

| | |
|--|--|
| <p>TRIBUNALE</p> <p>di</p> <p>SALERNO</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> | <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>III SEZIONE CIVILE</p> <p>UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI</p> |
| <p>CAUSA:n.98/18</p> | <p>ATTORE:</p> <p>BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CASSA RURALE E ARTIGIANA-BATTIPAGLIA(SA.</p> |
| <p>GIUDICE:</p> <p>DR.SSA MARINA MAINENTI</p> | <p>CONVENUTO:</p> <p>SIG.RA [REDACTED]</p> <p>TO,</p> |
| <p>ALLEGATO:§§</p> | <p>Elaborato</p> |
| <p>DATA:</p> <p>12/01/2022</p> | <p>relazione tecnica con:dodici allegati e n.38 foto.</p> |
| <p>SCALA:</p> | <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO INGEGNERE LGO AMM. N. 50 LEMP. 721</p> <p>H.C.T.U./L'ESPERTO Ing.Ugo Amoroso</p> |

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Tribunale di Salerno-III Sezione Civile-Ufficio Esecuzioni
Immobiliari,**

Procedimento n.98/18 R.G.,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Creditore: Banca di Credito Cooperativo Centro Cassa Ru-
rale ed Artigiana di Battipaglia (Sa.) elettiva-
mente domiciliata presso lo studio dell'avv.to
Francesco Cesaro, in Battipaglia (Sa.), via Adige
78, attore,**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

**In Punto: pignoramento di un appartamento e locale gara-
ge pertinenziale,**

Giudice: Dr.ssa Marina Mainenti,

**Esperto: Ing. Ugo Amoroso, Parco S. Nicola n.2, Pellezzano
(Sa.),**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza: 13/01/2022

RELAZIONE TECNICA

Premesse: Il chiarissimo giudice Dr.ssa Maria Elena del Forno (oggi non più in servizio all'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno) con provvedimento del 28/08/18, nominava il sottoscritto ing. Ugo Amoroso in qualità di 'esperto' per la descrizione e stima dei predetti beni immobili, oggetto di pignoramento nell'anzidetta procedura (attualmente all'attenzione del giudice Dr.ssa Marina Mainenti) disponendo che prestasse il giuramento in Cancelleria entro 10 giorni dalla comunicazione della nomina pervenuta, via pec, il 29/08/18.

Il 31/08/18, nella Cancelleria del sopra citato Ufficio, avanti all'as-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sistente giudiziario **Dr.ssa Patrizia Arpino**, ho accettato l'incarico pronunciando la nota formula di giuramento, ed essa, all'atto del l'accoglienza, mi ha sottoposto i seguenti quesiti formulati dal giudice cui rispondere, da ritenersi ad ogni effetto integrati con la consegna di una copia, non allegata, di **un foglio di raccomandazioni generali**, da tener presente,

- 1) **se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod.pro.civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni,**
- 2) **se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 15,**
- 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 da 4 a 15,**
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

Si riporta il testo del comma 2 dell'art.567 c.p.c., come modificato dal D.L.n.83/2015 convertito nella Legge n.132/2015 "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso ed allegare allo stesso l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"

- 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 e.c.:
- 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

2 b. s

- 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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

.....non solo rinviando alla udienza di determinazione delle modalità di vendita del **g,19/02/19**. A seguito della comparsa, nel predetto mese, del **'coronavirus 19'**, prolungatasi, con violenza, negli anni **2019-2020**....., attenuatasi nell'anno **2021** per l'inizio, in esso, della **'vaccinazione'**..... della presentazione di motivate istanze di proroga ammesse..... di una **grave lesione all'osso sacro** dovuta ad una rovinosa caduta..... vi sono stati vari rinvii, di ufficio e non, dell'udienza, differita, con disposizione del **24/05/21** del giudice Dr.ssa Marina Mainenti al **13/02/22**..... data, con ordinanza del **04/01/2022**. spostata al **17/03/22**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI,

In primo luogo dalla consultazione dell'**atto di pignoramento immobiliare (A.I.I)** depositato in Tribunale, per via telematica, dal avv. Francesco Cesaro il **29/01/18** ho preso consapevolezza dei beni immobili (**b.i.**) in esso menzionati con i propri dati catastali, precisamente,

un appartamento

1

.....un garage

siti in Montecorvino Pugliano (Sa.), via San Matteo (oggi via Piemonte

16) pervenuti alla esecutata Sig.ra ~~.....~~ in atto notarile di compravendita a firma del Dr. Generoso Granese del 12/02/2008, rep.n.6.949, trascritto a Salerno il 12/03/08 ai nn.10776/7476 (All.II) dalla Società "Duemme Costruzioni S.r.l." realizzatrice, ivi, di un complesso residenziale, di cui ad un progetto di piano di lottizzazione, denominato 'Solaria'. composto, si legge, da:

n.4 palazzine, disposte in linea su due file affiancate secondo l'asse Nord-Sud, in parte abitate, una palazzina, denominata 'E' sul lato Est, } allo stato (2)
" " " 'W' " " Ovest, } grezzo
attestata dai chiari disegni "1-2-3-4" nell'All.III.

ove nella palazzina 'W' sono inseriti i predetti b.i di cui parlerò in seguito..... dopo di che le operazioni peritali sono iniziate il 04/09/18- proseguite nei gg: 05/09/18, 14/09/18, 17/09/18, 19/09/18, 24/09/18, 26/09/18, 16/10/18, 31/10/18, 08/11/18, 04/12/18, 12/02/20, 19/11/21, 1/12/21, 14/12/21, e si sono concluse il g.21/12/21,

Di seguito espongo le risultanze degli accertamenti effettuati nei sopra citati giorni ed attestati da n.2 verbali, di quattro facciate, componenti l'All.IV,

I Sopralluogo

04/09/18, ora 9.....accesso (a.) presso l'Agenzia del Territorio, ex Ufficio del Catasto, di Salerno per visualizzare e prelevare, in copia, seduta stante,

i certificati erariali distintivi i sopra detti b.i.

lo stralcio planimetrico del fg.13 con risalto, in giallo, della part.n.2025, propria dell'anzidetta composizione

formanti l'All.V

ASTE GIUDIZIARIE.it II Sopralluogo
4

05/09/18,ora 9.....a.:all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Montecorvino Rovella(Sa.) per richiedere e ritirare, in contemporanea, copia dell'atto di matrimonio(All.VI).....all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Bellizzi (Sa.) per chiedere e prelevare, nello stesso tempo, copia del certificato storico di residenza(All.VI).....all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa.) per domandare ed acquisire, simultaneamente, copia del certificato di residenza attuale(All.VI).....della Sig.ra 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III Sopralluogo

14/09/18,ora 9,30.....a.in via Piemonte 16 del Comune di Montecorvino Pugliano,luogo di sito della predetta 'palazzina'W', sede dei su citati b.i,al fine di poterli visionare.....visita non attuata non trovando nessuno da potermi accompagnare per tale scopo, comunque utile in quanto, dalle informazioni prese dagli abitanti del vicino insieme residenziale, ho individuato esso edificio, prendendo scienza, sia pure sommaria, all'esterno, del suo reale stato,

IV Sopralluogo

17/09/18,ora 9,30.....a. allo studio notarile del Dr.Generoso Granese, in Salerno, via F.Conforti, per fare richiesta e prendere, subito, la copia del so pradetto suo rogito,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V Sopralluogo

