

**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
SALERNO**

**- Ufficio Esecuzione Immobiliari -
Giudice esecutore: Dott.ssa Maria Elena Del Forno**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N.56/06**

SANPAOLO IMI S.P.A. c/o XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



REDATTA



Dalla sottoscritta arch. Anna Paola Faiella, con studio professionale in Cava de'Tirreni (SA) alla via A. Lamberti,16 tel. 089.464177- annapaola.faiella@tiscali.it iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n°1227.



Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

1. PREMESSA

In data 05 ottobre 2009 la sottoscritta arch. Anna Paola Faiella con studio professionale in Cava de'Tirreni (SA) alla via A. Lamberti n.16, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n.1227, veniva nominata, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare dr.ssa Maria Elena Del Forno del Tribunale di Nocera Inferiore (SA), Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n°56/06 promosso dalla BANCA SANPAOLO IMI S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, invitandomi a comparire il giorno 23 ottobre 2009 per prestare giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta comunicazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza*

- individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
5. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 6. *Verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e /o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.l. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
 7. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà);*
 8. *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
 10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi*

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità urbanistico-edilizie*
- *difformità catastali,*

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*
- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data,*

notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

12. *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, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L. 47/85;*

13. *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; in particolare, l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, dovrà esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta*

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14. *nel caso si tratti di quota indivisa, proceda alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

15. *dica l'esperto se, vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art.1 lett.d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art.9 Dlgs 122/05, e cioè se il costruttore abbia concluso un contratto preliminare di vendita dell'immobile, trascritto o meno, (o una diversa fattispecie di contratto di vendita di cosa futura, cioè dell'immobile da costruire) con un soggetto al quale sia stato consegnato il bene e che lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado (verifichi il perito il dies a quo della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas).*

16. *Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente, di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensioni e dati catastali limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);*

17. *Estragga reperto fotografico, anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*
18. *riproduca la relazione in altro supporto informatico nel quale sia omessa l'indicazione del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelarne l'identità nonché di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso;*
19. *alleghi, altresì attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia.*

L'inizio delle operazioni peritali veniva comunicato alle parti a mezzo raccomandata a/r; tale giorno veniva a cadere il giorno 10 dicembre 2009 alle ore 10,00.

(allegato n°1)

2. L'iter delle operazioni peritali – I sopralluoghi -

2.1 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

I Sopralluogo (10.12.2009)

Il giorno 10 del mese di dicembre dell'anno 2009 alle ore 10,00, la sottoscritta arch. Anna Paola Faiella, accompagnata dal proprio collaboratore arch. Lucia Pellegrino, si è recata presso i luoghi oggetto di esecuzione siti in Sarno (SA) alla via Carrara Porto n.1, per dare inizio alle operazioni peritali; al sopralluogo è presente l'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX mentre la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX è assente per motivi personali. Nel corso dell'accesso la sottoscritta ha provveduto ad eseguire attento esame dello stato dei luoghi, effettuato rilievo fotografico e tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico. Le operazioni di misurazione vengono rinviate a data da stabilirsi telefonicamente.

Il verbale si chiude alle ore 10.45. (allegato n. 2)

3. Risposte ai quesiti

3.1 *Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in*

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Operazioni di consultazione presso N.C.E.U. di Salerno

In data 30 aprile 2009 il proprio collaboratore si è recato presso gli uffici del Territorio di Salerno per attingere alle visure catastali del bene oggetto di esecuzione, onde verificarne la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I beni risultano identificati come segue: (allegato n.3)

❑ **Catasto Fabbricati:**

- ❑ foglio n. 19 part.III n.891 sub 2 Categ. A/4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 218,46- via Carrara Porto piano T;
- ❑ foglio n. 19 part.III n.891 sub 3 Categ. C/6 Classe 7 Consistenza 33 mq. Rendita € 90,33- via Carrara Porto piano T;
- ❑ foglio n. 19 part.III n.891 sub 4 Categ. A/2 Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita € 604,25- via Carrara Porto piano 1°;

I beni risultano intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per 1/2**
- **XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per 1/2**

- ❑ foglio n. 19 part.III n.891 sub 5 non classato via Carrara Porto;
- ❑ foglio n. 19 part.III n.891 sub 1 non classato via Carrara Porto piano T;

I beni risultano intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per 1/4**
- **XXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX il XXXXXX per 1/4**
- **XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per 1/4**
- **XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per 1/4**

□ **Confini**

Il bene confina con beni XXXXXXXXXXXX per tre lati e al quarto lato con restante porzione di fabbricato medesimo e corte di proprietà dei coniugi XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX.

