18943 del 12.02.2010;

- Certificato di Destinazione Urbanistica delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA), riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 13, P.lla 2025;



- **Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), annunci immobiliari e/o borsini immobiliari** (cfr. *Allegato 11 – “Estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate”*), sia su supporto cartaceo che reperiti attraverso indagini internet, relativi a beni di analoga tipologia rispetto a quello oggetto della presente stima;
- **Documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - II^a Sezione Penale** (cfr. *Allegato 14*) *Documentazione reperita presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - II^a Sezione Penale*);
- **Sentenza n.823/2014**, pronunciata all'esito del procedimento penale n°6271 R.G.N.R., N°322/2011 R.G.T., in data 10.03.2014 dal Tribunale di Salerno – Seconda Sezione Penale in composizione collegiale, depositata in data 03.09.2014;
- **Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)** - (cfr. *allegato 15*);
- **Documentazione reperita presso il Comune di Bellizzi (SA)** (cfr. *Allegato 16 “Documentazione reperita presso il Comune di Bellizzi*);
- **Certificato di residenza e stato di Famiglia del debitore**
iscritto presso
l'anagrafe della popolazione residente nel predetto Comune dal 01.02.1990;
- **Documentazione reperita presso il Comune di Castellabate (SA)** (cfr. *Allegato 17 “Documentazione reperita presso il Comune di Castellabate*);
- **Certificato “Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio”** relativo al debitore
);
- **Certificato di residenza**

;

4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

4.1. Quesiti 1-2-3 “Verifichi se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista ex art.567 c.p.c. è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti dal 4 al 12”.

La documentazione in atti, della quale si è estratta copia dagli originali depositati presso la Cancelleria di codesto Tribunale, è stata attentamente esaminata dal sottoscritto al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.. In particolare, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento e a quanto riportato nella certificazione notarile



per notar Dott. Omero ARALDI, di cui alla produzione per



- TIPOLOGIA DEI BENI PIGNORATI, UBICAZIONE E DATI CATASTALI

Trattasi dei seguenti beni:

“Porzioni di fabbricato”, ubicate nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA) alla Via Piemonte ex San Matteo, riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 13:

- P.lle 2025, Sub. 74, 75, 79, 80, 81, 82, Piano S 2, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 89, 90, piano S 1, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 92, 93 piano Terra, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2015, sub 94, 95, Piano 1°, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 97, piano 2°, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 99 piano 3°, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 101 piano 4°, categoria in corso di definizione;

- P.lle 2025, sub 105, 106, 108, 109 Piano S 2, Categoria in corso di costruzione;

- P.lle 2025, sub 111 Piano Terra, Categoria in corso di costruzione;

- P.lle 2025, sub 112 piano 1°, Categoria in corso di costruzione;

- P.lle 2025, sub 113 piano 2°, Categoria in corso di costruzione;

- P.lle 2025, sub 114 Piano 3-4° Categoria in corso di costruzione;

- PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili di interesse risultano essere in intestazione così come di seguito elencato:

- “

Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Colliani Pasquale in Salerno, stipulato in data 12.01.1994, n. REP 20888, (Cfr. All. 4 Atti Notarili), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.1994, ai nn.1499/1246

, ha acquistato l'area censita al foglio 13 mappale 829, 852, 859 del Comune di Montecorvino Pugliano (SA). A seguito di variazione catastale dei terreni - conseguente l'attività edilizia di edificazione di n°4 palazzine (per le quali solo su porzione di n°2 è stato trascritto il pignoramento) - le particelle 829, 852,



859, sono state fuse per ottenere le particelle 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2032. Successivamente sulla particella 2025, sono stati costituiti i subalterni, tra i quali vi sono quelli identificati ai nn. 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, oggetto di pignoramento.

- FORMALITA', TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E PRIVILEGI IN ATTI

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, risulta che su questi ultimi, oltre al pignoramento di cui al presente procedimento - **ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – *Trascrizione del 14.03.2014, registro particolare 7814, registro generale 9196, a favore*

, gravano le seguenti formalità:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBIGO EDILIZIO** – *Trascrizione del 26.05.2004, registro particolare 17720, registro generale 23093, Pubblico Ufficiale n.3368 Rep;*

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO DEL 20.09.2007** – *registro particolare 12094, registro generale 46467, Pubblico Ufficiale Granese Generoso, rep.6267/2746 del 17.09.2007;*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE** - *Trascrizione Contro del 12.05.2010, registro particolare 14600, registro generale 20007, pubblico ufficiale Tribunale, rep. 1201 del 24.04.2010;*

La documentazione ipocatastale in atti, relativa al bene pignorato, è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti dal 4° al 12°.

4.2. Quesito 4: “ *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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”.*

Dati catastali



Unità immobiliari ubicate nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA) alla via Piemonte ex San Matteo, riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 13:

- P.lle 2025, Sub. 74, 75, 79, 80, 81, 82, Piano S 2, categoria in corso di definizione;
- P.lle 2025, sub 89, 90, piano S 1, categoria in corso di definizione;
- P.lle 2025, sub 92, 93 piano Terra, categoria in corso di definizione;
- P.lle 2015, sub 94, 95, Piano 1°, categoria in corso di definizione;
- P.la 2025, sub 97, piano 2°, categoria in corso di definizione;
- P.la 2025, sub 99 piano 3°, categoria in corso di definizione;
- P.la 2025, sub 101 piano 4°, categoria in corso di definizione;
- P.lle 2025, sub 105, 106, 108, 109 Piano S 2, Categoria in corso di costruzione;
- P.la 2025, sub 111 Piano Terra, Categoria in corso di costruzione;
- P.la 2025, sub 112 piano 1°, Categoria in corso di costruzione;
- P.la 2025, sub 113 piano 2°, Categoria in corso di costruzione;
- P.la 2025, sub 114 Piano 3-4° Categoria in corso di costruzione;

(in documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno (U.T.E.) (cfr. *Allegato 6 – "Documentazione catastale"*):

Tutte in intestazione così come di seguito riportato:

“

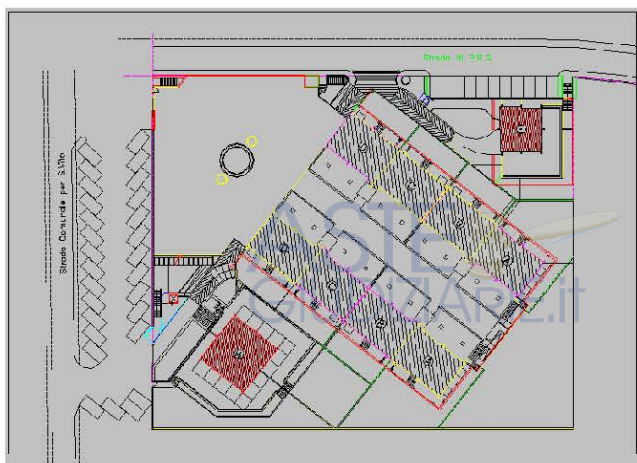
”

Confini

Gli immobili oggetto di stima, sono aggregati in due distinte palazzine, nell'ambito di una lottizzazione costituita da numero sei edifici, dei quali quattro sono pressoché ultimati, e due sono in corso di costruzione.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono individuate dalle lettere E (in alto a destra) e W (in basso a sinistra)

della planimetria generale (Cfr. *Allegato 4*) riportata anche a tergo.





In particolare la palazzina E confina a Nord-Est con Strada di P.R.G. inglobata nel vigente P.U.C., a Sud-Est con fondo di altra proprietà ed a Sud-Ovest e Nord-Ovest con la citata lottizzazione. Di contro la palazzina W confina a Nord ed Est con la lottizzazione, a Sud con fondo di altra proprietà e ad Ovest con area di parcheggio da realizzarsi lungo via Piemonte, ex via San Matteo, già Strada Comunale per San Vito.

Descrizione degli Immobili

Al fine di consentire una agevole lettura della presente sezione si procederà con la descrizione distinta delle unità immobiliari identificate con le palazzine “E” e “W”:

Palazzina E

Allo stato attuale l'accesso all'immobile può avvenire comodamente soltanto dalla rampa che conduce al livello interrato, non essendo state realizzate le scale di accesso al piano terreno.

Scendendo al secondo livello sotto strada, si accede ad un unico grande ambiente leggermente illuminato dalle aperture presenti sulle pareti laterali, per il tramite di un cavedio di aerazione/illuminazione. A tale quota dovrebbero potersi individuare i quattro distinti box oggetto di pignoramento identificati in catasto Fabbricati al foglio 13, particella 2025, sub 105-106-108-109. Come può agevolmente evincersi dal rilievo fotografico, (*cfr. Allegato 3 Rilievo Fotografico – foto n°25 e n°26*), al momento dei sopralluoghi non risultavano realizzate le pareti divisorie degli stessi. Nel locale interrato inoltre, si apre il vano scala che conduce ai piani superiori senza ulteriori partizioni verticali.

