



Tribunale Ordinario di Salerno

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 96/2024

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

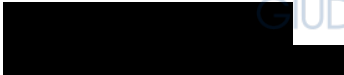
Dott.ssa Enza Faracchio



CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA

Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)



RELAZIONE DI STIMA



**Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di
Serre (SA) in via San Nicola snc.**



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 96/2024



Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (*Allegato n. 1.1*)

Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 96/2024**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 20/06/2024 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio. La predetta procedura è promossa [REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifici preliminarmente il C.T.U.

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;*
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*

5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
9. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*

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

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

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.

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

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

dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

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

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

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

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

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Serre (SA), per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **04/07/2024** alle ore **15:30**.

Durante il sopralluogo, congiuntamente al custode **Avv. Romolo Frasso**, è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

(Allegato n. 1.1 – 2.1 – 2.2 – 2.3 – 2.4)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **20/06/2024**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **20/06/2024**: Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **22/06/2024**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **23/06/2024**: Richiesta all' Ufficio Tecnico Comunale di Serre (SA) per l'accesso agli atti;
- _ **24/06/2024**: Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.

- _ **26/06/2024:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **04/07/2024:** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Serre (SA).
- _ **05/06/2024:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'U.T.C. di Serre (SA).
- _ **06/07/2024:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **08/07/2024:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **09/07/2024:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.
- _ **10/07/2024:** Ritiro copia atto di acquisto immobile presso Archivio Notarile di Salerno.

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi”;*

Dal confronto incrociato tra:

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data , con atto a rogito ed a favore di

[REDACTED] e
contro [REDACTED], per
ipoteca gravante per Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila euro) a garanzia di mutuo della
durata di anni quindici, capitale originario di Euro 100.000,00 (centomila euro) e per la quota pari a
1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo - [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in
[REDACTED], con atto a rogito del
Notaio [REDACTED]

[REDACTED] per ipoteca gravante per Euro
210.000,00 (duecentodiecimila euro) a garanzia di mutuo della durata di anni venti, capitale
originario di Euro 105.000,00 (centocinquemila euro) e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà
degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili - [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]

██ per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

(Allegato n. 3.1 – 3.2)

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

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

Dati toponomastici e catastali

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di SERRE (SA)

Quota pari alla piena proprietà delle unità immobiliari site in Serre (SA) alla via San Nicola snc, in

ditta a:

piena proprietà 1/1.

- **UNITÀ 1:** costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- **UNITÀ 2:** costituita locale deposito, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- **UNITÀ 3:** costituita autorimessa/garage, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 18**- p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94;

(Allegato n. 4.1 – 5.1 -6.1 - 6.2)

Confini Lotto

Dal rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente CTU, si evince che le unità oggetto di esecuzione confinano:

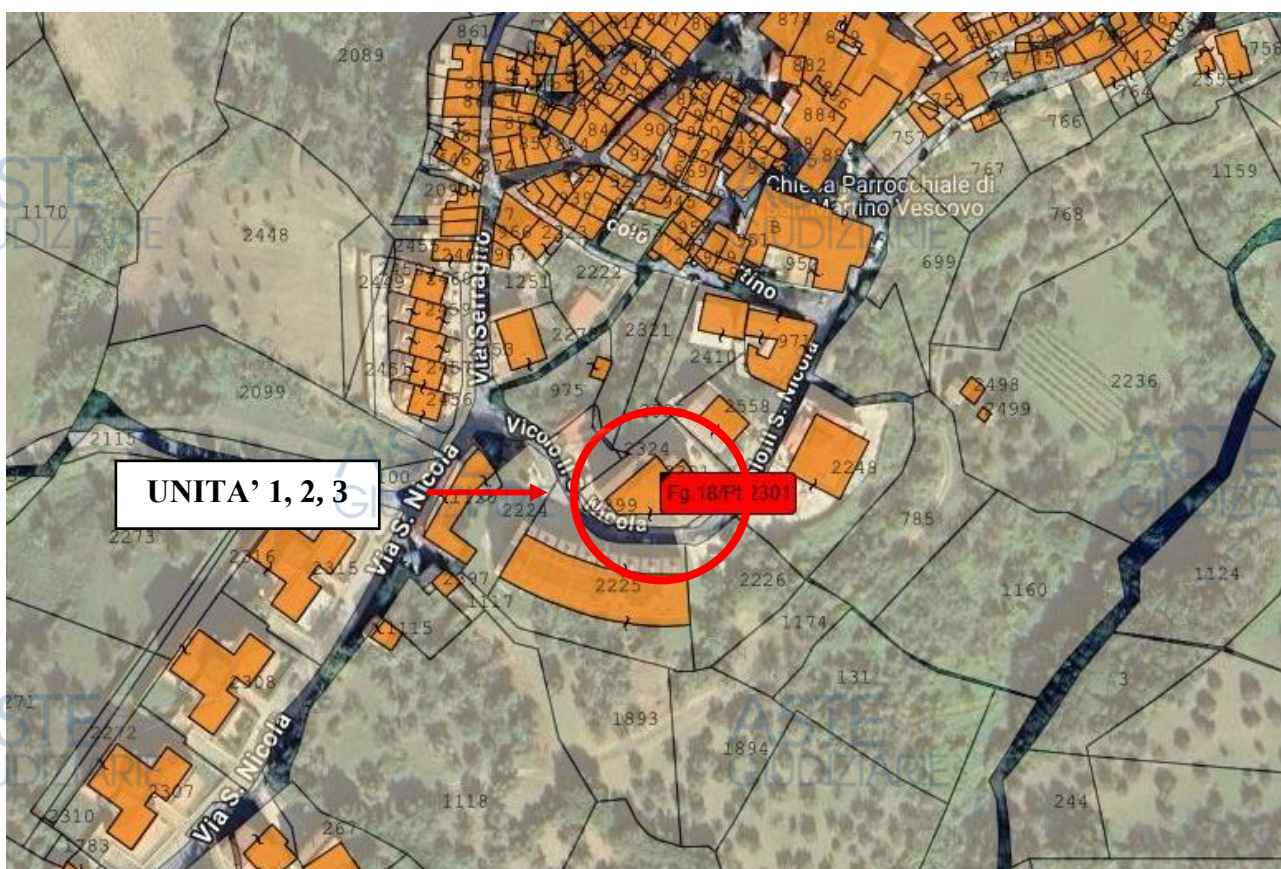
Lato Nord: con corte privata adibito ad uso parcheggio e identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2324;

Lato Ovest: con corte d’ingresso al locale garage identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2324;

Lato Sud: con strada di accesso al fabbricato ed altri fabbricati (villette a schiera) identificati al NCEU - Foglio 18, Particella 2225;

Lato Est: con strada di accesso al fabbricato e terreno identificato al NCEU - Foglio 18, Particella 2226;

Individuazione degli immobili in Serre (SA) – Via San Nicola snc.



Identificazione del bene:

Immobili in Serre (SA) – Via San Nicola snc.

UNITÀ 1 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4;**

UNITÀ 2 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 11;**

UNITÀ 3 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 18;**

UNITÀ 1: (appartamento)

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato durante il sopralluogo; risultano realizzate opere internamente di scarsa entità ma, ad ogni modo in difformità da quanto accatastato. E' infatti presente un muretto divisorio, tra gli ambienti cucina e soggiorno di dim. (074x0,25 cm) , la realizzazione di una struttura intorno al camino nel vano soggiorno e la mancata rappresentazione grafica della porta d'ingresso alla zona notte nella planimetria catastale.

UNITÀ 2: (sottotetto)

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **coincide** con quanto riscontrato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo.

UNITÀ 3: (garage/box auto)

I dati catastali riportati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato durante il sopralluogo. Nel merito risultano demolite le tramezzature ed il solaio del locale bagno posto all'ingresso del garage.

Descrizione dello stato dei luoghi.

Gli immobili come sopra descritti, fanno parte del complesso di unità di un Condominio identificato catastalmente al NCEU - Foglio 18, Particella 2301, e sito in località Serre (SA) con accesso da via San Nicola snc. Il fabbricato in cui insistono le Unità 1, 2, 3, si compone di un piano seminterrato destinato a box auto, tre piani fuori terra destinati a civili abitazioni ed un ultimo piano ad uso sottotetto/deposito. Il tutto si sviluppa per complessivi cinque livelli, collegati tra loro con una scala interna di accesso ed un ascensore.

UNITÀ 1 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Abitazione di tipo civile

Il fabbricato in cui insiste l'Unità 1, risulta essere destinato ad uso abitativo. L'immobile accessibile con una scala interna al fabbricato, è composto di 6 vani catastali e si sviluppa su di un unico livello. Costruito con una struttura in calcestruzzo armato, e murature perimetrali a doppia fodera in laterizi forati di spessore 10 cm., si presenta in eccellenti condizioni manutentive. L'intonaco esterno, di spessore 3 cm, è confezionato con malta cementizia, mentre quello interno, di spessore circa 2cm, con calce e sabbia.