□ **Descrizione dei beni**

Ubicazione: Comune di Sarno (SA) via Carrara Porto n.1

Descrizione: Il bene consiste in porzione di fabbricato composto da tre distinte unità immobiliari ubicate al piano terra e piano primo e da corte in comunione con i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il bene è facilmente raggiungibile in quanto è situato nelle strette vicinanze dell'uscita A30 Caserta-Salerno in una zona semicentrale.

□ **Stato di consistenza dei beni:**

Foglio 19 part.IIIa n.891 sub 2 cat. A/4 – Piano Terra -

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Sogg./Cucina 1	mq. 33,66	Cortile	mq. 296,85
Disimpegno	mq. 3,64		
w.c.1	mq. 3,37		
Sogg./Cucina 2	mq. 32,30		
Letto	mq. 17,86		
w.c.2	mq. 7,27		
Corridoio	mq. 13,83		
TOTALE	mq. 111,93	TOTALE	mq. 296,85

Foglio 19 part.III n.891 sub 3 cat. C/6 – Piano Terra -

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
		Garage	mq.37,56
		Deposito	mq. 4,07
		Vano scala	mq. 13,92
		TOTALE	mq. 55,55

Foglio 19 part.III n.891 sub4 cat. A/2– Piano Primo

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Soggiorno	mq. 29,48	Terrazzo 1	mq. 21,42
Letto 1	mq. 15,20	Terrazzo 2	mq. 31,61
Letto 2	mq.12,92		
Letto 3	mq. 17,86		
w.c.1	mq. 7,60		
w.c.2	mq. 7,27		
Cucina	mq. 21,94		
Disimpegno	mq. 16,54		
TOTALE	mq. 128,81	TOTALE	mq. 53,03

3.2. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Dall'esame delle schede planimetrie catastali acquisite presso l'ufficio del catasto, si è potuto rilevare che il bene è stato identificato in tre distinte unità ed in particolare foglio 19, part.III n.891 sub 2-3-4. Da un'attenta analisi si è riscontrato che esistono difformità rispetto allo stato dei luoghi (come si evince dai grafici allegati) e che

nelle schede planimetriche identificate con il sub 2 e sub 4 è stata riportata la stessa planimetria.

L'accatastamento è stato effettuato frazionando i piani dell'immobile (piano terra, piano primo e garage). (allegato n.3)

3.3. *Verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca (se il bene è occupato da terzi) il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e /o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.l. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, ne informi tempestivamente il giudice), la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

I beni risultano intestati in regime della metà a XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXI XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per atto pubblico notaio Laudisio Raffaele del 18.02.1991.(foglio 19 part.Ila 891 sub 2-3-4).

L'immobile è occupato dalla famiglia XXXXXXXXX e precisamente: (allegato n.4)

- XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX

- XXXX XXXXX nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXXX coniugata con il sig. XXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX

Quota per ¼ di proprietà di XXXXXXXX e quota per ¼ di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXdel bene identificato al foglio 19 part.Ila 891 sub 5 e sub 1

3.4. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura per i nove anni successivi alla data del provvedimento di assegnazione, se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile se disposta con provvedimento*

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

successivo alla data di trascrizione del pignoramento; opponibile senza limiti di tempo se trascritta anteriormente alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in questo caso valutare l'immobile come se l'esecutato vantasse sullo stesso la nuda proprietà

Si rimanda al paragrafo 3.3

3.5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dal Piano Regolatore vigente l'area su cui insiste il bene ricade in zona agricola comune "E1". Sono zone destinate prevalentemente all'attività connessa con l'agricoltura per cui sono consentite:

- costruzioni a servizio diretto del fondo agricolo:
abitazioni, fabbricati rurali, ricoveri per animali e macchine agricoli, ecc.