Il livello realizzato al piano seminterrato non rientra nella presente stima, non essendo oggetto di pignoramento.

Percorrendo la scala interna condominiale si giunge al piano terra, in cui è stato realizzato un appartamento provvisto di terrazzo a livello e giardino esterno (sub 111). L'appartamento presenta una forma quadrata, ha un interpiano di 2.80 mt, con aperture sui tre fronti Nord-Ovest, Sud-Est e Sud-Ovest, ed uno sviluppo in pianta di circa 65 mq. Costa di un ingresso/soggiorno, una piccola cucina, un bagno e due camere da letto, cui deve aggiungersi il terrazzo di circa 110 mq ed il giardino di quasi 100 mq.

Al primo, al secondo ed al terzo piano, gli appartamenti seguono la medesima sagoma esterna con alcune leggere varianti interne. Nello specifico, l'appartamento al primo piano (sub 112) presenta, all'ingresso, un unico ambiente comunicante tra soggiorno e cucina, dal quale si accede al corridoio che conduce alle due camere da letto, all'antibagno ed al



bagno. L'appartamento al piano secondo (sub 113) si differenzia da quello al primo piano per la sola assenza dell'antibagno, mentre quello al piano terzo (sub 114) è simile all'appartamento del piano terra. All'appartamento del terzo piano è abbinato anche il sottotetto, al quale si accede sempre dalla scale condominiali ed allo stato attuale si è in presenza di un solaio orizzontale, mancando del tutto la prevista copertura a falde inclinate.

Gli immobili descritti risultano non ancora ultimati, essendo state realizzate soltanto le strutture portanti in cemento armato; mancano inoltre una serie di rampe e connettivi orizzontali, per i quali sono evidenti le armature d'attesa per i futuri getti di completamento.

Risultano essere state realizzate le tamponature esterne, del tipo a cassa vuota con interposti materassini in lana di vetro da 4 cm ed i tramezzi interni con telai a scomparsa e contro-telai in legno per le porte interne. Dette pareti risultano essere state trattate con un primo strato di intonaco, c.d. arricciatura. Nei locali interrati non risultano essere stati realizzati elementi divisorii verticali, eccezion fatta per il vano scala.

Palazzina W

Allo stato attuale l'accesso all'immobile può avvenire comodamente sia dalla rampa che conduce al livello interrato, che dalle scale di accesso al piano terreno.

Partendo dal livello più basso, si accede in un unico grande ambiente leggermente illuminato dalle aperture presenti sulle pareti laterali, per il tramite di un cavedio di aerazione/illuminazione. A tale quota dovrebbero potersi individuare i sei distinti box oggetto di pignoramento identificati in catasto Fabbricati al foglio 13, particella 2025, sub 74-75-79-80-81-82). Come può agevolmente evincersi dal rilievo fotografico (*cfr. Allegato 3 Rilievo Fotografico - foto n°4 n°5*), al momento dei sopralluoghi non risultano realizzate le pareti divisorie degli stessi. Nel locale interrato si apre il vano scala che conduce ai piani superiori senza ulteriori partizioni verticali. Il livello realizzato a questo piano è raggiungibile per il tramite di una serie di scale esterne, nonché per il tramite della scala di tipo condominiale. In tale area risulta essere stato realizzato un piccolo ambiente, con accesso diretto dal piano terra.

Sempre per il tramite della scala interna condominiale si giunge al piano terra, in cui sono stati realizzati due appartamenti provvisti di terrazzo e giardino esterno identificati in catasto Fabbricati al foglio 13, particella 2025 sub 92 e 93. Il Sub 92 presenta uno sviluppo in pianta rettangolare, con un interpiano di 2.80 mt. Il sub 92 presenta aperture sui tre fronti Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est, ed uno sviluppo in pianta di circa 60 mq. Consta di un



ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un angolo per la lavanderia e due camere da letto, cui devono aggiungersi il terrazzo di circa 160 mq ed il giardino di quasi 180 mq. Realizzato in aderenza si trova il sub 93, che presenta aperture sui tre fronti Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest, ed uno sviluppo in pianta di circa 60 mq. Consta di un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un bagno, un angolo per la lavanderia e due camere da letto, cui devono aggiungersi il terrazzo di circa 150 mq ed il giardino di quasi 190 mq

Al primo, al secondo ed al terzo piano, gli appartamenti seguono la medesima sagoma esterna, senza varianti interne, eccezion fatta per l'appartamento sito all'ultimo piano identificato in catasto Fabbricati al foglio 13, particella 2025 sub 99 in cui è stato ampliato l'angolo cottura, con la rimozione di una parte del corridoio e la realizzazione di una piccola parete divisoria alta 1 mt. Tale appartamento, inoltre è posto in comunicazione con il corrispondente sottotetto per il tramite di una apertura nel solaio, in corrispondenza del corridoio. Allo stato manca del tutto la prevista copertura a falde inclinate dell'intero stabile.

Gli immobili descritti risultano non essere stati ancora ultimati, sono state realizzate solo le strutture portanti in cemento armato. Risultano essere state realizzate le tamponature esterne, del tipo a cassa vuota con interposti materassini in lana di vetro da 4 cm ed i tramezzi interni con telai a scomparsa e controtelai in legno per le porte interne. Dette pareti sono state successivamente trattate con un primo strato di intonaco, c.d. arricciatura. Nei locali interrati non risultano essere stati realizzati elementi divisorii verticali, eccezion fatta per il vano scala.

A seguito dell'attenta analisi della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e delle ulteriori indagini ispettive eseguite dal sottoscritto, non risultano ulteriori procedimenti esecutivi sui beni di interesse. Inoltre, la verifica della corrispondenza dei dati riportati nell'Atto di pignoramento ha dato esito positivo.

La verifica della corrispondenza dei dati riportati nell'Atto di pignoramento ha dato esito positivo. Inoltre, sui beni di interesse, non risultano ulteriori procedimenti esecutivi oltre quello in essere.

4.3. Quesito 5: "Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



Dall'analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, nonché presso l'Archivio notarile di Salerno, risulta che:

Le unità immobiliari censite al Foglio 13 Mappale 2025, subalterni 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99 e 101, sono distinte per unità afferenti edificate su aree di corte del 01/07/2005, n. 3444.1/2005 in atti dal 01.07.2005 (protocollo n. SA 0205350).

Le unità immobiliari censite al foglio 13 mappale 2025, subalterni 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, sono distinte per unità afferenti edificate su aree di corte del 27.04.2007 n.3519.1/2007 in atti dal 27.04.2007 (Protocollo n.SA 0285009).

Il terreno censito al foglio 13, mappale 2025, ente urbano di are 68.70 ha compreso i mappali 2029 e 2032 con tipo mappale del 04.03.2005 n. 70166.2/2005 in atti dal 04.03.2005 (Protocollo n.sa0070166) e deriva dal precedente terreno censito al foglio 13 mappale 2025 ente urbano di are 27.25, a sua volta così distinto per tipo mappale del 04.03.2005, n.70166.1/2005 in atti dal 04.03.2005 (protocollo n.sa0070166) del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 2025, seminativo di are 27,25, a sua volta distinto per frazionamento del 10.06.2004 n. 216535.1/2004 in atti dal 10.06.2004 (protocollo n.sa 0216535) del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 829, seminativo di are 37,60 a sua volta distinto per frazionamento del 18.11.1979 n. 10783 in atti dal 31.07.1983, del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 829, seminativo di ettari 1.00.00, a sua volta così distinto per frazionamento del 28.08.1978 n.10083, in atti dal 31.07.1983 del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 129, seminativo di ettari 8.00.30, così distinto dall'impianto meccanografico del 30.11.1974. Il terreno censito al foglio 13 mappale 2029, soppresso ed unito al mappale 2015, seminativo di are 41.15, era così distinto per frazionamento del 10.06.2004 n.216535.1/2004 in atti dal 10.06.2004 (protocollo n.sa0216535), del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 852, seminativo di are 57.84, a sua volta così distinto per frazionamento del 18.11.1978 n.10783 in atti dal 31.07.1983 del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 852, seminativo di ettari 1.00.00, a sua volta così distinto per frazionamento del 28.08.1978 n.10083 in atti dal 31.07.1983 del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 129, seminativo di ettari 8.00.30, così distinto dall'impianto meccanografico del 30.11.1974. Il terreno censito al foglio 13 mappale 2032 soppresso ed unito al mappale 2025, seminativo di are 00.30, era così distinto per frazionamento del 10.06.2004 n.216535.1/2004 in atti dal 10.06.2004 (protocollo n.sa 0216535) del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 859, seminativo di are 104.56, a sua



Ing.

volta così distinto per frazionamento del 18.11.1978 n.10783 in atti dal 31.07.1983 del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 129, seminativo di ettari 4.17.30, a sua volta così distinto del frazionamento del 28.08.1978 n.10083 in atti dal 31.07.1983 del precedente terreno censito al foglio 13 mappale 129, seminativo di ettari 8.00.30, così distinto dall'impianto meccanografico del 30.11.1974.