Sono assenti problematiche di umidità o annerimenti delle murature perimetrali legate al dilavamento dell'acqua piovana sulle facciate. La tinteggiatura è del tipo a tempera per gli ambienti interni, mentre per l'esterno è in quarzo lavabile.

I pavimenti sono posati su di un massetto di malta cementizia, ed allettati con boiaccia di cemento e battiscopa, lungo le murature perimetrali, in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm. Nei locali servizi (bagni) a differenza di quanto utilizzato nel resto dell'immobile, sono stati posati rivestimenti di diverso formato.

Le soglie delle finestre e dei balconi sono in pietra naturale (marmo). Le acque meteoriche, raccolte dalle grondaie, sono convogliate attraverso pluviali di diametro 100 mm ad opportuni pozzetti sifonati ispezionabili.

L'impianto di riscaldamento presente è autonomo, e con caldaia posizionata all'esterno del fabbricato, con tubazioni sottotraccia e radiatori in alluminio. E' inoltre presente un impianto a pompa di calore, con macchina posizionata sul balcone sud del fabbricato. Gli infissi sono del tipo in legno con vetro a camera d'aria e avvolgibile.

(Allegato n. 4.1 – 5.1 -6.1 - 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Sviluppo superfici piano primo

Mq. lordi – 125,40

Mq. netti – 104,80

- Vano 1: 40,04 mq

- Vano 2: 11,70 mq

- Vano 3: 4,55 mq

- Vano 4: 7,00 mq

- Vano 5: 17,70 mq

- Vano 6: 2,48 mq

- Vano 7: 6,15 mq
- Vano 8: 15,30 mq

UNITÀ 2 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 11– Sottotetto

L'Unità 2, posta all'ultimo piano del fabbricato è un sottotetto ad uso deposito, raggiungibile attraverso la scala di collegamento condominiale e l'ascensore.

Percorrendo un corridoio privo di pavimentazione, si accede al locale deposito ove non sono presenti finestre per l'illuminazione naturale. Il sottotetto è inoltre da ritenersi al grezzo in quanto privo di qualsiasi finitura. Il sottotetto, è dotato di un'impianto elettrico per l'illuminazione interna.

(Allegato n. 5.1 -6.1 - 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Sviluppo superfici piano sottotetto

Mq. lordi – 14,17

Mq. netti – 12,15

UNITÀ 3 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 11– Garage



(Allegato n. 5.1 -6.1 - 6.2)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Sviluppo superfici piano seminterrato

Mq. lordi – 30,72

Mq. netti – 26,00

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

Titoli di provenienza del bene.

I diritti sulle unità immobiliari, ubicate nel Comune di Serre (SA) Via San Nicola snc, e di seguito identificate

- **UNITÀ 1:** costituita da abitazione di tipo civile, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- **UNITÀ 2:** costituita locale deposito, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;

- **UNITÀ 3:** costituita autorimessa/garage, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94;

sono pervenuti :

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà; contro: [REDACTED] con sede a Serre (SA), per la piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED]
[REDACTED] sede a Serre (SA), per la piena proprietà; contro: [REDACTED]
[REDACTED], per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di: [REDACTED], per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il [REDACTED] di formalità.

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

Possibilità di divisione.

Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare (Unità 1, 2 e 3) risultano essere nella **piena proprietà** 1/1 di [REDACTED]

Si ritiene opportuno specificare che

l' **UNITÀ 1:** (appartamento) - costituita da abitazione di tipo civile, censita nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4** - p. 2, Cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85, ubicata al piano primo del fabbricato, **dispone delle seguenti proprietà pertinenziali di proprietà esclusiva**, di seguito identificate come:

- **UNITÀ 2:** (sottotetto) - costituita locale deposito, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- **UNITÀ 3:** (garage/box auto) - costituita autorimessa/garage, censito nel NCEU del Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 18-** p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94;

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

Titolo di occupazione degli immobili – Stato di possesso

Gli immobili identificati in perizia come Unità 1, 2, 3, risultano oggi occupati dall’esecutata sig.ra [REDACTED] (proprietaria), e dal suo nucleo familiare composto dal marito sig. [REDACTED], e dai loro figli [REDACTED], tutti residenti in Via San Nicola n.3 nel Comune di Serre (SA).