19/09/18,ora 9.a.in via Piemonte 14, posto di ubicazione del predetto compendio residenziale "Solaria"(c.r.),
Accompagnato dal consorte della [REDACTED]
[REDACTED] Sig. [REDACTED]
[REDACTED], ho preso visione, all'interno della palazzina 'W', delle condizioni dei b.i. La guida si è resa necessaria per la difficoltà di poter entrare in essi, in quanto, come dicevo su,essa,

si trova allo stato grezzo

VI Sopralluogo

24/09/18,ora 9,30....a,alla Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia (Sa.), per poter esaminare la pratica di pignoramento dei b.i.precisati su in '1'.Il funzionario ha preso nota di tale petizione, attivandosi alla ricerca di essa documentazione,purtroppo non trovata,quindi, dichiarando che appena reperita mi avrebbe telefonato.....il che non è avvenuto,

VII Sopralluogo

26/09/18,ora 9,30....a. all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano per poter esaminare la documentazione relativa alla costruzione dell'aggregato residenziale in oggetto.L'arch.Pepe,all'epoca in servizio nell'Ufficio, prendendo atto di tale istanza in qualità di C.T.U, avendo,li per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

li', difficoltà di trovarla in Archivio essendo trascorso molto tempo dalla edificazione, mi pregava di depositare, nella stessa giornata, al protocollo comunale la dovuta richiesta **di accesso agli atti**, operazione attuata,

VIII Sopralluogo

16/10/18, ora 9,30.....a. al predetto Ufficio, ove ho iniziato a consultare, pazientemente, **parte di ben 4, voluminose, cartelle**, contenenti la documentazione tecnica relativa alla costruzione dell'aggregato residenziale in oggetto,

IX Sopralluogo

31/10/18, ora 9,30.....a, ancora, al predetto Ufficio per continuare nella predetta disamina. Al termine di essa ho **scelto** i documenti, progettuali, amministrativi, ecc. ritenuti interessanti di cui, al responsabile, dell'Ufficio, arch. Donato Mandia ho chiesto la copia. Questi mi diceva di non avere la fotocopiatrice adatta, in particolare per le grandi tavole progettuali, per poter soddisfare tale istanza, e, quindi, di dover portare essi alla **Elfoservice. Com, via Roma, nn.54/56/58, Bellizzi (Sa.)**, centro eliografico del quale l'ufficio si serviva,

X Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

08/11/18,ora 9,30.....a.all'anzidetta Eliografia per ritira
re la copia dei sopra detti documen
ti e relativa fattura di spesa.....
costituiti da:

- concessione edilizia n.218/94,
 - permesso di costruire n.34/07,
 - revoca permesso di costruire
n.34/07,
 - sopralluogo al c.r..
 - tavola progettuale n.2,
 - " " " 20,
 - " " " 22,
- (All.VII),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

XI Sopralluogo

04/12/18,ora 9.30.....a. in via Piemonte 14,luogo di sito
del complesso residenziale(c.r.) di
cui si parla. Autonomamente ho da
to corso allo scatto di foto,**all'ester
no,di esso(All.VIII)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

XII Sopralluogo

12/02/20,ora 9.30.....a.all'Ufficio Tecnico,per acquisire
altre notizie a riguardo del su cita
to agglomerato edilizio,

.....

XIII Sopralluogo,

19/11/21,ora 9.30.....a. al c.r.. Autonomamente ho scattato
foto della via di comunicazio
ne all'ingresso, **chiuso, del piano
garage, e di esso, della palazzina
'W'(All.VIII),**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XIV Sopralluogo,

23/11/21,ora 9,30.....a.all'Ufficio del Catasto di Salerno

per richiedere e presi subito,
i certificati erariali dei b.i.
operazione ripetuta, per controllo
dell'esistenza o meno di variazioni
rispetto a quelli prelevati il 04/09
18.....a distanza di circa 3 anni!.....
con esito **negativo(All.V)**,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XV Sopralluogo

01/12/21,ora 9,30.....a.al c.r. Guidato dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~

per la difficoltà di entrarvi da solo,
ho scattato foto, più complete di
quelle del 04/12/18, all'interno
dell'appartamento(All.VIII),

XVI Sopralluogo,

12/12/21,ora 16.....a.on line alla Conservatoria dei
RR.II. di Salerno per l'ispezione
ipotecaria riguardante i b.i.nomi
nati su in'1'(All.IX),

XVII Sopralluogo

14/12/21,ora 9.30.....a.all'Ufficio Tecnico,ove dal Diri
gente, pro tempore,del Settore Ur
banistica ed Edilizia, **ing.Angela
Vicinanza**,ho preso altre informa
zioni riferite al c.r.de quo,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XVIII Sopralluogo

21/12/21,ora 9,30.....a. in agenzie immobiliari di Bellizzi (Sa.) per prendere in formazioni estimative in merito ai b.i.in oggetto,

Conclusa così: **la fase informativa** abbracciante: la visita, all'interno, dei b.i. confiscati, menzionati in **'1'pg.5**.....del luogo in cui sono ubicati, il ritiro di documentazione: notarile, comunale, erariale, ipotecaria, ho terminato il lavoro d'indagine, con **la fase informativa di tipo economico.**

consultando le sopradette agenzie immobiliari

ciò allo scopo di raccogliere tutti gli elementi necessari **"per la fase critica o di giudizio, riguardante l'attuale valutazione,** in comune commercio, ad essi attribuibile; i risultati degli accertamenti tecnici ed economici, dell'analisi della varia documentazione acquisita ed allegata, le considerazioni tecniche ed estimative, la stima alla quale perverrò, sono riportati nelle risposte dovute **ai quesiti, numerati,** la cui intestazione integrale non ripeto, puntualizzati nelle premesse, tenendo conto, chiaramente, della vigente **realità dello stato grezzo** in cui si trovano i **b.i.** citati in **'1'pg.3,** una condizione che ne limita la completezza che si avrebbe di fronte ad immobili **finiti.**
Iniziamo dalla,

Il Domanda(pg.2).....omissis.....

Nell'atto di pignoramento (All.I) sono riportati i **soli dati erariali** dei b.i.in trattazione....mancano di essi: **i certificati catastali.....le planimetrie.....gli istrumenti notarili della loro provenienza al convenuto Sig.ra Antonella Imperato,....le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....**nonostante ciò ho ritenuto essi **'idonei'**..in quanto citati in

un documento giudiziario.....ai fini della loro individuazione e da qui all'acquisizione, nel corso delle indagini ,dell' anzidetta,specifica,documentazione allegata il che consente di procedere nell'esame dei Quesiti,numerati da 4 a 15.,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV Domanda(pg.2/bis).....omissis.....

la cui disamina, divido nella seguente successione che ritengo più scorrevole,agevole per il pronto riesame di parti di maggiore interesse,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- a) **identificazione dei b.i.pignorati,**
- b) **dati catastali,coerenze,**
- c) **verifica della corrispondenza di essi dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento,**
- d) **sussistenza o meno di procedure esecutive,**
- e) **descrizione dei beni:**
 - caratteristiche estrinseche ed intrinseche,**
 - determinazione della superficie:netta calpestabile'Sn.',e commerciale'Sc.',**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a)identificazione dei b.i.requisiti,ubicati,come dicevo su,in Monte corvino Pugliano(Sa.),via Piemonte 16,in una palazzina'W' del c.r. 'Solaria'.Essi sono nominati in '1'pg.3trattasi di:

- a1)un appartamento,
- a2) " garage pertinenziale.