I distacchi minimi delle costruzioni dai cigli delle strade esistenti o di progetto sono i seguenti:

- m.30,00 dalle statali nonchè dalle provinciali e comunali larghe più di m.10,50;
- m. 60,00 dall'Autostrada;
- m.20,00 dalle provinciali e comunali larghe meno di m. 10,50 e da quelle di interesse locale.

Gli indici per queste zone sono:

- a) indice fabbricabilità fondiaria 0,10 mc./mq.
di cui al massimo utilizzabile per abitazioni 0,03 mc./mq.
- b) area minima del lotto 3000mq.
- c) altezza massima delle abitazioni 7,50 ml
- d) numero massimo dei piani per l'abitazione 2
- e) distacco dai confini 5,00 ml.
- f) Parcheggi inerenti alla costruzione 5 mq.7100mc.

I fabbricati residenziali o rurali esistenti in queste zone alla data di approvazione dello strumento urbanistico possono una tantum, incrementare del 5% il volume esistente sempre nel rispetto dei distacchi minimi, stabiliti per dette zone, dai confini e dalle strade.(allegato n°5)

3.6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Dalle indagini eseguite presso l'ufficio anagrafe del comune di Sarno si è rilevata la seguente situazione:

Il sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXil XXXXXXXXXXXX risulta coniugato in data XXXXXXXXXXXX con la sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni con atto in data 17.04.2008 rep.58999 n.178 a rogito notaio Dott. Laudisio Raffaele. (allegato n.4)

3.7. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

Trattasi di soluzione indipendente, pertanto non esistono vincoli condominiali, e, il bene non ricade in area sottoposta a vincolo storico-artistico.

3.8. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se siano stati o meno trascritti e acquisendone copia;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propterem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- *iscrizioni;*

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

- *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- *difformità urbanistico-edilizie*
- *difformità catastali,*

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso;*
- *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile*

Dalle indagini eseguite presso l'agenzia del territorio di Salerno, servizio di pubblicità immobiliare, si sono riscontrate le seguenti formalità: (allegato n.6)

A nome del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Trascrizione a favore e contro del 30.12.1982 Reg. Part. 27094 Reg.Gen.31575
2. Iscrizione contro del 30.07.1983 Reg. Part. 1442 Reg.Gen.19669-Atto per causa di morte – accettazione espressa in eredità;
3. Trascrizione a favore e contro del 05.03.1991 Reg. Part. 6296 Reg.Gen.7533- pubblico ufficiale Laudisio Raffaele Rep. 5488 del 18.02.1991-Atto tra vivi – Divisione – Immobili siti in Sarno;
4. Iscrizione contro del 04.05.1991 Reg. Part. 1304 Reg.Gen.12340 – Pubblico ufficiale Calabrese Aniello Rep. 51476 del 24.04.1991 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – Immobili siti in Sarno;
5. Annotazione contro del 08.09.1992 Reg. Part. 996 Reg.Gen.21668 – Pubblico ufficiale Calabrese Aniello Rep. 53678 del 09.09.1991- Annotazione a iscrizione- quietanza e conferma – Formalità di rif. Iscrizione n. 1304 del 1991;

6. Trascrizione contro del 09.07.1994 Reg. Part. 14771 Reg.Gen.19022 – Pubblico ufficiale Prefettura Rep.819 del 25.11.1993 - Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità – Immobili siti in Sarno;
7. Iscrizione contro del 24.09.2004 Reg. Part. 6456 Reg.Gen.44045 – Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Rep. 1229/100 del 28.05.2003 – Ipoteca legale derivante da debito d'imposta art. 77 DPR602 del 29.09.1973- Immobili siti in Sarno (SA);
8. Trascrizione contro del 04.05.2006 Reg. Part. 14630 Reg.Gen.24085 – Pubblico ufficiale UNEP-Tribunale di Nocera Inferiore Rep. 1221/2006 del 19.04.2006 – Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili – Immobili siti in Sarno;

A nome della sig.ra _____ :