Tanto doverosamente premesso, i terreni censiti al foglio 13 mappale 829, 852,859, sono pervenuti alla società debitrice eseguita, in virtù di atto di Compravendita a rogito Notaio Colliani Pasquale in Salerno n. REP 20888, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.1994, ai nn.1499/1246, stipulato in data 12.01.1994, tra la

(All. 4 Atti Notarili).

A seguito di attività edilizia per l'edificazione di quattro palazzine, (delle quali unicamente quelle identificate in fase progettuale con la denominazione di W ed E sono oggetto di esecuzione), vi è stata variazione catastale dei terreni, e le particelle 829, 852,859, sono state fuse per ottenere le particelle 2024, **2025**, 2026,2027,2028, 2029,2030,2032. In seguito sulla particella 2025, sono stati costituiti i subalterni, tra i quali vi sono quelli identificati ai nn.**74,75,79,80,81,82,89,90,92,93,94,95,97,99,101,105,106,108,109,111,112,113,114**. Pertanto, in forza del predetto titolo, le unità immobiliari censite al Foglio 13 Mappale 2025, subalterni 74,75,79,80,81,82,89,90,92,93,94,95,97,99 e 101, e 105,106,108,109,111,112,113,114, risultano essere intestate unicamente alla società debitrice “

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione appartengono unicamente alla società debitrice “



4.4. *Quesito 6: “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti 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”.*

Sulla base dei documenti in atti e di quelli acquisiti dai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, non sussistono situazioni di comproprietà degli immobili oggetto di esecuzione e, pertanto non vi è la necessità di una divisione.

4.5. *Quesito 7: “ Dica dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”;*

Sin dal primo sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 17.07.2014, come risulta anche dal Verbale di sopralluogo redatto in quella occasione, (Cft. *Allegato 13 Verbale dei sopralluoghi*), è stato possibile constatare che le unità immobiliari censite al Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, al Foglio 13, particella 2025, subalterni 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99 e 101, e 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, oggetto di pignoramento, risultano essere in corso di costruzione, ultimati solo relativamente alla struttura, alla tompagnatura e alcune della tramezzatura interna, quindi privi di agibilità. Pertanto le unità immobiliari di interesse risultano libere da persone e cose e non occupate da soggetti terzi.

Alla data della presente relazione tecnico – estimativa risulta che gli immobili di interesse sono liberi da persone e cose e non occupati da soggetti terzi.



4.6 Quesito 8: “Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ. ”.

Lo stato di fatto delle unità immobiliari, tutte in corso di costruzione, prive di agibilità per come innanzi rappresentato, non consente l’utilizzo neppure transitorio, e dunque non vi è possibilità di locazione.

Si precisa altresì che dalla verifica degli atti e documenti acquisiti dal sottoscritto presso gli uffici della P.A. e dall’analisi delle ispezioni ipotecarie, sui beni immobili oggetto di pignoramento, risulta gravante **TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE** - del 12.05.2010 registro particolare 14600, registro generale 20007, pubblico ufficiale Tribunale, rep. 1201 del 24.04.2010. Tale vincolo limita il materiale utilizzo delle unità immobiliari oggetto di stima.

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

La società debitrice “

, risulta iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Salerno, Sezione ordinaria, con atto di costituzione del 09.02.1993 (cfr. *Allegato 7 Fascicolo storico Camerale*

Come può agevolmente evincersi dal certificato storico camerale della società

, l’Amministratore Unico dalla data del 04.02.2003 risulta essere il Sig.

Si rileva al 30.01.2003 le variazioni dell’assetto sociale, con atto di trasferimento di quote sociali da parte dei soci e danti causa



Come si evince dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Castellabate (Sa), il regime patrimoniale dei coniugi
è quello della separazione dei beni, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio del 2009.

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

Non si evidenziano vincoli di natura idrogeologica, così come rilevato dal Piano per l'Assetto idrogeologico redatto dalla Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele della Regione Campania, (Foglio 476164). Inoltre da quanto rilevato dalla carta dei vincoli allegata al piano urbanistico comunale di Montecorvino Pugliano, l'area in esame non risulta soggetta a vincoli di specie.

4.9 Quesito 11: “Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni”.

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti Uffici della Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (cfr. *Allegato 8 – “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”*) e l'attento esame della documentazione in atti depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale, hanno evidenziato che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:



- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – TRASCRIZIONE** del 26.05.2004, reg.istro particolare 17720, registro generale 23093, Pubblico Ufficiale Sanseverino Mariafrancesca n.3368 Rep; Tale formalità grava sulle aree contraddistinte in NCT del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) identificate al foglio 13, particelle 829, 852, 859, le quali sono state fuse per ottenere le particelle 2024, **2025**, 2026,2027,2028, 2029,2030,2032.

Successivamente sulla particella 2025, sono stati costituiti i subalterni, tra i quali vi sono quelli identificati ai nn.74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112,113, 114, che contraddistinguono le unità immobiliari oggetto di perizia;

- **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO DEL 20.09.2007** – registro particolare 12094, registro generale 46467, Pubblico Ufficiale Granese Generoso, rep.6267/2746 del 17.09.2007; *Dati relativi al titolo:* ATTO NOTARILE PUBBLICO - *Specie dell'ipoteca:* IPOTECA VOLONTARIA sulle unità negoziali del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA), catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 13 Particella 2025 Subalterno, 74,75,79,80,81,82,89,90,92,93,94,95,97,99,101,105,106,108,109,111,112,113,114 - FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, siti in CONTRADA CATERINE - VIA S. MATTEO- **A favore** della

Sede SIENA (SI), Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA – PIAZZA SALIMBENI 3 – **contro**

;

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE - TRASCRIZIONE CONTRO** del 12.05.2010 registro particolare 14600, registro generale 20007, pubblico ufficiale Tribunale, rep. 1201 del 24.04.2010; **A favore di** ERARIO DELLO STATO, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 80016480636, contro– **contro**

;

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRASCRIZIONE a favore della “ ”, con sede in



Ing.

, pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Unep Corte di Appello Salerno
repertorio 835/2013 del 17/12/2013.

Non sussistono vincoli di natura condominiale gravanti sugli immobili di interesse.

Per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, ai sensi della normativa introdotta dall'art. 26 D.L. 104/2013, in vigore dal 12 settembre 2013, che ha modificato il comma 3 dell'art. 10 del D.lgs. 14 marzo 2011 n° 23, gli atti di trasferimento di immobili e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti da effettuare presso il catasto e gli uffici dei registri immobiliari sono esenti:

1. dall'imposta di bollo;
2. dai tributi speciali catastali;
3. dalle tasse ipotecarie;

Essi sono soggetti a ciascuna delle imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 euro per ciascun subalterno, ai fine delle dovute variazioni catastali. L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa è di euro 200,00 per ciascuna unità immobiliare.

Palzzina E: imposta catastale per variazione €50,00 * n°8 unità = €400,00;

cancellazione imposta ipotecaria 200,00 * n°8 unità = €1.600,00;

Palazzina W: imposta catastale per variazione €50,00 * n°15 unità = €750,00;

cancellazione imposta ipotecaria 200,00 * n°15 unità = €3000,00

Salvo verifiche per eccesso o per difetto in sede di effettiva registrazione degli atti.

Costi stimati per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli:

Palzzina E: imposta catastale per variazione €50,00 * n°8 unità = €400,00;

cancellazione imposta ipotecaria 200,00 * n°8 unità = €1.600,00;

Palazzina W: imposta catastale per variazione €50,00 * n°15 unità = €750,00;

cancellazione imposta ipotecaria 200,00 * n°15 unità = €3000,00

Totale: diconsi euro 5.750,00 (euro cinquemilasettecentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto Esperto, come già accennato nei precedenti paragrafi, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie, nominative e per immobile, presso i competenti Uffici dell’Agenzia del Territorio di Salerno: U.T.E. e Servizi di pubblicità immobiliare (cfr. Punti 1 e 2 del Paragrafo 4 della presente Relazione peritale, *Allegato 6 – “Documentazione catastale”* e *Allegato 8 – “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”*).

All’esito di accurato incrocio tra le visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), non sono state riscontrate discrasie tra le risultanze delle stesse.

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

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili, di accertarne la destinazione d’uso e verificare l’esistenza del relativo Certificato di Agibilità, il sottoscritto Esperto ha inoltrato apposita stanza presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) al fine di reperire la documentazione tecnica in atti relativa alle u.i. di interesse, prenderne visione ed estrarne copia.