Composizione del nucleo familiare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 006;

[REDACTED]

Contratti di locazione attualmente in essere

Dai controlli effettuati presso l’Agenzia delle Entrate sede di Salerno, **non risultano registrati contratti di locazione** in merito alle consistenze oggetto di esecuzione.

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.”;*

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e comparazioni ed interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

UNITÀ 1 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4– Abitazione di tipo civile

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPII, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE)

Codice di zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,90

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,30

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 2,70

Superficie: 125,40 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 2,70 Euro al mq

CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 338,58

UNITÀ 2 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 11 – Deposito/sottotetto

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE)

Codice di zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,60

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 1,75

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 1,90

Superficie: 14,17 mq. lordi

Valore al mq. determinato per locazione: 1,60 Euro al mq

CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 22,67

UNITÀ 3 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 18 – Garage/box auto

Provincia: SALERNO

Comune: SERRE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA XX SETTEMBRE, VIA PIOPI, TRATTO DI STRADA PROVINCIALE, TRAVERSE)

Codice di zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 1,60

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 1,75

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 1,90

Superficie: 30,72 mq. lordi

Valore al mq determinato per locazione: 1,60 Euro al mq

CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 53,76

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”;

Regime patrimoniale – Atto di matrimonio

A seguito di richiesta inoltrata presso l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Serre (SA), si può affermare che la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], ha contratto matrimonio in data 02/10/2005 in Serre (SA) con il sig.

[REDACTED]

[REDACTED]

(Allegato n. 7.1)

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi scelsero il **regime di separazione dei beni.**
- Con atto in data 23/10/2014 a rogito del Notaio [REDACTED] del Distretto Notarile di Salerno e Vallo della Lucania, gli sposi [REDACTED] **hanno costituito un fondo patrimoniale.**
- Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 16/02/2023 n.1169, è stato omologato il **verbale di separazione personale fra i coniugi.**

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

Dalle informazioni acquisite dall’ Avv. Marta Pizzarelli, Amministratore Pro-Tempore del Condominio in cui insistono gli immobili ed identificati in perizia:

UNITÀ 1 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 - appartamento;**

UNITÀ 2 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Deposito/sottotetto;**

UNITÀ 3 - Comune di Serre (SA) al **Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Garage/Box auto;**

sono le seguenti:

Importo annuo spese di gestione ordinaria/straordinaria

L’importo annuo delle spese condominiali inerenti la gestione ordinaria ammontano ad **€ 500,00**.

Non vi sono allo stato attuale spese straordinarie deliberate, né vi sono spese in corso, ad eccezione di quelle ordinarie (luce, pulizia scale e retribuzione amministratore) che vengono rimosse periodicamente.

Importo quote condominiali scadute e non pagate

A carico della sig.ra Zito Veronica non vi sono morosità, ed i pagamenti nei confronti del Condominio risultano regolari.

Parti condominiali

Resta comune la corte circostante il fabbricato riportata in catasto al Foglio 18, Particella 2301, Sub 1 e la corsia di accesso ai boxes - con esclusione da esse delle seguenti porzioni – delle quali la parte venditrice [REDACTED] si riservava, per se e/o aventi causa, la proprietà e l’utilizzo dei sottotetti con i relativi terrazzi.

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

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (Allegato n. 3.1)

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario -

trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data con atto a rogito del

e contro per ipoteca gravante per Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila euro) a garanzia di mutuo della durata di anni quindici, capitale originario di Euro 100.000,00 (centomila euro) e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo - del

trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data , con atto a rogito del

Notaio

[REDACTED] per ipoteca gravante per Euro 210.000,00 (duecentodiecimila euro) a garanzia di mutuo della durata di anni venti, capitale originario di Euro 105.000,00 (centocinquemila euro) e per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili - del [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Serre (SA) e censiti al :

- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 4** - p. 2, cat. A/2, cl. 6, di vani 6, rendita di Euro 371,85;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 11** - p. 4, cat. C/2, cl. 7, mq. 12, rendita di Euro 26,65;
- NCEU al **Foglio 18 particella 2301 sub 18** - p. T, cat. C/6, cl. 7, mq. 26, rendita di Euro 38,94.