Iniziamo dal,

— a1)appartamento,

b1)dati catastali,coerenze,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento, nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Monte corvino Pugliano, è così distinto erarialmente (cfr.i certificati catastali in **All.V**):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED],
fg.13,part.2025,sub 96,in corso di definizione
giustamente,**non essendo finito**,come su dicevo,
da poter completare le voci poste nel documento,

sito in via Piemonte 16,al **II piano** della palazzina 'W'(nei certificati sono errati:via S.Matteo.....piano S2.....).....

La planimetria, in scala **1/100**, è, in giallo, nella pianta del secondo piano della palazzina 'W', corrispondente a quella posta nella Tavola n.22, di essa progettuale (**All.VII**), indicata con '2'in **All.X**.....,nella pianta medesima,disegnata,in scala **1/500**, nell'elaborato planimetrico, a firma del geom.Sabato Galante, del **20/02/2005**..... indicato con **1** in **All.X** ed ove la sopra nominata **part**,è segnata in arancione,

Coerenze, a partire da **Nord** e procedendo in senso orario,con: il vano scala, appartamento limitrofo definito dalla **part.2025, sub 97** (si guardi la pianta del secondo piano nel sopradetto elaborato planimetrico..che caratterizza l'errore "**sub 95**' presente nell'atto notarile (**All.II**),l'area della corte comune,**oggi non definita**.

.....
- **a2)garage**,

b2)dati catastali,coerenze,

Il garage, nell'anzidetto **Catasto Fabbricati**, è così distinto e separatamente (cfr.i certificati catastali in **All.V**),

Ditta:idem,

fg.13,part.2025,sub 76,in corso di definizione,
giustamente,**non essendo ultimato**,come su dicevo,
da poter completare le voci inserite nell'atto,

sito in via Piemonte 16, al **II piano sottostrada** della palazzina 'W' (nei certificati è errato:via S.Matteo)

La planimetria, in scala **1/100**, definita dal **n.3**, è, in arancione,nella pianta del secondo piano sottostrada della palazzina 'W' corrispon

rispondente a quella posta nella Tavola n.20, di essa progettuale indicata con '6' in All.X..... nella pianta medesima, disegnata in scala 1/500, nell'elaborato planimetrico, a firma dell'arch. Pasquale Nivelli, legale rappresentante della Società 'Due Emme Costruzioni S.r.l.' costruttrice dell'intero c.r. 'Solaria, come riferirò poi, del 28/02/05, indicato con '5' in All.X ed ove la suddetta part. è marcata in arancione

Coerenze a partire da Nord e procedendo in senso orario, nell'elaborato planimetrico, con: il garage 'sub 75' corte comune.... il garage 'sub 77' l'area 'sub 85' di proprietà della predetta Società..... nella pianta, in scala 1/100 con: il garage '2' corte comune..... il garage '4' l'area '12' della stessa società... (la corte... l'area sub 85 e 12, oggi non sono descritte,

c) **dò atto della concordanza dei su citati dati catastali con quelli riportati nel documento di pignoramento (All.I),** 3

d) **non vi sono altri iter giudiziari gravanti sui predetti b.i..** 4

e1) **caratteristiche estrinseche ed intrinseche,**

In generale, la maggiore o minore desiderabilità, in termini di stima del **più probabile valore di mercato** di un qualsiasi tipo d'immobile, dipende dalle sue "caratteristiche (esogene) ed intrinseche (endogene) la cui disamina, secondo una prassi corrente, si snoda,

in quella relativa alla 'zona' di sito dell'immobile

(caratteristiche estrinseche),

" " " all'immobile, vero e proprio (caratteristiche intrinseche),

Caratteristiche estrinseche (c.e.). Parlo su di "zona di ubicazione di un immobile, ebbene di essa l'analisi si sviluppa su tre aspetti:

m) **posizionale,**

n) **funzionale,**

o) **sociale,**

che ora vado ad esaminare, con riferimento alla 'zona' di collocazione della palazzina 'W', sede dei b.i., citati in '1' pg.3, facente parte del c.r. 'Solaria' che, come si nota dalla foto 1 colorata in All.III.

è ubicato in via 'Piemonte' che inizia dal 'bivio pratole' di Bellizzi (Sa.) e conduce al Comune di Montecorvino Pugliano (Sa.),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esamino gli anzidetti aspetti, con riguardo ad essa zona

m) **aspetto posizionale**, che si basa sulla 'centralità' inteso un luogo non geometricamente posto al centro della morfologia urbana, ma situato invece nel cuore della vita sociale, culturale ed economica di una città....di un paese.....ebbene

l'anzidetta zona è tipicamente periferica non trovandosi nel cuore, come su interpretato, di Montecorvino Pugliano (Sa.),

ASTE
GIUDIZIARIE.it

n) **aspetto funzionale**, che è noto, coincide con la dotazione di opere pubbliche di cui una qualsiasi area urbana è dotata. Usando un artificio didattico possiamo farlo coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Si può quindi parlare di funzioni relative all'**urbanizzazione primaria**' (che stabilisce le funzioni destinate a soddisfare i bisogni **immediati** dell'uomo).....all'**urbanizzazione secondaria** (che stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica e/o privata che sia, i bisogni **immateriali** dell'uomo. Nel caso specifico, per quanto concerne,

dal lato dell'**urbanizzazione primaria**, l'area di **sito delle palazzine 'E' e 'W', è totalmente non urbanizzata**.....manca la presenza degli impianti, quali la rete idrica.....elettrica.....di illuminazione pubblica.....di telecomunicazioni..... fognaria.....del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

gas....di strade.....di aree: a verde.....di parcheggio..ecc.

l'area di sito delle 4 palazzine abitate (foto n.3 -4 in All.VIII e foto colorata in All.III)l'urbanizzazione primaria è parziale....và completata

dal lato dell'urbanizzazione secondaria il sito dell'intero c.r.'Solaria, è in toto non urbanizzata in quanto occorre l'auto per giungere al vicino 'bivio Pratole'ed al lontano paese di Montecorvino Pugliano ...per usufruire delle lontane attrezzature collettive di servizio necessarie alla vita quotidiana di chi vi abita e di chi in futuro risiederà, quali: chiesa, farmacia, ufficio postale, negozi commerciali al dettaglio, scuola, banca, posto di polizia e/o dei carabinieri, municipio, l'ufficio tecnico comunale, dell'anagrafe, la rete autostradale, l'Ospedale, aree di parcheggio, ecc.

Inoltre esso è dotato di un insufficiente servizio di trasporto pubblico che, in compenso, lo rende salubre, cioè, pure, per la inesistente concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti,

o) aspetto sociale. Attualmente è opportuno stimare l'aspetto sociale di un quartiere sulla base di fattori di stabilità e tentando di valutare lo stesso anche su fattori dinamici, cioè prevedere la possibilità che ha la zona di modificare il proprio assetto generale nel futuro prossimo. Un compito difficile, però, per venirne a capo, la strada da seguire è correlare i fenomeni sociali di un quartiere a due valori significativi:

**l'andamento percentuale medio:
della popolazione e suo prevedibile sviluppo nel futuro,
dei reati di microcriminalità in esso avvenuti.**

dizione sociale di tipo 'medio', e con carattere di stabilità,

ha un'espansione edilizia ferma, il che, chiaramente come previsione negli anni a venire, non contribuisce ad aumentare la cittadinanza e, quindi, la sua crescita urbana, in poche parole, **priva di spinte demografiche** e ciò, anche, per lo **spopolamento** creato dall'andata via, verso il Nord o all'Estero, della maggioranza della gioventù locale, per esigenze di studio che di lavoro,

ha un valido servizio di ordine pubblico e vigilanza, tanto che è modesta l'attività delinquenziale,

Conclusione

Al di là della su riportata serie di caratteristiche minori se così possiamo definirle, aventi comunque un peso nella valutazione di un **b.i.**, **il fattore fondamentale** di una zona di posizione di esso immobile resta **la sua ubicazione**. Nel caso in esame, ripeto, quanto detto a **pg.14**,

il luogo di sito del c.r., e, quindi, della palazzina 'W', è, senza dubbio, riconosciuto periferico.