L'esito della ricerca ha dato esito positivo, avendo rinvenuto i titoli abilitativi, relazioni e documentazione amministrativa in base ai quali gli immobili di interesse risultano essere stati edificati, come dagli atti i seguito elencati:

- Convenzione con la _____, annessa al Piano di Lottizzazione di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002, in base al vigente piano regolatore generale, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n°5.598 dell'11.02.1985;
- Nulla osta al Piano di lottizzazione presentato dalla _____, n.83 del 02.09.1996;
- Denuncia Inizio Lavori per variante al progetto di cui alla concessione edilizia 218/94 del 24.12.02;
- Copia verbale di deliberazione n°26 del 15.12.2005 della Commissione Straordinaria ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 01.08.2000 n°267- Oggetto: Art.12 Convenzione del 20.12.2002 con la _____ ;
- Permesso a Costruire n°34/07 Prot.n.4238/Risc. Del 18.04.05, notificato il 29.03.2007;
- Sospensione lavori Piano di lottizzazione comparto C5, Prot. 11450 del 10.07.2008, privo della relata di notifica;
- Istanza _____, protocollo del 01.08.2008 avente ad oggetto la proroga della Convenzione afferente al piano di lottizzazione comparto C5;
- Sopralluogo dei tecnici convenzionati in servizio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, in Località Bivio Pratole, comparto di lottizzazione C5, prot.9782 del 17.06.2008;
- Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di proroga della convenzione afferente al piano di lottizzazione comparto C5 e dell'avvio del procedimento per la revoca dei titoli abilitativi ai sensi dell'art. 7-8 e 10/bis della L.241/1990, prot. 15025 del 15.09.2008;
- Revoca Permesso a Costruire n°34/07, Prot. N. 10939 del 12.06.2009;
- Ordinanza dirigenziale U.T.C. n°24 del 16.06.2009;
- Formale diniego all'accoglimento dell'istanza di proroga della Convenzione afferente al Piano di Lottizzazione comparto C5, prot.n°10930 del 12.09.2009;
- Nota preliminare relativa alla ipotesi di Piano urbanistico attuativo, relativo al complesso residenziale "Parco Solaria", prot. N°14126 del 03.06.2010;



Ing.

- Nota indirizzata all'agenzia delle Entrate di Salerno - Richiesta VS rif. Prot.18943 del 12.02.2010; (cfr. *Allegato 10* – “Documentazione reperita presso il Comune di Montecorvino Pugliano (Sa).

All'esito dell'esame della suddetta documentazione, e della visione dello stato dei luoghi, si evince che gli immobili oggetto di stima risultano privi di agibilità, perché ancora in corso di costruzione, ed in particolare, risultano terminate solo le opere portanti e quelle portate. Tutti le u.i. risultano prive di finiture e della parte impiantistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) acquisito al Comune di Montecorvino Pugliano (cfr. *Allegato 15 Certificato di destinazione urbanistica*), si evince che la particella n. 2025, riportata in catasto al foglio n.13 del medesimo Comune, sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in zona omogenea “Ci3”. Dal punto di vista urbanistico la situazione è particolarmente complessa ed articolata, perché gli immobili oggetto di esecuzione, venivano realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia n. 218/94 del 24.12.2002, atto dichiarativo (DIA prot.5785 del 13.5.2003) e permesso di costruire in variante n.34/2007 del 26.3.2007. Tali titoli, furono rilasciati dal Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), sulla base di una Convenzione con la

, annessa al Piano di Lottizzazione (PDL) di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002, in base al piano regolatore generale vigente, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno n°5.598 dell'11.02.1985.

Il citato PDL in realtà non risulta operativo, non avendo mai conseguito il parere di conformità definitivo né dalla Provincia di Salerno, ai sensi della L.R. 14/12, né dalla Regione Campania, ai sensi della L. 47/85, risultando pertanto illegittimo ogni atto autorizzativo e dichiarativo successivo, astrattamente prefigurandosi l'illecito di lottizzazione abusiva ex art. 44 D.P.R. 380/2001. In forza di tali assunti, si deduce che non fosse legittimo stipulare la Convenzione con , annessa al Piano di Lottizzazione (PDL) di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002, in difetto dei suddetti pareri superiori. A tali conclusioni è giunto anche il Tribunale di Salerno, seconda sezione penale, in composizione collegiale, con la sentenza di primo grado, n.823/2014, pronunciata in data 10.03.2014, all'esito del procedimento penale n°6271 R.G.N.R., N°322/2011 R.G.T., depositata in data 03.09.2014 (cfr. *Allegato 14*).

Dalle considerazioni effettuate, nel caso di sentenza penale irrevocabile, che abbia accertato la lottizzazione abusiva, ne deriva la confisca degli immobili, quale sanzione amministrativa obbligatoria.



Va precisato altresì che non vi è evidenza dell'avvenuta presentazione della Relazione a Strutture Ultimate da parte del Direttore dei Lavori e del Conseguente Atto Unico di Collaudo Statico presso i competenti uffici del Genio Civile di Salerno, non essendo le opere state completate.

Gli immobili oggetto di stima risultano privi di agibilità, perché ancora in corso di costruzione, ed in particolare, risultano terminate solo le opere portanti e quelle portate. Tutti le u.i. risultano prive di finiture e della parte impiantistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) acquisito al Comune di Montecorvino Pugliano (cfr. Allegato 15 Certificato di destinazione urbanistica), si evince che la particella n. 2025, riportata in catasto al foglio n.13 del medesimo Comune, sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in zona omogenea "Ci3.

, Si prefigura astrattamente l'illecito di lottizzazione abusiva ex art. 44 D.P.R. 380/2001.della ditta , annessa al Piano di Lottizzazione (PDL) di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002. A tali conclusioni è giunto anche il Tribunale di Salerno, seconda sezione penale, in composizione collegiale, con la sentenza di primo grado, , pronunciata in data 10.03.2014, all'esito del procedimento penale , depositata in data 03.09.2014 (cfr. Allegato 14).

Dalle considerazioni effettuate, nel caso di sentenza penale irrevocabile, che abbia accertato la lottizzazione abusiva, ne deriva la confisca degli immobili, quale sanzione amministrativa obbligatoria.

Va precisato altresì che non vi è evidenza dell'avvenuta presentazione della Relazione a Strutture Ultimate da parte del Direttore dei Lavori e del Conseguente Atto Unico di Collaudo Statico presso i competenti uffici del Genio Civile di Salerno, non essendo le opere state completate.

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



migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di 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 quote indivise”.

Per poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente stima si è ritenuto opportuno individuare il valore dei citati beni all'attualità, ipotizzando che gli stessi siano ultimati e fruibili con finiture di tipo ordinario. Successivamente si è provveduto a decurtare dal valore ottenuto le somme occorrenti al completamento delle opere in corso di costruzione (Cfr. All. 9). In ultima analisi, poiché relativamente alle unità negoziali oggetto di perizia beni risulta trascritto ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE - del 12.05.2010, registro particolare 14600, registro generale 20007, rep. 1201 del 24.04.2010, a favore di ERARIO DELLO STATO, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 80016480636, contro- contro - debitore esecutato - per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1, in attesa della definizione della controversia di natura penale, si è ritenuto di effettuare una ulteriore riduzione nel valore di vendita pari al 10%.

Si procederà di seguito alla valutazione del valore degli immobili attraverso l'analisi per Stima Analitica – Comparazione Indiretta – e si confronterà il valore così ottenuto con quello derivante dalla Stima Sintetica – Comparazione Diretta.

Al fine di una più vantaggiosa occasione di vendita ed in considerazione dello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi, si è ritenuto opportuno individuare **due distinti lotti** per ciascuno dei quali verrà effettuata analisi distinta, con individuazione del più probabile valore di mercato.

Nello specifico il **PRIMO LOTTO** sarà costituito dagli immobili oggetto di pignoramento facenti parte della Palazzina “E”; il **SECONDO LOTTO** sarà costituito dagli immobili pignorati facenti parte della Palazzina “W”.



Nell'ambito delle singole analisi di mercato sono stati effettuati ulteriori suddivisioni sui valori di mercato distinti tra: Abitazioni Civili, Box e Depositi, in base a quanto effettivamente rilevato sui luoghi di stima.

Si è inteso accorpare tutti gli immobili oggetto di pignoramento nelle due distinte palazzine poiché, allo stato attuale, gli stessi non possono essere utilizzati, in quanto in corso di costruzione. Pertanto sarà necessario che l'eventuale aggiudicatario, provveda alle pratiche amministrative ed alle lavorazioni necessarie per ultimare i lavori, oltre che per ottenere il certificato di agibilità dei luoghi dall'Ente preposto, Comune di Montecorvino Pugliano (SA).

LOTTO 1 - PALAZZINA E – ABITAZIONI CIVILI

Stima Analitica

Tale metodo di stima si concretizza nella capitalizzazione dei redditi netti ritraibili dagli immobili in esame, nell'ipotesi di sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura scontata all'attualità.