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

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

Elenco sintetico delle formalità:

Dall’accesso effettuato presso l’Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l’immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico. (Allegato n. 3.1 – 3.2)

In capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano:

TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SERRE (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SERRE (SA)

SOGGETTO DEBITORE

Comunicazione n. 3435 del 12/11/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/10/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 13/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SERRE (SA)

SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Immobili siti in **SERRE (SA)**

SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in **SERRE (SA)**

13. *referisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Gli immobili oggetto di esecuzione, ed identificati in perizia come:

UNITÀ 1 - Comune di Serre (SA) al Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 - Appartamento;

UNITÀ 2 - Comune di Serre (SA) al Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Deposito/sottotetto;

UNITÀ 3 - Comune di Serre (SA) al Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Garage/Box auto;

insistono nello stesso fabbricato, pertanto gli atti autorizzativi inerenti la costruzione risulteranno gli stessi.

Concessioni autorizzazioni urbanistiche

Dalla documentazione fornita dai tecnici comunali e reperita presso l'Archivio del Comune di Serre (SA), si può affermare da quanto presente in atti, che il fabbricato oggetto di esecuzione, è stato realizzato in seguito al rilascio di **Concessione Edilizia n.6 del 17/01/2002** (pratica edilizia n.88 del 28/11/2001). L'istanza tesa al rilascio della citata Concessione è stata inoltrata in data 28/11/2001 dal sig. Beatrice Carmine (nato a Serre il 24/03/1970).

Il progetto fu redatto dall' Ing. Franco Mennella nato ad Eboli il 25/03/1966, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.3440. La costruzione prevedeva la realizzazione di un fabbricato di quattro piani oltre sottotetto, per complessivi sei appartamenti.

Successivamente vista la domanda presentata in data 09/12/2008 con n.11117, fu rilasciato alla società "BE.OP. SRL" di Paolantonio Giuseppina, **Permesso di Costruire n.6 del 03/02/2009**, ritirato in data 29/02/2009. Con tale PdC, venivano autorizzate le opere di completamento ed ampliamento di un fabbricato per civili abitazioni precedentemente autorizzato con Concessione Edilizia n.6 del 17/01/2002.

Con tale variante, venivano apportate modifiche: alla distribuzione ed il numero dei box (da 7 a 9) con l'ampliamento verso il terrapieno, parziale eliminazione della copertura della corsia dei box, e la rimodulazione planimetrica della divisione interna delle unità abitative poste ai diversi livelli.

Dalla rimodulazione dei locali posti al piano sottotetto, furono realizzati sei locali deposito da rendere pertinenziali agli appartamenti sottostanti.

La Denuncia delle strutture con il deposito dei progetti fu presentata al Genio Civile di Salerno in data 03/03/2009 con prot. 181427.

Le figure professionali intervenute nell'ambito della costruzione del fabbricato furono in qualità di:

- Direttore dei Lavori, l'Ing. Franco Mennella;
- Impresa esecutrice dei lavori fu la ditta BE.OP. Srl;
- Collaudatore delle opere, l'Ing. Vincenzo Di Rosario;
- Geologo Dott. Antonio Mennella.

Il censimento catastale dell'unità in oggetto è stato eseguito in forza di costruzione del 31 marzo 2009 n.3694 (prot. SA0157672) e frazionamento e contestuale tipo mappale del 24 marzo 2009 n. 145246 (prot. SA0145246).

In data 22 maggio 2009 con prot. N.4575, la BE.OP. SRL fece richiesta al Comune di Serre – Sportello Unico dell’Edilizia, per il rilascio del Certificato di Agibilità dell’immobile, e che per quanto presente in atti, non risulta reperibile.

(Allegato n. 8.1)

Presentazione variazione catastale

In merito alla conformità catastale degli immobili, l’Unità 1 – (appartamento) e l’Unità 3 - (garage) presentano delle discrasie planimetriche a fronte di quanto accatastato, tali da poter essere rettificare attraverso la redazione di pratica DOCFA.

L’irregolarità riscontrata, comporterà per la rettifica catastale, una spesa quantificata in € 700,00.

Di cui: (oneri catastali € 100,00 e spese tecniche: circa € 600,00).

Contestualmente, ed ai sensi del D.P.R. 380 01 (Testo Unico Edilizia), dovrà essere presentata opportuna pratica edilizia, per la denuncia delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio, con una spesa di € 2.016,00. Di cui: (versamento a titolo di oblazione € 516,00, e spese tecniche circa € 1.500,00). Pertanto l’importo complessivo delle opere atte alla rettifica catastale ed edilizia degli immobili, ammonta ad € 2.716,00.