5

un giudizio avvalorato anche Dal Comune

Caratteristiche intrinseche (c.i.). Esse concernono gli elementi distintivi e particolari di un immobile considerato in se stesso..... che da pubblicazioni, testi edotti in materia di Estimo, sono, in generale:

- l'età di costruzione,**
- la destinazione d'uso,**
- " tipologia edilizia,**
- " " costruttiva,**
- " dimensione,**
- " qualità delle finiture,**
- " " degli impianti,**
- " lo stato di manutenzione,**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel caso in oggetto, alla luce **dello status grezzo** della palazzina 'W' i sopradetti elementi si riducono in:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per la palazzina 'W'

**l'età di costruzione,
la destinazione d'uso,
" " costruttiva,**

" i b.i.....le dimensioni
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iniziamo dalla

Palazzina 'W'

- è stata realizzata, insieme all'intero c.r. con permesso di costruire in variante n.34/07 (cfr. l'All.VII),
- è ultimata per quanto riguarda le opere strutturali e diOMPagnatura,
- è ad uso "abitativo", infatti è costituita da:
 - quattro piani, ognuno formato da due alloggi,** come si nota nel disegno '4' in All.III e foto 5 e 6 in All.VIII,
 - piano sottotetto, (cfr. la Tavola n.22 in All.VII) non costruito (foto 5 e 6 in All.VIII)**
 - garage distribuiti (cfr. l'elaborato planimetrico '5' in All.X) al.**
 - primo piano sottostrada,**
 - secondo " " "**
- la struttura portante è in c.a. (un es. è dato dai pilastri del su citato primo piano sottostrada, come si nota nelle foto n.16-17-18) chiusa ai lati da muratura in blocchi di laterizio,
- la scala interna è in conglomerato cementizio armato a soletta rampante (cfr. le foto n.9-19 ove in quest'ultima si nota il vano ascensore)
- le facciate sono intonacate (cfr. le foto n.5-6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I b.i.: appartamento,

— garage,
.....le dimensioni...

-appartamento,

è sito nell'ala Ovest della palazzina 'W', al secondo piano, cui si accede dalla scala grezza visibile nella foto n.19, nella pianta n.2 di esso piano (All.X) è segnato in giallo,

la divisione nei suoi ambienti è con tramezzi di mattoni forati (cfr. come es, le foto n,31-34-35), si compone (si guardi la planimetria, ove è colorato, in giallo) da:

stanza '1', con affaccio sul balcone '8',
ed interno angolo cottura '2', con affaccio sul balcone semicircolare '9'

bagno '3'

corridoio '4 e '5'.

stanza '6'.

piccola stanza '7', con affaccio sul balcone semicircolare '10'

Bene! dalla pianta facile è il conteggio della sua superficie calpestabile altrimenti detta superficie netta Sn., al netto sia dei tramezzi interni che dei muri perimetrali esterni, i quali non vengono in alcun modo considerati, eccolo, vano per piano

— stanza '1'm.4,40 x m.1,67 = mq....7,13

" 4,10 x " 2,50 = " 10,25

angolo cottura '2'

" 2,80 x " 1,62 = " 4,54

totale.. = " 21,92

.....
— bagno '3'

1/2(0,94 + 1,25) x 0,30 = " 0,33

" 1,80 x " 1,25 = " 2,25

" 0,70 x " 1,95 = " 1,37

totale... = " 3,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- corridoio'4'
 $1/2(2,67 + 3,56) \times 0,78 = " 2,43$

" 2,42 x " 0,58 = " 1,40

- corridoio'5'
" 1,96 x " 1,10 = " 2,16

totale... = " 5,99

- stanza'6'
 $1/2(2,51 + 1,74) \times 0,70 = " 1,49$

" 3,33 x " 3,13 = 10,33

totale... = " 11,82

- stanza'7'
" 2,00 x " 3,13 = " 6,26

totale' superfice' Sn.'

$mq.(21,92+3,95+5,99+11,82 +6,26)=49,94..in\ c.t.=\boxed{mq,50}$

- balcone'8'
" 4,30 x " 2,40 = mq.10.32

- balcone semicircolare'9' di raggio r=m.0.80,
diametro'd'=m.1,60,

" 1,60 x " 0,25 = " 0,40

Area di una circonferenza di r=0,80=

$r^2 \times \pi \text{ greco}(\pi) = 0,80 \times 0,80 \times 3,14 = mq,2.00$

essendo di fronte ad una semicirconferenza

$mq.2 / 2 = mq,1$

totale=mq.(0,40+ 1)=mq.1,40

- balcone semicircolare'10' di raggio'r'=m.1,20,
diametro'd'=m.2,40

Area della circonferenza= $2 \cdot \pi$

$1,20 \times 1,20 \times 3,14 = mq,4,52$

essendo di fronte ad una semicirconferenza

$mq.4.52/2 = mq,2,2$

-garage'3'

è ubicato al secondo piano sottostrada,
è evidenziato, in arancione, nella pianta '6' in All.X
da cui si ricava la,

$$S_n = m.10,54 \times m.2,77 = mq.29,20$$

Tuttavia, nella determinazione del più probabile valore di mercato sia di un immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di un immobile destinato ad uso agricolo, direzionale, commerciale, turistico, industriale, il dato di fondamentale importanza non è la computazione della sua superficie utile netta 'Sn' bensì della sua "superficie commerciale 'Sc', elemento di base nelle valutazioni immobiliari cui si attengono gli operatori immobiliari, data dalla seguente elementare formula, condivisa in toto dai teorici della disciplina estimativa,

$$S_c = a \times S_l + b \times S_1 + c \times S_2 + d \times S_3 + \dots + z \times S_i \quad (6)$$

ove S_l = superficie lorda coperta dell'unità immobiliare (u.i),

S_1 = superficie scoperta delle pertinenze esclusive di ornamento dell'u.i.: balconi, terrazzi, giardini, patii, porticati ecc.,

S_2 = superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti con l'u.i.: cantine, box, posti auto scoperti o coperti, locali deposito, ecc.,

S_3 = superficie delle pertinenze esclusive a servizio della u.i.: soffitte e similari, soppalchi, verande, ecc.,

a, b, c, d, \dots, z = coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alle sopraccitate superfici al fine di ottenere il loro diverso grado di utilità,

Per il calcolo della S_c di una u.i. residenziale, come nel caso specifico, le norme di riferimento sono essenzialmente due:

il D.P.R. 23/03/98, N.138, allegato C, dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni tecniche per la determinazione della superficie catastale di u.i. a destinazione ordinaria,

la Direttiva Uni 10750/05 "Servizi agenzie immobiliari"