Nella zona di interesse, comprensorio di Bivio Pratole del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), il mercato locativo degli immobili ad uso residenziale in normale stato di manutenzione, fa rilevare nel secondo semestre dell'anno 2013, valori che oscillano tra 2,70 e 3,50 euro a metro quadrato per mese. La variabilità è funzione della precisa collocazione degli immobili, nonché del grado di rifinitura, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche degli stessi.

Nelle analisi riportate nella tabella che segue, sono sviluppate nel dettaglio i calcoli di stima riferiti alla superficie convenzionale dell'immobile, ottenuta sommando la superficie degli appartamenti, con la superficie degli accessori (Terrazzi, Balconi, Giardini), decurtate come segue:

Sub	Palazzina	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Convenzionale (mq)
111	E	Terra	Appartamento	65,40	1,00	65,40
			Terrazzo	110,00	0,30	33,00
			Giardino	99,45	0,15	14,92



Ing.

112	E	Primo	Appartamento	65,40	1,00	65,40
			Balcone	14,65	0,30	4,40
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	3,50	0,30	1,05
113	E	Secondo	Appartamento	65,40	1,00	65,40
			Balcone	14,65	0,30	4,40
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	3,50	0,30	1,05
114	E	Terzo Quarto	Appartamento	65,40	1,00	65,40
			Balcone	14,65	0,30	4,40
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	3,50	0,30	1,05
			Sottotetto	80,50	0,50	40,25
TOTALE						367,72

Ottenendo, così, una superficie complessiva convenzionale di 367,72 mq

Nello specifico avremo:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 367,72 \times \text{€ } 3,30 = \text{€ } 1'213,48$$

ovvero

$$14'561,71 \text{ €/anno}^1$$

A tale importo vanno detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	1.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	1.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	44.00%
TOTALE:	49.00%

¹ Visti i bassi tassi di interesse resi in questo particolare periodo si è ritenuto opportuno non capitalizzare gli affitti mensili per l'intero anno, ma considerarne la sola somma algebrica sulle dodici mensilità.



Indi le spese complessive sono pari a:

$$€ 14'561,71 \times 0.4900 = € 7'135,24$$

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa € 7'426,47.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- *Localizzazione dell'Edificio*: la zona in esame è di tipo sub urbana con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile. - 0.30%

- *Posizione dell'Unità Immobiliare*: poiché la presente stima viene effettuata sulla totalità degli appartamenti in modo unitario, atteso che i lavori nono sono stati ultimati, viene meno il senso di tale coefficiente che si annulla nella mediazione su tali unità abitative. 0.00%

- *Caratteristiche Tecnologiche*: gli immobili sono stati stimati considerando una dotazione impiantistica di tipo ordinaria e di recente realizzazione. + 0.20%

- *Caratteristiche dell'Edificio*: gli immobili sono stati stimati considerandoli di recente realizzazione, pertanto senza la necessità di una manutenzione ordinaria corpora. + 0.10%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{€7'135,24}{\frac{2.00 - 0.30 + 0.00 + 0.20 + 0.10}{100}} = €371'323,66$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 371'323,66 / \text{mq } 367,72 = 1'009,80 \text{ €/mq}$$

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso tre agenzie immobiliari tra le più importanti dell'area omogenea in esame, si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima un prezzo di vendita che oscilla tra i 750,00 e i 1'050,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il valore desunto da quanto innanzi pari ad 1'000,00 €/mq, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari al 0,98%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.



Ing.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

1'005,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad **€369'560,00** (*euro trecentosessantanovemilacinquecentosessanta/00*).

LOTTO 1 - PALAZZINA E – BOX

Stima Analitica

Nella zona di interesse, comprensorio di Bivio Pratole del Comune di Montecorvino Pugliano, il mercato locativo degli immobili ad uso box in normale stato di manutenzione fa rilevare, nel secondo semestre dell'anno 2013 valori che oscillano tra 2,70 e 3,00 euro² a metro quadrato per mese. La variabilità è funzione della precisa collocazione degli immobili, nonché del grado di rifinitura, dello stato di manutenzione e delle caratteristiche degli stessi.

Nelle analisi di seguito riportate sono sviluppate nel dettaglio i calcoli di stima riferiti alla superficie degli immobili, ottenuta sommando la superficie di tutti i box, atteso che, allo stato attuale, non risultano realizzate le divisioni delle singole unità immobiliari, come meglio riportato nella tabella che segue:

Sub	Palazzina	Piano	Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Convenzionale (mq)
105	E	Interrato	Box	32,50	1,00	32,50
106	E	Interrato	Box	22,50	1,00	22,50
108	E	Interrato	Box	24,45	1,00	24,45
109	E	Interrato	Box	26,85	1,00	26,85
TOTALE						106,30

Ottenendo, così, una superficie complessiva di 106,30 mq

² Tali valori sono stati ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. Allegato 11).



Ing.

Nello specifico avremo:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 106,30 \times \text{€ } 2,80 = \text{€ } 297,64$$

ovvero

$$3'571,68 \text{ €/anno}^3$$

A tale importo vanno detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	1.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	1.00%
- Alee per sfritti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	44.00%
TOTALE:	49.00%

Indi le spese complessive sono pari a:

$$\text{€ } 3'571,68 \times 0.4900 = \text{€ } 1'750,12$$

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa €1'821,56.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono state esaminate quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- *Localizzazione dell'Edificio*: la zona in esame è di tipo sub urbana con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile. - 0.30%

³ Visti i bassi tassi di interesse resi in questo particolare periodo si è ritenuto opportuno non capitalizzare gli affitti mensili per l'intero anno, ma considerane la sola somma algebrica sulle dodici mensilità.



Ing.

– *Posizione dell'Unità Immobiliare:* i box auto risultano ubicati al secondo piano sottostrada, ricevono luce ed aria esclusivamente per il tramite di una serie di intercapedini, tale situazione non può essere considerata di tipo ottimale. - 0.35%

– *Caratteristiche Tecnologiche:* gli immobili sono stati stimati considerando una dotazione impiantistica di tipo ordinaria e di recente realizzazione. + 0.20%

- *Caratteristiche dell'Edificio:* gli immobili sono stati stimati considerandoli di recente realizzazione, pertanto senza la necessità di una manutenzione ordinaria corposa. + 0.10%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{\frac{€1821,56}{2.00 - 0.30 - 0.35 + 0.20 + 0.10}}{100} = €77'513,06$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 77'513,06 / \text{mq } 106,30 = \mathbf{729,19 \text{ €/mq}}$$

Stima Sintetica

Da un'indagine di mercato, eseguita presso tre agenzie immobiliari tra le più importanti dell'area omogenea in esame, si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, un prezzo di vendita che oscilla tra i 610,00 e i 710,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il valore desunto da quanto innanzi pari ad 700,00 €/mq, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari al 4,17%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

$$\mathbf{715,00 \text{ €/mq}}$$

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad € 76'000,00(euro settantaeseimila/00).





SINTESI

Il più probabile valore di mercato per tutti i beni precedentemente analizzati è pari a:

$$€ 369'560,00 + € 76'000,00 = € 445'560,00$$

A tali somme devono poi essere sottratti:

1. i costi per l'ultimazione dei lavori che, come è possibile desumere dagli allegati computi metrici (Cfr. All. 9) sono dati da € 266'963,11, pari in cifra tonda ad € **266'960,00**;
2. le spese tecniche per i lavori a farsi e per il ritiro delle pros critte autorizzazioni ed il rilascio del certificato di agibilità. che possono essere stimate nel 5% dell'importo dei lavori: € **13'335,00**;
3. i costi per la pulizia del cantiere, la sua messa in sicurezza e l'allontanamento dei materiali edili non più utilizzabili € **5'000,00**;
4. il 10 % del valore complessi residuale per la presenza di una procedura penale in corso sull'immobile.

In conclusione avremo che il più probabile valore di mercato per il Lotto n.1 sarà pari a:

$$(€ 445'560,00 - € 266'960,00 - € 13'335,00 - € 5'000,00) \times 0,90 = € 144'238,50$$

IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO N.1 : PALAZZINA E IN CIFRA TONDA € 144'200,00 (euro centoquarantaquattromiladuecento/00)

LOTTO 2 - PALAZZINA W – ABITAZIONI CIVILI

Stima Analitica

Similmente alle considerazioni enucleate per la Palazzina E anche in questo caso si farà riferimento a valori che oscillano tra 2,70 e 3,50 euro⁴ a metro quadrato per mese, con riferimento alle superfici riportate di seguito.

Sub	Palazzina	Piano	Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Convenzionale (mq)
92	W	Terra	Appartamento	60,00	1,00	60,00

⁴ Tali valori sono stati ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 11).



Ing.