1. Trascrizione a favore e contro del 30.12.1982 Reg. Part. 27094 Reg.Gen.31575
2. Iscrizione contro del 30.07.1983 Reg. Part. 1442 Reg.Gen.19669-Atto per causa di morte – accettazione espressa in eredità;
3. Trascrizione a favore e contro del 05.03.1991 Reg. Part. 6296 Reg.Gen.7533- pubblico ufficiale Laudisio Raffaele Rep. 5488 del 18.02.1991-Atto tra vivi – Divisione – Immobili siti in Sarno;
4. Iscrizione contro del 04.05.1991 Reg. Part. 1304 Reg.Gen.12340 – Pubblico ufficiale Calabrese Aniello Rep. 51476 del 24.04.1991 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – Immobili siti in Sarno;
5. Annotazione contro del 08.09.1992 Reg. Part. 996 Reg.Gen.21668 – Pubblico ufficiale Calabrese Aniello Rep. 53678 del 09.09.1991- Annotazione a iscrizione- quietanza e conferma – Formalità di rif. Iscrizione n. 1304 del 1991;
6. Trascrizione contro del 09.07.1994 Reg. Part. 14771 Reg.Gen.19022 – Pubblico ufficiale Prefettura Rep.819 del 25.11.1993 - Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità – Immobili siti in Sarno;
7. Trascrizione a favore del 03.12.1996 Reg. Part. 23830 Reg.Gen.29329 – Pubblico ufficiale Bruno Frauenfelder Rep. 22658 del 20.11.1996 - Atto tra vivi – Donazione accettata - Immobili siti in Sarno;

8. Trascrizione contro del 03.12.1996 Reg. Part. 23831 Reg.Gen.29330 – Pubblico ufficiale Bruno Frauenfelder Rep. 22658 del 20.11.1996 - Atto tra vivi – Divisione - Immobili siti in Sarno;
9. Trascrizione a favore del 29.08.2002 Reg. Part. 23329 Reg.Gen.31194 – Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 49/942 del 10.10.1994 - Atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione - Immobili siti in Sarno;
10. Trascrizione contro del 04.05.2006 Reg. Part. 14630 Reg.Gen.24085 – Pubblico ufficiale UNEP- Tribunale di Nocera Inferiore Rep. 1221/2006 del 19.04.2006 - Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili - Immobili siti in Sarno;

I beni oggetto di pignoramento sono stati edificati su suolo pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio Laudisio Raffaele del 19.12.1982, trascritto il 30.12.1982 ai numeri 31575/27094. Con tale atto i soggetti debitori, insieme ai coniugi XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, avevano acquistato in parti uguali il terreno in Sarno alla contrada Porto, suolo del quale le ferrovie dello Stato hanno espropriato la estensione di mq. ventisei per decreto della prefettura di Salerno del 25.11.1993, trascritto in data 09.07.1994 ai nn.19022/14771.

Su detto suolo i coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX ed i XXXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXXX hanno edificato un fabbricato.

Con atto di divisione per notaio Laudisio Raffaele del 18.02.1991 rep. 5448, trascritto in data 05.03.1991 ai nn. 7533/6296, veniva attribuita ai soggetti pignorati la porzione di fabbricato ubicata al lato nord-occidentale identificato in catasto al foglio 19 part.lla 891 sub 2-3-4-

3.9. *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, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà,*

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L. 47/85;

La sottoscritta, ad oggi, non ha potuto eseguire indagini su condoni e permessi a costruire presso il comune di Nocera Superiore in quanto gli uffici riguardanti tale documentazione risultano essere a gestione commissariale.

3.10. *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; in particolare, l'esperto dovrà indicare distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale, dovrà esporre altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Criteri di valutazione e stima

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

Divisibilità

Dopo un accurato ed attento esame dei luoghi, la sottoscritta ritiene che, il bene, per una più facilità di vendita, è divisibile in due lotti. Il bene risulta già frazionato per piani, quindi si ritiene opportuno suddividere in lotto 1 con parte del cortile, garage e deposito e lotto 2 con restante parte del cortile e piano primo. Ciò risulta anche possibile perché al lotto 1 si potrebbe accedere da un ingresso indipendente posto su via Nuova Variante.