**ri - Requisiti del Servizio" sostituita dal 01/01/2011
dalla Uni En 15733.**

Nel nostro paese, ai fini della determinazione della Sc, il riferimento comunemente utilizzato è il predetto D.P.R. perché nella prassi con sueta essa superficie è equiparata a quella catastale, e che va arrotondata al mq. per difetto od eccesso (la consistenza al di sotto del mezzo metro quadrato è arrotondata all'unità inferiore.....al di sopra del mezzo metro quadrato va arrotondata all'unità superiore) Alla luce di tale decreto presidenziale la superficie commerciale di immobili a destinazione abitativa è data dal seguente prospetto 'p'

A + B + C = Superficie Commerciale

| Spazi dell'unità immobiliare | | Percentuali di riduzione (D.P.R. n.138/80) | |
|------------------------------|--|--|--|
| A | Superfici coperte, comprese le marciature interne ed esterne dell'unità principale | vani principali e i vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm; | 100% |
| | | scale interne all'UI calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale | 100% |
| | | muri esterni e interni (fino a un massimo di 50 cm) | 100% |
| | | muri di confine, eccedenti con altre UI o con aree contigue di cui è costituita (fino a un massimo di 25 cm) | 30% |
| B | Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (soffitte, corridoi, box, posti auto coperti e scoperti) | vani accessori comunicanti | 50% |
| | | vani accessori non comunicanti | 25% |
| C | Superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità | 1 balconi e le terrazze comunicanti | 30% (fino a 25 mq, per il 10% della quota eccedente) |
| | | 2 balconi e le terrazze non comunicanti | 15% (fino a 25 mq, per il 5% della quota eccedente) |
| | | 3 aree scoperte nelle abitazioni private | 10% (fino alla superficie dell'UI, per il 2% della quota eccedente) |
| | | 4 aree scoperte e del giardino, negli edifici unifamiliari (ville) | 10% (fino fino al quadruplo della superficie principale dell'UI, o cui si somma il 2% della quota eccedente) |

Nel caso dell'appartamento di cui trattasi, esso, come dicevo su, è raffigurato, nella

planimetria '2' (All.X)

ed ha come

pertinenze di ornamento: i balconi indicati con '8'-'9'-'10' nella suddetta pianta

pertinenza esclusiva accessoria, non comunicante: il garage, indicato con '3', nella pianta '6' (All.X)

quindi, nel rispetto dell'anzidetto p. la suddetta formula '6' diventa

$$Sc = a \times Slorda(\text{alloggio}) + b \times Sn.1(\text{balcone '8'}) + c \times Sn.2(\text{balcone '9'}) + d \times Sn.3(\text{balcone '10'}) + e \times Sn.3(\text{garage '3'})$$

7

Calcoliamo la **Slorda** dell'appartamento. Essa è data dall'area perimetrata in rosso, indicata da lettere, nella pianta '3'... che estrapolata diventa quella disegnata in '4' (All.X). Essa, alla luce del predetto p., viene determinata.

misurandola al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari)

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero. sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25cm. (punti: 'x'-'y'-'z' nel p.)

Orbene, andiamo all'area perimetrata in rosso,

i muri perimetrali esterni, di spessore 30 cm.,,, rappresentati dai lati: BA-AH-XG sono computati per intero, essendo

$$30 \text{ cm} < 50 \text{ cm}$$

il muro in comunione BCDEF è computato fino ad uno spessore di 15 cm.....

difatti il 50% di cm.30=cm.15,

il tratto FG per l'intero spessore di, 10 cm.<25 cm.

del tramezzo che divide l'alloggio da quello confinante esposto ad Est.

pertanto, dall'area '4', la Sl. è data da

$$\text{area '1' ... m.5.10 x m.2.10 = mq.10,71}$$

$$\text{" '2' ... " 4,80 x " 4,70 = " 22,56}$$

$$\text{" '3' ... " 5.90 x " 5,00 = " 29,50}$$

$$\text{totale..= " 62,77 in c.t.=mq.63}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed essendo osservati i punti 'x' e 'y' ove $a' = 100\% = 1$

il primo addendo della formula '6'

$$a \times S_1 = 1 \times \text{mq.} 63 = \text{mq.} 63$$

.....
secondo addetto $b \times S_n.1$ (superficie balcone '8), Qui si rispetta il punto '1' del p. ove $b = 30\%$ fino a 25 cm ed essendo la S_n di esso balcone = mq. 10,32, si ha:

$$b \times S_n. = 30\% \times \text{mq.} 10,32 = \text{mq.} 3,10$$

.....
terzo addendo $c \times S_n.2$ (superficie balcone semicircolare '9)

$$c \times S_n. = 30\% \times \text{mq.} 1,40 = \text{mq.} 0,42$$

.....
quarto addendo $d \times S_n.3$ (superficie balcone semicircolare '10'

$$d \times S_n. = 30\% \times \text{mq.} 2,20 = \text{mq.} 0,66$$

.....
quinto addendo $e \times S_n.3$ (superficie del garage '3' non comunicante con l'appartamento). I trattati di Estimo, per tale tipo di immobile indicano come coefficiente di riduzione $e = 50\%$, quindi, si ha:

$$e \times S_n. = 50\% \times \text{mq.} 29,20 = \text{mq.} 14,60$$

.....
Conclusioni

$$S_c = \text{mq.} (63 + 3,10 + 0,42 + 0,66 + 14,60) = \text{mq.} 81,78 \dots \text{in c.t.} = \textcircled{8}$$

mq. 82

.....
V Domanda (pg. 2/bis) omissis

Come dicevo su a pg. 3-4 i b.i. di cui trattasi:

- appartamento,

- garage di pertinenza.

ubicati nella palazzina 'W', componente il c.r. 'Solaria' sono pervenuti al debitore esecutato [redacted] con atto di compravendita a firma del notaio Dr. Generoso Granese del 12/02/08 (All. II) attestante che essa ne è l'unica proprietaria,

.....
VI Domanda (pg. 2/bis) omissis

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dicevo "unica proprietaria".....dichiarazione che annulla tale interrogazione. Comunque, dalla visione delle piante: '2' dell'alloggio.....'6' del garage '3'in All.X.....risulta che, essi certamente sono indivisibili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VII Domanda (pg.2/bis).....omissis.....

Viste le odierne condizioni di **assoluta non abitabilità** della palazzina 'W' e, di conseguenza, delle unità residenziali, tra cui tali b. i., in essa, ai vari piani, collocati, come provato dalle foto, non è possibile l'occupazione da nessuno.....

VIII Domanda (pg.2/bis).....omissis.....

.....né tanto meno la locazione delle abitazioni ivi presenti

IX Domanda (pg.2bis).....omissis.....

La [redacted] ha contratto il matrimonio con il Sig. Oreste Mogavero il 9/8/1978, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Montecorvino Rovella (Sa.)..All.VI.....

Nelle **annotazioni** di tale documento, si legge integralmente, "con atto in data 7/12/1989, a rogito del notaio Dr. Rotondano Rosalia, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (art 215 c.c.)

In tale allegato vi si trova, pure, un **certificato di residenza storico di essa nel Comune di Bellizzi.....attuale in via Piemonte 16 di Montecorvino Pugliano (Sa.)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

X Domanda (pagg.2/bis-2/ter).....omissis.....

Se **non si può dimorare** nella palazzina 'W' e, quindi, negli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

immobili su nominati,viene a cadere esso interrogativo.....dico solo,che essa palazzina **non ha alcun carattere storico-artistico**nè paesaggistico,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

XI Domanda(pg.2/ter').....omissis.....