			Terrazzo	167,30	0,30	50,19
			Giardino	178,00	0,15	26,70
93	W	Terra	Appartamento	60,00	1,00	60,00
			Terrazzo	148,30	0,30	44,49
			Giardino	194,20	0,15	29,13
94	W	Primo	Appartamento	60,00	1,00	60,00
			Balcone	10,60	0,30	3,18
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	2,30	0,30	0,69
95	W	Primo	Appartamento	60,00	1,00	60,00
			Balcone	10,60	0,30	3,18
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	2,30	0,30	0,69
97	W	Secondo	Appartamento	60,00	1,00	60,00
			Balcone	10,60	0,30	3,18
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	2,30	0,30	0,69
99	W	Terzo	Appartamento	60,00	1,00	60,00
			Balcone	10,60	0,30	3,18
			Balcone	1,80	0,30	0,54
			Balcone	2,30	0,30	0,69
101	W	Quarto	Sottotetto	73,55	0,50	36,78
TOTALE						564,93

Ottenendo, così, una superficie complessiva convenzionale di 569,93 mq

Nello specifico avremo:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 569,93 \times \text{€ } 3,30 = \text{€ } 1'880,77$$

ovvero

$$22'569,23 \text{ €/anno}^5$$

⁵ Visti i bassi tassi di interesse resi in questo particolare periodo si è ritenuto opportuno non capitalizzare gli affitti mensili per l'intero anno, ma considerarne la sola somma algebrica sulle dodici mensilità.



Ing.

A tale importo vanno detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	1.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	1.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	44.00%
TOTALE:	49.00%

Indi le spese complessive sono pari a:

$$\text{€ } 22'569,23 \times 0.4900 = \text{€ } 11'058,92$$

facendo così ridurre il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa €11'510,31.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione sono state esaminate quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- *Localizzazione dell'Edificio:* la zona in esame è di tipo sub urbana con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile. - 0.30%
- *Posizione dell'Unità Immobiliare:* poiché la presente stima viene effettuata sulla totalità degli appartamenti in modo unitario, atteso che i lavori nono sono stati ultimati, viene meno il senso di tale coefficiente che si annulla nella mediazione su tali unità abitative. 0.00%
- *Caratteristiche Tecnologiche:* gli immobili sono stati stimati considerando una dotazione impiantistica di tipo ordinaria e di recente realizzazione. + 0.20%
- *Caratteristiche dell'Edificio:* gli immobili sono stati stimati considerandoli di recente realizzazione, pertanto senza la necessità di una manutenzione ordinaria corpora. + 0.10%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:





Ing.

$$V_M = \frac{€11'510,31}{\frac{2,00 - 0,30 + 0,00 + 0,20 + 0,10}{100}} = €575'515,31$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 575'515,31 / \text{mq } 569,93 = \mathbf{1'009,80 \text{ €/mq}}$$

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso tre agenzie immobiliari tra le più importanti dell'area omogenea in esame, si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima un prezzo di vendita che oscilla tra i 750,00 e i 1'050,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il valore desunto da quanto innanzi pari ad 1'000,00 €/mq, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari al 0,98%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

1'005,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad **€ 572'780,00**

(euro cinquecentosettantaduemilasettecentottanta/00)

LOTTO 2 - PALAZZINA W – BOX

Stima Analitica

Anche per i box sono state fatte le medesime considerazioni vevolevoli per gli appartamenti ed enunciate in precedenza, pertanto sono stati considerati i valori del secondo semestre





Ing.

dell'anno 2013, che oscillano tra 2,70 e 3,00 euro⁶ a metro quadrato per mese, con le superfici di seguito tabellate:

Sub	Palazzina	Piano	Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Convenzionale (mq)
74	W	Interrato	Box	31,45	1,00	31,45
75	W	Interrato	Box	34,80	1,00	34,80
79	W	Interrato	Box	26,85	1,00	26,85
80	W	Interrato	Box	18,20	1,00	18,20
81	W	Interrato	Box	19,20	1,00	19,20
82	W	Interrato	Box	19,20	1,00	19,20
TOTALE						149,70

Ottenendo, così, una superficie complessiva di 149,70 mq

Nello specifico avremo:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 149,70 \times \text{€ } 2,80 = \text{€ } 419,16$$

ovvero

$$5'029,92 \text{ €/anno}^7$$

A tale importo vanno detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria: 1.00%
- Spese per servizi ed amministrazione: 1.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità: 1.00%
- Aliquota annua di ammortamento: 2.00%

⁶ Tali valori sono stati ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari redatta dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. All. 11).

⁷ Visti i bassi tassi di interesse resi in questo particolare periodo si è ritenuto opportuno non capitalizzare gli affitti mensili per l'intero anno, ma considerarne la sola somma algebrica sulle dodici mensilità.



Ing.

- Aliquota per imposte e tasse:

44.00%

TOTALE:

49.00%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indi le spese complessive sono pari a:

$$€ 5'029,92 \times 0.4900 = € 2'464,66$$

facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa €2'565,26.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- *Localizzazione dell'Edificio*: la zona in esame è di tipo sub urbana con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile. - 0.30%

- *Posizione dell'Unità Immobiliare*: i box auto risultano ubicati al secondo piano sottostrada, ricevono luce ed aria esclusivamente per il tramite di una serie di intercapedini, tale situazione non può essere considerata di tipo ottimale. - 0.35%

- *Caratteristiche Tecnologiche*: gli immobili sono stati stimati considerando una dotazione impiantistica di tipo ordinaria e di recente realizzazione. + 0.20%

- *Caratteristiche dell'Edificio*: gli immobili sono stati stimati considerandoli di recente realizzazione, pertanto senza la necessità di una manutenzione ordinaria corposa. + 0.10%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{€2'565,26}{\frac{2.00 - 0.30 - 0.35 + 0.20 + 0.10}{100}} = €109'159,97$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 109'159,97 / \text{mq } 149,70 = 729,19 \text{ €/mq}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing.

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso tre agenzie immobiliari tra le più importanti dell'area omogenea in esame, si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima un prezzo di vendita che oscilla tra i 610,00 e i 710,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il valore desunto da quanto innanzi pari ad 700,00 €/mq, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari al 4,17%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:

715,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad **€ 107'000,00**

(euro centosettemila/00).

LOTTO 2 - PALAZZINA W – DEPOSITI

Stima Analitica

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non presenta alcuna analisi per la categoria edilizia in esame (deposito), pertanto si è ritenuto opportuno effettuare la stima ragguagliando il valore dei depositi a quelli dei box, con una riduzione del 30%, in considerazione delle differenti tipologie edilizie.

Tale per cui si farà riferimento ad un valore di $€ 2,80 \times 0.70 = 1,96$ euro a metro quadrato per mese, sulle superfici di seguito riportate in tabella:





Ing.

Sub	Palazzina	Piano	Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Convenzionale (mq)
89	W	Seminterrato	Deposito	210,90	1,00	210,90
90	W	Seminterrato	Deposito	292,30	1,00	292,30
TOTALE						503,20

Ottenendo, così, una superficie complessiva convenzionale di 503,20 mq

Nello specifico avremo:

canone di locazione mensile approssimato pari a:

$$\text{mq } 503,20 \times \text{€ } 1,96 = \text{€ } 986,27$$

ovvero

$$11'835,26 \text{ €/anno}^8$$

A tale importo vanno detratte l'ammontare complessivo delle spese sostenute dal proprietario per la corretta gestione dell'immobile, determinate percentualmente rispetto al reddito lordo annuale, così computate:

- Spese per manutenzione straordinaria:	1.00%
- Spese per servizi ed amministrazione:	1.00%
- Alee per sfitti ed inesigibilità:	1.00%
- Aliquota annua di ammortamento:	2.00%
- Aliquota per imposte e tasse:	44.00%
TOTALE:	49.00%

Indi le spese complessive sono pari a:

$$\text{€ } 11'835,26 \times 0.4900 = \text{€ } 5'799,28$$

⁸ Visti i bassi tassi di interesse resi in questo particolare periodo si è ritenuto opportuno non capitalizzare gli affitti mensili per l'intero anno, ma considerarne la sola somma algebrica sulle dodici mensilità.



facendo ridurre così il reddito annuo da prendere a base della capitalizzazione a circa € 6'035,98.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate quattro caratteristiche che influiscono sullo stesso, e che sono:

- *Localizzazione dell'Edificio*: la zona in esame è di tipo sub urbana con una affluenza dell'utenza prevalente di tipo carrabile. - 0.30%
- *Posizione dell'Unità Immobiliare*: poiché i depositi in esame sono ubicati al piano seminterrato e non vi è la possibilità di accedere, ma vi sono solo accessi pedonali non si ritiene ottimale la posizione di dette unità. - 0.40%
- *Caratteristiche Tecnologiche*: gli immobili sono stati stimati considerando una dotazione impiantistica di tipo ordinaria e di recente realizzazione. + 0.20%
- *Caratteristiche dell'Edificio*: gli immobili sono stati stimati considerandoli di recente realizzazione, pertanto senza la necessità di una manutenzione ordinaria corposa. + 0.10%

Si può, dunque, ricavare il più probabile valore di mercato, pari a:

$$V_M = \frac{€6'035,98}{\frac{2.00 - 0.30 - 0.40 + 0.20 + 0.10}{100}} = €251'499,36$$

Ovvero per unità di superficie:

$$€ 371'323,66 / \text{mq } 367,72 = \mathbf{1'009,80 \text{ €/mq}}$$

Stima Sintetica

Attraverso un'indagine di mercato, eseguita presso tre agenzie immobiliari tra le più importanti dell'area omogenea in esame, si è potuto verificare, per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima un prezzo di vendita di circa 490,00 euro a metro quadro.