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

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l’accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell’ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla

consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

UNITÀ 1 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 - Appartamento;

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
----------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	750,00 Euro/mq	900,00 Euro/mq	1.050,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	640,00 Euro/mq	755,00 Euro/mq	870,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	780,00 Euro/mq	860,00 Euro/mq	940,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (V_A) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (V_O), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (900,00 + 755,00 + 860,00) / 3 = 838,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 125,40 \text{ mq (superficie appartamento)} \times 838,33 \text{ Euro/mq} = 105.126,58 \text{ Euro}$$

$$\text{Valore} = 14,45 \text{ mq (superficie balconi)} \times 335,33 \text{ (40\% di Euro 838,33) Euro/mq} = 4.845,51 \text{ Euro}$$

$$\text{UNITA' 1 - VALORE STIMATO} = 109.972,09 \text{ EURO}$$

Principali coefficienti di merito:

- **Stato di conservazione** (buono stato 0%)
- **Luminosità** (Mediamente Luminoso 0%)
- **Esposizione e vista** (Mista 0%)
- **Abitazione ristrutturata** (+5%)

Adeguamenti e correzioni della stima (+5 % Abitazione ristrutturata) – Euro 5.498,60.

UNITÀ 1 = 115.470,69 EURO

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 96/2024

UNITÀ 2 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Deposito/sottotetto;

UNITA' 2	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Osservatorio del Mercato Immobiliare	400,00 Euro/mq	465,00 Euro/mq	530,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	430,00 Euro/mq	550,00 Euro/mq	670,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (V_A) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (V_O), quindi si determina:

$$V_v = (V_A + V_O) / 2 = (400,00 + 430,00) / 2 = 415,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 14,17 \text{ mq} \times 415,00 \text{ Euro/mq} = 5.880,55 \text{ Euro}$$

$$\text{UNITA' 2 - VALORE STIMATO} = 5.880,55 \text{ EURO}$$

$$\text{UNITÀ 2} = \underline{\underline{5.880,55 \text{ EURO}}}$$

UNITÀ 3 - Foglio 18, Particella 2301, Sub 4 – Garage/Box auto;

UNITA' 3	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	430,00 Euro/mq	550,00 Euro/mq	670,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	400,00 Euro/mq	465,00 Euro/mq	530,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	450,00 Euro/mq	600,00 Euro/mq	750,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a

quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (550,00 + 465,00 + 600,00) / 3 = 538,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 30,72 \text{ mq} \times 538,33 \text{ Euro/mq} = \underline{16.537,49 \text{ Euro}}$$

UNITA' 3 - VALORE STIMATO = 16.537,49 EURO

Principali coefficienti di merito:

- **Stato di conservazione** (-10%)
- **Luminosità** (Mediamente Luminoso 0%)
- **Esposizione e vista** (Mista 0%)

Adeguamenti e correzioni della stima (-10% Stato di conservazione) – Euro 1.653,74.

UNITÀ 3 = 14.883,74 EURO

- UNITÀ 1 = 115.470,69 EURO
- UNITÀ 2 = 5.880,55 EURO
- UNITÀ 3 = 14.883,74 EURO

LOTTO 1 (UNICO) = 133.518,98

(composto dalle Unità 1, 2, 3)

Importo comprensivo della detrazione delle spese tecniche per la rettifica edilizia e catastale delle UNITA' 1 e UNITA' 3

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

Gli immobili pignorati non risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto sulle base delle indagini effettuate, si stima la spesa per le presumibili operazioni di rimozione, trasporto e dismissione dei

beni mobili e dei materiali di risulta, oltre alla pulizia dei locali in **Euro 4.000,00** (quattromila Euro). Tale importo risulta essere più specificamente comprensivo di: nolo di furgone di adeguate dimensioni, trasporto del materiale nel raggio di 30 km nonché personale idoneo alle operazioni di carico e scarico. In considerazione delle dimensioni dell'immobile, dell'accessibilità, della quantità di materiale presente, della necessità dell'inscatolamento e di quant'altro necessario ad evitarne il danneggiamento nelle operazioni di trasporto, sono state stimate due giornate lavorative.

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

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (*Allegato n. 5.1*)

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 15/07/2024

Con osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena

Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU

Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Serre (SA)

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Comune di Serre (SA)

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

2.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure

Allegato 3: Certificazione notarile

3.1 Ispezioni ipocatastali

3.2 Certificazione notarile

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Planimetrie

6.2 Visure catastali

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato Residenza e Matrimonio

Allegato 8: Verifica conformità edilizia

8.1 Documentazione edilizia ed urbanistica / titoli abilitativi immobile

Allegato 9: Titolo di provenienza del bene

9.1 Atto di acquisto