Dall'ispezione ipotecaria,on line(i.p.) eseguita il 01/12/21 alla Conservatoria dei RR.II.di Salerno,riferita ai b.i.in esame:
appartamento(fg.13,part.2025,sub 96),
garage(fg.13,part.2025,sub 76),
ed al ventennio informatizzato dal 13/11/1990 al 30/11/2021, risultano le formalità: **trascrizioni (t.)** indicate con: 1-3 nella nota 'A' relativa all'alloggio(fg.13,part.2025,sub 96) più un'annotazione '2'1-2-4 nella nota 'B' relativa al garage(fg.13/part. 2025,sub 76)più un'annotazione '3'
Andiamo nel **particolare** di esse,riferite ad entrambi gli immobili. esposto nelle note 'C' e 'D',

.....la nota 'C' concerne,

la trascrizione del 13/03/18,segnata in giallo,in '3' di 'A'.....,in '4' di 'B',riguardante il verbale di loro pignoramento chiesto per la somma di E,75.331,17 e quant'altro come riportato nell'atto di requisizione del 29/01/18(All.I),

che è da cancellare.Il costo di estinzione,da ricerca effettuata al computer sull'argomento,è il seguente

per imposta.....E.200,00

" bollo..... E. 59,00

" tassa.....E. 35,00(ai sensi della tabella

allegata al D.P.R.31

/10/90,n.347)

totale.E.294,00

.....le note 'D' ed 'E',concernono,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

danti il dissequestro del c.r. 'Solaria (sottoposto a sequestro penale in esecuzione del Decreto del G.I.P. emesso dal Tribunale di Salerno n.6271/2007/21) emanato con provvedimento della Corte di Appello di Salerno n. 471/15 R.G.C.A.del 13/04/16

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

da cui risulta, vedi in giallo a pg. 13 di 'D' che, oggi,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

le su citate unità immobiliari sono libere

9

.....
.....
.....
XII Domanda (pg.2/ter).....omissis.....

Dei sopradetti b.i. ho eseguito le visure catastali (All.V) che hanno portato alla **definizione particellare** citata da pg.11 a pg.13.....la stessa menzionata nelle suddette ispezioni ipotecarie pertanto,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

non vi è alcuna discrasia tra tali risultanze,

.....
.....
.....
XIII Domanda (pg.2/ter).....omissis.....

La costruzione dell'intero complesso residenziale 'Solaria', la cui composizione è in All.III, realizzata dalla Società "Due Emme Costruzioni S.r.l. dell'arch. Pasquale Nivelli (pg.13) è stata autorizzata con la **concessione edilizia n.218/94, Pratica Edilizia n.218, prot.n.5785/96, rilasciata il 24/12/02,**

Su richiesta dell'arch.Nivelli di **una variante in corso di opera** per i lavori di essa edificazione è stato accordato, in data 26/03/07,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

il permesso di costruire in variante n.34/07

annullante la predetta concessione

A seguito di un sopralluogo effettuato il 17/06/08 da tecnici comunali, si è rilevato, che

**le 4 palazzine (cfr. il disegno '2' in All. III) erano non ultimate anche nelle opere di finitura esterna ed alcuni appartamenti risultavano non ultimati,
le palazzine 'E' e 'W' (cfr. le foto '3' e '4' in All. III..... '5' e '6' in All. VIII) risultavano ultimate nella struttura e tompanatura perimetrale,**

non solo, pure, che

non erano state eseguite, all'esterno, opere di urbanizzazione primaria,

In data 12/06/09, è stata comunicata all'arch. Nivelli, la

la revoca del suo nominato permesso di costruire n. 34/07 (p.c.)

documenti distinti con '1'-'2'-'3'-'4' in All. VII

Nell'incontro con l'ing. Angiolina Vicinanza ho preso coscienza dell'intenzione del Comune di voler: ultimare le due palazzine 'E' e 'W' **all'esterno ed interno**, al fine di renderle abitabili..... completare le opere di urbanizzazione primaria, attraverso un **piano urbanistico attuativo (P.U.A.)** per la cui approvazione, mi diceva, i tempi sono lunghi a causa di **opposizioni**, sia politiche che dei cittadini, ad esso.

.....
.....
.....
XIV Domanda (pagg.: 2/ter...3).....omissis.....

A distanza di circa **12 anni** dalla predetta data di revoca del sopra detto p.c..... e ne sarà, ancora, per molto tempo a dire del'ing. Vicinanza..... come dicevo, alle **pagg. 17-18-20**, proprio in virtù di essa abrogazione.

la palazzina 'W' è rimasta con la sola struttura, compagnata perimetricamente, divisa nei suoi quattro piani, senza però, il sottotetto,

l'appartamento è rimasto con i soli muri di divisione dei suoi ambienti (cfr. le foto da: n.10 a n.13....n.20..... n.20 a n.38),

i garage al primo piano e secondo piano sottostrada della palazzina (ove in quest'ultimo è sito il garage '3', pertinenza dell'alloggio) sono rimasti non divisi tra loro con tra mezzi (un es. è nelle foto n.16-17-18)

non si sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria al fine di completare la palazzina rendendo abitabili i vari appartamenti.....

I vari garage.....in essa presenti,

10

Nella mia lunga attività di C.T.U. non è mai capitato, in procedimenti di espropriazione immobiliare, dover valutare immobili **allo stato grezzo**, cioè **non finiti con opere di finitura ed impiantistiche nei propri ambienti**, come nel caso specifico...ciò nonostante, dalla sintesi di lettura di vari Testi di Estimo, ho tratto che **la valutazione di immobili non ultimati**, vada eseguita, considerandoli **funzionanti**, con la seguente, semplice, espressione

$$Va. = Vf. \times Sc \times K$$

ove: **Va.** = probabile valore attuale, dell'immobile **non finito**,
Vf. = " " " " **finito** (inteso utilizzabile),

Sc. = superficie commerciale dell'immobile,

K =totale delle percentuali di riduzione relative ai lavori a farsi,

Esaminiamo tali fattori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la stima di **Vf**, come **'Metodo di stima'**, applicherò, **il procedimento tradizionale, diretto o sintetico (detto, con malcelato senso di spregio empirico) nominato, pure, di confronto, ritenuto da illustri studiosi della materia estimativa, tanto è che oggi è rivalutato, il più attendibile, probante,**

Nel mercato immobiliare di terreni, abitazioni, locali commerciali, ecc. punti di riferimento per la ricerca di dati storici nei cui confronti operare il confronto sono costituiti, principalmente,

dalle valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari (a.i.) accreditate nella zona di sito dell'immobile da stimare ebbene, ho dato corso ad incontri,

con a.i. presenti in Bellizzi, conoscitrici anche del mercato nella zona di **via Piemonte**, ove, ho:

indicato la zona di sito del c.r. 'Solaria' e la palazzina 'W' di collocazione dei b.i, segnalandone la sua perifericità

presentato la pianta dell'alloggio, e garage di pertinenza, specificandone il valore della superficie commerciale $S_c = m_q, 82$,

mostrato le foto di essa abitazione e garage.....anche della palazzina....evidenzianti il loro sopradetto stato grezzo,

chiedendo,

la valutazione della predetta unità immobiliare come fosse nuova, abi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**tabile,posta in uno stabile decoroso
in zona periferica, con tutte le ope
re di urbanizzazione primaria,pre
cisamente il Vf.della formula,**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**il responso unitario, salvo piccole differenze d'importo non conside
rabili, oggi, si è aggirato sul valore**

$$\underline{\underline{Vf.=E.1.200/mq.}}$$

da cui,

$$\underline{\underline{V^*=Vf. \times Sc.=E.1.200 \times mq.82=E.98.200....in c.t.E,98.000}}$$

ma l'appartamento, con il garage, è **non utilizzabile, per viverci.....
per posteggiare l'auto.....** per valutare essi **b.i.** in tali negative
condizioni, cioè 'Va.'. occorre conoscere il **K**, si sa, somma delle percen
tuali di riduzione, di 'Vf.', corrispondenti ai molteplici a lavori a farsi,
es.