Effettuando una comparazione con il valore desunto da quanto innanzi pari ad 490,00 €/mq, si è ottenuto uno scarto rispetto alla precedente analisi pari al 2,00%. Valore, questo, che può essere ritenuto accettabile, viste le approssimazioni assunte in fase di analisi.

Confrontando i valori ottenuti con i due metodi si ottiene che il più probabile valore di mercato, in cifra tonda, sia pari a:



Ing.

495,00 €/mq

Cui corrisponde un Valore di mercato pari ad € **249'000,00**

(euro duecentoquarantanovemila/00).

SINTESI

Il più probabile valore di mercato per tutti i beni precedentemente analizzati è pari a:

€ 572'780,00 + € 107'000,00 + € 249'000,00 = € 928'780,00

A tali somme devono poi essere sottratti:

1. i costi per l'ultimazione dei lavori che, come è possibile desumere dagli allegati computi metrici (Cfr. All. 9) sono dati da € 320'677,30 , pari in cifra tonda ad € **320'680,00;**
2. le spese tecniche per i lavori a farsi e per il ritiro delle proscritte autorizzazioni ed il rilascio del certificato di agibilità. che possono essere stimate nel 5% dell'importo dei lavori: € **16'034,00;**
3. i costi per la pulizia del cantiere, la sua messa in sicurezza e l'allontanamento dei materiali edili non più utilizzabili € **5'000,00;**
4. il 10 % del valore complessi residuale per la presenza di una procedura penale in corso sull'immobile.

In conclusione avremo che il più probabile valore di mercato per il Lotto n.2 sarà pari a:

(€ 928'780,00 - € 320'680,00 - € 16'034,00 - € 5'000,00) x 0,90 = € 528'359,40

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER IL LOTTO N.2: PALAZZINA
W IN CIFRA TONDA € 528'360,00 (euro Cinquecentoventottomilatrecentosessan-
ta/00)**

Dalla somma dei valori di mercato del LOTTO 1 (Pal. E) e del LOTTO 2 (Pal. W) avremo
il valore totale del complesso immobiliare come di seguito riportato:

Valore di Mercato del LOTTO 1 (Pal. E):..... € 144'200,00



Ing.

Valore di Mercato del LOTTO 2 (Pal. W): € 528'360,00

VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....€ 672'560,00

EURO SEICENTOSETTANTADUEMILACINQUECENTOSESSANTA/00

4.13 Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato”.

Negli immobili oggetto di pignoramento è stata riscontrata la presenza di materiale per costruzione, pile di mattoni e tavelle per la realizzazione di muri divisorii interni, nonché mattonelle e battiscopa, fioriere in acciaio, oltre a ponteggi ed altro materiale edile deteriorato o comunque non più utilizzabile a fini costruttivi.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto Esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte locali di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili, in maniera informale, la visione del rilievo fotografico del materiale rinvenuto in loco, per la valutazione dei costi occorrenti per un eventuale rimozione e trasporto a rifiuto.

Pertanto, facendo riferimento al valore medio dei preventivi di costo forniti verbalmente al sottoscritto dalle Ditte del settore interpellate, è risultato il seguente valore medio presunto delle spese per la rimozione, il trasporto a rifiuto dei materiali rinvenuti nelle u.i. di interesse: *Spese di Rimozione, Trasporto a rifiuto: Lotto 1 $S_{RTR} = 5.000,00 \text{ €}$*

Spese di Rimozione, Trasporto a rifiuto: Lotto 2 $S_{RTR} = 5.000,00 \text{ €}$

Totale spese di Rimozione, Trasporto a rifiuto: Lotto 1 e Lotto 2 = **10.000,00 €**

Totale spese di Rimozione, Trasporto a rifiuto: Lotto 1 e Lotto 2 = 10.000,00 €

4.15 Quesito 16: “Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, co-



mune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta".

Si rimanda all'**Allegato 4** per la **Planimetria di rilievo** dello stato dei luoghi dell'u.i. di interesse e all'**Allegato 18** - "**Supporto informatico**" contenente il formato informatico della Relazione peritale e dei relativi allegati reperiti in formato digitale, della Documentazione fotografica (Allegato 3) e della stessa Planimetria.

Il riepilogo finale è riportato all'ultima pagina del presente documento.

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

Si allega documentazione fotografica, (con macchina fotografica digitale Nikon Coolpix L20 - 10.0 Megapixels), **in formato cartaceo** (cfr. *Allegato 3 - "Rilievo Fotografico"*) e **su supporto magnetico** con estensione . word e pdf



5. RIEPILOGO FINALE

La presente relazione è presentata anche in formato pdf e su supporto informatico ed è corredata da planimetria catastale, (cfr. *Allegato 8*). Inoltre, per riepilogare e meglio descrivere la suddivisione in lotti è stata formulata la seguente tabella:

LOTTO 1

Sommatoria descrizione	Unità immobiliari in corso di costruzione costituite da n°4 box in locale interrato, n° 4 appartamenti siti al primo secondo terzo e quarto piano. Ogni appartamento è costituito da ingrosso/soggiorno, cucina, due camere da letto, corridoio disimpegno e bagno, oltre a terrazzo con annesso giardino al piano terra, tre balconi al piano primo secondo, terzo e quarto e sottotetto di pertinenza esclusiva del quarto piano.
Comune di ubicazione	Montecorvino Pugliano (via Piemonte ex via San Matteo)
Confini	Palazzina "E" confina a Nord-Est con Strada di P.R.G. inglobata nel vigente P.U.C., a Sud-Est con fondo di altra proprietà ed a Sud-Ovest e Nord-Ovest con lottizzazione
Estensione e dati catastali	Tali unità sono ubicate nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA) alla Piemonte(ex Via San Matteo), riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 13: - P.lle 2025, sub 105, 106, 108, 109 Piano S 2, Categoria in corso di costruzione; - P.la 2025, sub 111 Piano Terra, Categoria in corso di costruzione; - P.la 2025, sub 112 piano 1°, Categoria in corso di costruzione; - P.la 2025, sub 113 piano 2°, Categoria in corso di costruzione; - P.la 2025, sub 114 Piano 3-4° Categoria in corso di costruzione; Stotlorda = 717,70 mq
Attuale proprietario	SOCIETA'
Titolo di provenienza	atto di Compravendita a rogito Notaio Colliani Pasquale in Salerno n. REP 20888, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.1994, ai nn.1499/1246, stipulato in data 12.01.1994 (All. 4 Atti Notarili).
Stato di comproprietà	NESSUNO
Iscrizioni e trascrizioni	- ATTO UNILATERALE D'OBBIGO EDILIZIO – TRASCRIZIONE del 26.05.2004, registro particolare 17720, registro generale 23093, Pubblico Ufficiale n.3368 Rep; Tale formalità grava sulle aree contraddistinte in NCT del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) identificate al foglio 13, particelle 829, 852, 859, le quali sono state fuse per ottenere le particelle 2024, <u>2025</u> , 2026,2027,2028, 2029,2030,2032.



	Successivamente sulla particella 2025, sono stati costituiti i subalterni, tra i quali vi sono quelli identificati ainn.74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, che contraddistinguono le unità immobiliari oggetto di perizia; - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO DEL 20.09.2007 – registro particolare 12094, registro generale 46467, Pubblico Ufficiale Granese Generoso, rep.6267/2746 del 17.09.2007; <i>Dati relativi al titolo:</i> ATTO NOTARILE PUBBLICO - <i>Specie dell'ipoteca:</i> IPOTECA VOLONTARIA sulle unità negoziali del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA), catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 13 Particella 2025 Subalterno,74,75,79,80,81,82,89,90,92,93,94,95,97,99,101,105,106,108,109,111,112,113,114 - FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, siti in CONTRADA CATERINE - VIA S. MATTEO- A favore della - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE - TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2010 registro particolare 14600, registro generale 20007, pubblico ufficiale Tribunale, rep. 1201 del 24.04.2010; A favore di ERARIO DELLO STATO, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 80016480636, contro- contro ; ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRASCRIZIONE a favore della “
Stato di occupazione	Libero
Regolarità edilizia urbanistica	Gli immobili oggetto di stima risultano privi di agibilità, perché ancora in corso di costruzione, ed in particolare, risultano terminate solo le opere portanti e quelle portate. Tutti le u.i. risultano prive di finiture e della parte impiantistica. Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) acquisito al Comune di Montecorvino Pugliano (<i>cfr. Allegato 15 Certificato di destinazione urbanistica</i>), si evince che la particella n. 2025, riportata in catasto al foglio n.13 del medesimo Comune, sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in zona omogenea “Ci3. Si prefigura astrattamente l’illecito di lottizzazione abusiva ex art. 44. D.P.R. 380/2001.della ditta , annessa al Piano di Lottizzazione (PDL) di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002. A tali conclusioni è giunto anche il Tribunale di Salerno, seconda sezione penale, in composizione collegiale, con la sentenza di primo grado, depositata in data 03.09.2014 (<i>cfr. Allegato 14</i>). Dalle considerazioni effettuate, nel caso di sentenza penale irrevocabile,



Ing.

	che abbia accertato la lottizzazione abusiva, ne deriva la confisca degli immobili, quale sanzione amministrativa obbligatoria. Va precisato altresì che non vi è evidenza dell'avvenuta presentazione della Relazione a Strutture Ultimate da parte del Direttore dei Lavori e del Conseguente Atto Unico di Collaudo Statico presso i competenti uffici del Genio Civile di Salerno, non essendo le opere state completate.
Valore del bene a base d'asta	IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA E' €144'200,00 (euro centoquarantaquattromiladuecento/00)

LOTTO 2

Sommatoria descrizione	Unità immobiliari in corso di costruzione costituite da n.6 box nel locale interrato, n.2 depositi al livello seminterrato, n.6 appartamenti ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto: di questi n.2 al piano terra dotati di terrazzi a livello e giardini; n°2 al primo piano ciascuno con tre balconi; n.1 al piano secondo anch'esso con tre balconi; n.1 al piano terzo (con tre balconi), comunicante con un foro nel solaio con il sottotetto di pertinenza. Ciascun appartamento è costituito da un ingresso /soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno, oltre al corridoio/ disimpegno.
Comune di ubicazione	Montecorvino Pugliano (via Piemonte ex via San Matteo)
Confini	La palazzina W confina a Nord ed Est con la lottizzazione, a Sud con fondo di altra proprietà e ad Ovest con area di parcheggio da realizzarsi lungo via Piemonte, ex via San Matteo, già Strada Comunale per San Vito.
Estensione e dati catastali	Tali unità sono ubicate nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA) alla Piemonte(ex Via San Matteo), riportate al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 13: - P.lle 2025, Sub. 74, 75, 79, 80, 81, 82, Piano S 2, categoria in corso di definizione; - P.lle 2025, sub 89, 90, piano S 1, categoria in corso di definizione; - P.lle 2025, sub 92, 93 piano Terra, categoria in corso di definizione; - P.lle 2015, sub 94, 95, Piano 1°, categoria in corso di definizione; - P.lle 2025, sub 97, piano 2°, categoria in corso di definizione; - P.lle 2025, sub 99 piano 3°, categoria in corso di definizione; - P.lle 2025, sub 101 piano 4°, categoria in corso di definizione; S_{totlorda} = 1833,05 mq
Attuale proprietario	SOCIETA'
Titolo di provenienza	atto di Compravendita a rogito Notaio Colliani Pasquale in Salerno n. REP 20888, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 18.01.1994, ai nn.1499/1246, stipulato in data 12.01.1994,
Stato di proprietà	NESSUNO
Iscrizioni e trascrizioni	- ATTO UNILATERALE D'OBBIGO EDILIZIO – TRASCRIZIONE del 26.05.2004, registro particolare 17720, registro generale 23093, Pubblico Ufficiale Sanseverino Mariafrancesca n.3368 Rep; Tale formalità grava sulle aree



	contraddistinte in NCT del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) identificate al foglio 13, particelle 829, 852, 859, le quali sono state fuse per ottenere le particelle 2024, <u>2025</u>, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2032. Successivamente sulla particella 2025, sono stati costituiti i subalterni, tra i quali vi sono quelli identificati ainn. 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114, che contraddistinguono le unità immobiliari oggetto di perizia; - ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO DEL 20.09.2007 – registro particolare 12094, registro generale 46467, Pubblico Ufficiale Granese Generoso, rep. 6267/2746 del 17.09.2007; <i>Dati relativi al titolo:</i> ATTO NOTARILE PUBBLICO - <i>Specie dell'ipoteca:</i> IPOTECA VOLONTARIA sulle unità negoziali del Comune di MONTECORVINO PUGLIANO (SA), catasto fabbricati Sezione urbana - Foglio 13 Particella 2025 Subalterno, 74, 75, 79, 80, 81, 82, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 97, 99, 101, 105, 106, 108, 109, 111, 112, 113, 114 - FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE, siti in CONTRADA CATERINE - VIA PIEMONTE EX S. MATTEO- A favore della - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE - TRASCRIZIONE CONTRO del 12.05.2010 registro particolare 14600, registro generale 20007, pubblico ufficiale Tribunale, rep. 1201 del 24.04.2010; A favore di ERARIO DELLO STATO, Sede ROMA (RM), Codice fiscale 80016480636, contro– Relativamente alle unità negoziali sopra identificate per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1; ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – TRASCRIZIONE a favore della “
Stato di occupazione	Libero
Regolarità edilizia urbanistica	Gli immobili oggetto di stima risultano privi di agibilità, perché ancora in corso di costruzione, ed in particolare, risultano terminate solo le opere portanti e quelle portate. Tutti le u.i. risultano prive di finiture e della parte impiantistica. Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) acquisito al Comune di Montecorvino Pugliano (<i>cfr. Allegato 15 - Certificato di destinazione urbanistica</i>), si evince che la particella n. 2025, riportata in catasto al foglio n.13 del medesimo Comune, sulla quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima, ricade in zona omogenea “Ci3. Si prefigura astrattamente l'illecito di lottizzazione abusiva ex art. 44 D.P.R. 380/2001.della _____, annessa al Piano di Lottizzazione (PDL) di area edificabile sita in Bivio Pratole (Sa), del 20.12.2002. A tali conclusioni è giunto anche il Tribunale di Salerno, seconda sezione penale, in composizione collegiale, con la sentenza di primo grado, R.G.T., depositata in data 03.09.2014 (<i>cfr. Allegato 14</i>).



Ing.

	Dalle considerazioni effettuate, nel caso di sentenza penale irrevocabile, che abbia accertato la lottizzazione abusiva, ne deriva la confisca degli immobili, quale sanzione amministrativa obbligatoria. Va precisato altresì che non vi è evidenza dell'avvenuta presentazione della Relazione a Strutture Ultimate da parte del Direttore dei Lavori e del Conseguente Atto Unico di Collaudo Statico presso i competenti uffici del Genio Civile di Salerno, non essendo le opere state completate.
Valore del bene a base d'asta	IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CIFRA TONDA E' €528'360,00 (euro Cinquecentoventottomilatrecentosessanta/00)

Con la presente relazione, composta da 56 pagine e 18 allegati, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Della presente Relazione è inviata copia al creditore procedente e al debitore a mezzo pec, con invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per l'11/11/2014.

Salerno (SA), li 27 Settembre 2014

Con osservanza

L'Esperto per la Stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA	pag. 01
2. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	pag. 02
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	pag. 04
4. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	pag. 12
4.1 Quesiti 1-2-3 "Verifichi se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista ex art.567 c.p.c. è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti dal 4 al 12"	pag. 12
4.2 Quesito 4: " Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e"	pag. 14
4.3 Quesito 5: "Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti	pag. 18
4.4 Quesito 6: "Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro"	pag. 21
4.5 Quesito 7: " Dica dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto,uso,abitazione,servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento"	pag. 21
4.6 Quesito 8: "Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ. "	pag. 22
4.7 Quesito 9: "Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione	pag. 22
4.8 Quesito 10: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di	



gestione e manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”
pag. 23

4.9 Quesito 11: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni”
pag. 23

4.10 Quesito 12 “Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato incrocio”
pag. 26

4.11 Quesito 13 : “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T. U., ovvero di cui all’art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5, del citato T. U. e di cui all’art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”
pag. 26

4.12 Quesiti 14: “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di 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 quote indivise”
pag. 29

4.13 Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato”
pag. 47

4.14 Quesito 16: “Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descri-



Ing.

zione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta" _____ pag. 47

4.15 Quesito 17: "Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni" _____ pag. 48

5. RIEPILOGO FINALE _____ pag. 49

6. INDICE _____ pag. 54

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it