nell'appartamento,

**porte:d'ingresso principale ed ai va
ri ambienti,
pavimentazione all'interno, con bat
tiscopa, e balconi, con recinzione,
posizione degli infissi,
intonaco e pittura all'interno,
sistemazione dell'angolo cottura,
con piastrellatura alle pareti,
" del bagno, con piastrel
latura alle pareti
impianto idrico-sanitario-gas
impianto termico,
impianto elettrico.....completi di ap
parecchiature, e rispettosi delle nor
me vigenti di loro esecuzione,
ecc.ecc.**

nel garage

porta d'ingresso,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

delimitazione con muri,
pavimentazione,
intonacatura alle pareti e soffitto, con
pitturazione,
impianto idrico,.....elettrico,
ecc.ecc.



ebbene, le a.i. hanno concordato sui predetti lavori e pur con lievi differenze, non di peso, hanno ammesso un.

$$K=45\%$$

per cui si ha:



$$V_f = E.1.200 \times 0,45 = E.540,$$

quindi,

$$V_a = E.540 \times mq.82 = E.44.280 \dots \text{in c.t.} = E.44.000$$

Conclusion

Oggi, nelle condizioni rozze in cui è l'appartamento, con il garage, avente una superficie commerciale $S_c = mq.82$, il probabile valore di mercato è dato da

$$\underline{V_a = E.44.000}$$



11

.....

.....

XV Domanda (pg.3).....omissis.....

I b.i.....non abitabili trovandosi allo stato grezzo....sono vuoti di ogni tipo di arredo e di materiali di risulta, pertanto esso questo viene meno,

.....

.....

.....

XVI Domanda.....omissis.....



RIEPILOGO GENERALE CONCLUSIVO

Oggetto di descrizione e valutazione, nel presente procedimento giudiziario, in cui il convenuto è la ~~.....~~ sono unicamente i seguenti b.i. pignorati:



un appartamento,
" garage pertinenziale.

siti in una palazzina, detta 'W', posta al lato **Ovest** di un complesso residenziale, denominato '**Solaria**' (c.r.), costituito da 4 palazzine, in parte abitate...altra palazzina 'E', situata ad **Est**..... il tutto ubicato in via **Piemonte n.16**, nel territorio del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa,)

-DATI CATASTALI

Tali immobili, al **Catasto Fabbricati** del Comune di Montecorvino Pugliano, sono così distinti:

l'appartamento,

[REDACTED]

fig.13.part.2025,sub 96..in corso di definizione non essendo ultimato,

sito al **secondo piano** della sopradetta palazzina 'W',

Coerenze a partire da **Nord** e procedendo in senso orario, con il vano scala del corpo di fabbrica,.....appartamento limitrofo segnato dalla **part.2025,sub 97**, area di corte comune oggi **non definita**

il garage pertinenziale,

Ditta:idem,

fig.13,part.2025,sub 76,in corso di definizione non essendo finito,

sito al **secondo piano sottostrada** della palazzina 'W'

Coerenze, a partire da **Nord** e procedendo in senso orario, con il garage **part.2025,sub 75**.....corte comune.....il garage **part.2025,sub 77**.....corte comune....

-PROVENIENZA,

Gli anzidetti **b.i.** sono pervenuti alla Sig.ra Antonella Impa

rato con atto notarile di compravendita a firma del **Dr. Generoso Granese** del 12/02/08, rep. n.6.949, racc,n,3.292, trascritto a Salerno il 12/03/08 ai nn.10776/7476

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-CARATTERISTICHE ESTRINSECHE,

Il complesso residenziale '**Solaria**' di cui fa parte la palazzina '**E**' e '**W**', sede dei sopra citati **b.I.**, dicevo su,

è ubicato in via Piemonte n.16

in una

zona tipicamente periferica in quanto distante dal cuore cittadino di Montecorvino Pugliano, non solo del 'bivio Pratole di Bellizzi, da cui ha origine tale strada,

ove, per quanto concerne l'**urbanizzazione primaria,**

l'area di sito delle palazzine 'E' e 'W' è totalmente non urbanizzata,

l'area di sito del c.r. è parzialmente urbanizzata....va completata,

" " " concerne l'**urbanizzazione secondaria,**
l'intero c.r. è in toto non urbanizzato,

-CARATTERISTICHE INTRINSECHE,

...la palazzina '**W**'

è ultimata come struttura in c.a.

e tompagnatura esterna semplicemente intonacata, e nulla più,

" ad uso abitativo, infatti è costituita da,

quattro piani, ognuno formato da due alloggi, cui si accede da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

una scala in c.a, a soletta ram
te,
piano sottotetto non realizzato,
garage, non comunicanti con le
abitazioni, distribuiti al:
primo piano sottostrada,
secondo " " " ,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....l'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

è ubicato ad Ovest, al secondo
piano, della palazzina "W",
ha, al suo interno, perimetrato
dalla tamponatura della palaz
zina, solo i muri divisorii deli
mitanti i vari ambienti, e nulla
più,
è composto di
tre stanze, di cui una con ango
lo cottura.
corridoio,
bagno,
tre balconi, di cui due semicir
colari
ha una superficie netta Sn. di
mq.50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....garage

è ubicato al secondo piano sot
tostrada della palazzina "W" cui
si accede dall'esterno di essa,
con ingresso chiuso per difesa
dell'incolumità di chi vuole en
trare essendovi un buio spa
ventoso
Il piano, come anche quello
del primo sottostrada, è libero
da muri delimitanti i confini
dei vari garage in essi inseriti,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

vi sono solamente i pilastri.
ha una superficie netta Sn.di
di mq.29,20,

**l'appartamento, con il garage, ha una superficie commerciale,
Sc.=mq,82**

...stato di possesso,

**di essi b.i., la Sig.ra Imparato
è l'unica proprietaria,**

....indivisibilità **i b.i. sono indivisibili**

....occupazione....locazione....

**I b.i. non sono occupati da nessuno e
non locati.....in quanto non uti-
lizzabili,, per il loro stato grezzo
" non hanno alcun carattere stori-
co-artistico.....nè paesaggistico,**

....regime patrimoniale del debitore,

**[REDACTED] ha con-
tratto il matrimonio con il Sig. [REDACTED]
[REDACTED]. Nelle anno-
tazioni dell'atto di matrimonio si
legge che il ?/12/1989 essi hanno
scelto il regime di separazione dei
beni.....sancito con rogito del notaio
Dr.ssa Rosalia Rotondano,**

.....ispezione ipotecaria.....risulta:

**una trascrizione del 13/03/18 ri-
guardante il verbale di pignoramen**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ne è in totale di,

E.294,00

domande di annotazione riferite a trascrizioni riguardanti l'annullamento del sequestro dell'intero c.r. 'Solaria', per il quale.

i su menzionati b.i. sono liberi

.....regolarità edilizia....

la costruzione di tutto il c.r. è stata eseguita dalla Società "Due Emme Costruzioni S.r.l." dell'arch. Pasquale Nivelli ed autorizzata con la concessione edilizia n.218/94 rilasciata il 24/12/02, a seguito di richiesta di variante in c.o. da parte della Società è stato accordato, in data 26/03/07., il permesso di costruire (p.c.) n.34/07 in data 12/06/09 vi è stata, la revoca del predetto p.c. che chiaramente ha comportato, ad oggi e proseguirà ancora per molto tempo per la ragione citata a pg.27, il fermo dei lavori di ultimazione delle due palazzine 'E' e 'W'di attuazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'abitabilità delle abitazioni, di uso dei garage, in esse presenti...di loro completa inerenti le 4 palazzine, in parte abitate, proprie del Parco 'Solaria'

.....probabile valore di mercato dell'appartamento, con il garage, la

cui superficie commerciale 'Sc=mq,82,

— oggi, nelle loro negative condizioni, di assoluta non agibilità, è dato da:

Va.=E.44.000,00

invece.....qualora fossero stati finiti,

Va=E.98.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DIRETTA AI FINI PUBBLICITARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.98/18,

I b.i. oggetto di pignoramento, sono:

un appartamento ubicato al secondo piano di una palazzina, denominata 'W', non finita, componente un complesso residenziale, denominato 'Solaria' sito in via Piemonte n.16 in territorio di Montecorvino Pugliano (Sa.), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa.) al, fg.13, part, 2025, sub 96 in corso di definizione essendo l'immobile non ultimato ai fini della sua utilizzabilità, composto di,

tre stanze, di cui una con l'angolo cottura, corridoio, bagno, tre balconi di cui, uno rettangolare, gli altri due a forma di semi circonferenza

avente una superficie netta Sn.=mq.50,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

un garage pertinenziale, non comunicante con esso alloggio, ubicato al secondo piano sottostrada della suddetta palazzina, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al

fig.13, part.2025, sub 76, in corso di definizione essendo esso non ultimato ai fini del suo utilizzo, avente una superficie netta Sn.=mq.29,20,

Il valore di mercato dell'appartamento, con il garage, avente una superficie commerciale Sc.=82 mq. oggi, nello stato di loro non completamento con opere di finitura interna ed impiantistiche, è di,

Va.= E.44.000,00

invece, qualora vi fossero state le sopradette opere, in poche parole. b.i.abitabili,

Va.=E.98.000.00

.....
XVII Domanda (pg.2 quater).....omissis.....

L'All.VIII testimonia lo scatto di n.38 foto di ripresa, delle 4 palazzine in parte abitate, formanti il Parco 'Solaria' con l'ingresso ad esso (foto n.1-2-3-4), della palazzina: 'W' (foto n.5-6)...'E' (foto n.7) componenti l'intero complesso residenziale, della strada di collegamento, con sotto passo, della palazzina 'W' con la 'E' (foto n.8-14, ove in questa ultima si nota la chiusura, con un muro, dell'ingresso ai piani sottostrada, sede dei garage, visibile anche nella foto n.15, dell'entrata ai sopradetti piani garage (foto n.16) ed al solo primo piano sottostrada (foto n.17-18) per l'impossibilità di accedere al secondo piano causa il buio in esso presente e poter fotografare il garage di pertinenza del sottocitato alloggio. della scala interna della palazzina 'W' portante ai suoi quattro piani, sedi delle residenze (foto n.19),

dell'interno dell'appartamento, con i balconi, (foto da n.20 a n.38



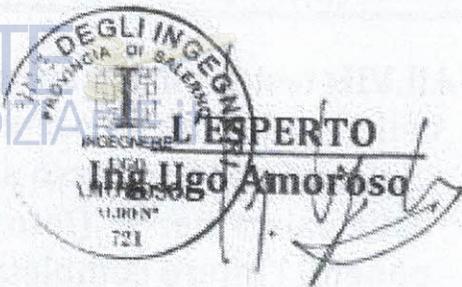
Ho finito!presento **una relazione circostanziata a tutto campo**, interessante la **descrizione e valutazione** di immobili allo **stato grezzo**, cioè assolutamente **non utilizzabili** entro l'allegata data di udienza del **13/01/22** disposta dal giudice Mainenti con ordinanza del **24/05/21**, certamente dimenticata tanto è che Essa con allegata ordinanza del **04/01/22**, in cui ha **colpevolizzato** la mia persona, per il ritardo di deposito di tale relazione.... pena la mia sostituzione..., ha rinviato la causa al **17/03/22**..Sono sinceroho provato **amarezza** nel leggere tale atto!che poteva essere evitato ricordando!

Invito il lettore a leggerla attentamente pagina per pagina, allegato per allegato, foto per foto.....in particolare il suddetto magistrato, sono certo del suo **giudizio positivo** con la speranza che esso si tramuti nel ricordo, sollecitato in fase di udienza, del mio nominativo per altri incarichi.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitarsi

In fede

Pellezzano(Sa.) 12/01/22



Allegati:

I)atto di pignoramento del 29/01/18,

II)atto notarile di compravendita a firma del Dr.Generoso Granese del 12/02/08,rep.n.6.949,racc.n.3.292,

III)composizione del complesso residenziale 'Solaria',

IV)n.2 verbali attestanti i sopralluoghi effettuati,



dell'interno dell'appartamento, con i balconi, (foto da n.20 a n.38

Ho finito! presento **una relazione circostanziata a tutto campo**, interessante **la descrizione e valutazione** di immobili allo **stato grezzo**, cioè assolutamente **non utilizzabili** entro l'allegata data di udienza del **13/01/22** disposta dal giudice Mainenti con ordinanza del **24/05/21**, certamente dimenticata tanto è che Essa con allegata ordinanza del **04/01/22**, in cui ha **colpevolizzato** la mia persona, per il ritardo di deposito di tale relazione.... pena la mia sostituzione..., la diffida termini **spiacevoli**, ha rinviato la causa al **17/03/22**

Sono sincero.....sono rimasto sorpreso provando **amarezza** nel leggere tale atto! che poteva essere evitato ricordando!

Invito il lettore a leggerla attentamente pagina per pagina, allegato per allegato, foto per foto.....in particolare il suddetto magistrato, sono certo del suo **giudizio positivo**, espresso da altri magistrati che riconoscono la bontà delle mie dettagliate consulenze, con la viva speranza che esso si tramuti nel ricordo del mio nominativo per altri mandati, sollecitato in fase di udienza.....ma ignorato.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti dovessero necessitarsi

In fede

Pellezzano(Sa.) 12/01/22



Allegati:

I)atto di pignoramento del 29/01/18,

II)atto notarile di compravendita a firma del Dr.Generoso Granese del 12/02/08, rep.n.6.949, racc.n.3.292,

III)composizione del complesso residenziale 'Solaria',

IV)n.2 verbali attestanti i sopralluoghi effettuati,

ASIE
GIUDIZIARIE.it

- V) stralcio planimetrico, fg. n. 13, part. 2025 certificati erariali distintivi i b.i.,
- VI) atto di matrimonio certificato di residenza storico ed attuale,
- VII) documentazione tecnica comunale inerente il complesso residenziale 'Solaria',
- VIII) documentazione fotografica composta da n. 38 foto,
- IX) ispezione ipotecaria on line, alla Conservatoria dei RR. II. di Salerno relativa ai b.i. pignorati,
- X) composizione degli elaborati planimetrici delle piante interessanti i b.i. espropriati,
- XI) ordinanza del giudice Dr. ssa M. Mainenti del 24/05/21,
- XII) " " " " " " " " 04/01/22,

in fede

Pellezzano (Sa.) 12/01/22