La suddivisione è così identificata:

(allegato n. 8)

LOTTO1

1. Foglio 19 part.lla n. 891 sub 2

Foglio 19 part.lla n. 891 sub 3

Piano terra

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Sogg./Cucina 2	mq. 32,30	Cortile	mq. 156,56
Corridoio	mq. 13,83	Garage	mq. 37,56
Letto	mq. 17,86	Deposito	mq. 4,07
w.c.2	mq. 7,27		
TOTALE	mq. 71,26	TOTALE	mq. 198,19

LOTTO2

1. Foglio 19 part.lla n. 891 sub 4

Piano terra

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Sogg./Cucina 1	mq. 33,66	Cortile	mq. 140,29
Disimpegno	mq. 3,64	Vano Scala	mq. 13,92
w.c.1	mq. 3,37		
TOTALE	mq. 40,67	TOTALE	mq. 154,21



Piano Primo

Superficie residenziale		Superficie non residenziale	
Soggiorno	mq. 29,48	Terrazzo 1	mq. 21,42
Letto 1	mq. 15,20	Terrazzo 2	mq. 31,61
Letto 2	mq. 12,92		
Letto 3	mq. 17,86		
w.c.1	mq. 7,60		
w.c.2	mq. 7,27		
Cucina	mq. 21,94		
Disimpegno	mq. 16,54		
TOTALE	mq. 128,81	TOTALE	mq. 53,03

Valore di mercato.

Per effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento si è utilizzando il metodo della stima sintetica. Per ricercare un valore di stima il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ho visitato diverse agenzie immobiliari, inoltre sono state condotte indagini anche attraverso il sito dell'agenzia del territorio, nella sezione banca dati delle quotazioni immobiliari e sul sito www.astetrasparventi.it.

Occorre precisare che entrambe i lotti si ritrovano, all'epoca del sopralluogo, in uno stato di conservazione buono. L'immobile, presenta, inoltre, rifiniture interne discrete con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia.; (allegato n.9)

La banca dati dell'agenzia delle entrate riporta un valore compreso tra 1350,00/1650,00€/mq., Possiamo stimare in definitiva un importo pari ad € 1400,00 €/mq., in virtù anche delle visite effettuate presso le agenzie immobiliari e siti internet.

Premesso quanto sopra, si stimano i più probabili valori venali (marzo 2010) nel modo seguente:

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza



LOTTO1:

Foglio 19 Part.lla n. 891 sub 2-3 - Piano Terra

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Piano terra	71,26	1	71,26
Cortile	156,56	0,10	15,66
Garage	37,56	0,50	18,78
Deposito	4,07	0,50	2,03
TOTALE			107,73

Valutazione commerciale= mq. 107,73 x €/mq. 1400,00 = € 150.822,00

Valutazione commerciale LOTTO1 in c.t.= €150.820,00 (marzo 2010)

LOTTO 2:

Foglio 19 Part.lle n. 891 sub 4 Piano terra +Piano primo

Indicazione	Superficie (mq.)	Coefficiente di ragguglio	Superfici raggugliate (mq.)
Piano terra	40,67	1	40,67
Cortile	140,29	0,10	14,03
Vano scala	13,92	0,50	6,96
Piano primo	128,81	1	128,81
Terrazzi	53,03	0,25	13,26
TOTALE			203,73

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

Valutazione commerciale= mq. 203,73x €/mq. 1400,00= € 285.222,00

Valutazione commerciale LOTTO 2 in c.t.= € 285.220,00 (marzo 2010)

3.11. *Nel caso si tratti di quota indivisa, proceda alla valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura;*

Si rimanda al paragrafo 3.10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza



Riepilogo finale

Il bene è ubicato nel comune di Sarno (SA) via Carrara Porto n.1

CONFINI:

Il bene confina con beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per tre lati e al quarto lato con restante porzione di fabbricato medesimo e corte di proprietà dei coniugi XXXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXXX

▪ DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene consiste in porzione di fabbricato composto da tre distinte unità immobiliari ubicate al piano terra e piano primo e da corte in comunione con i sigg. XXXXXXXXXXX

Il bene è facilmente raggiungibile in quanto è situato nelle strette vicinanze dell'uscita A30 Caserta-Salerno in una zona semicentrale.

▪ DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati

- ❑ foglio n. 19 part.IIa n.891 sub 2 Categ. A/4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani
Rendita € 218,46- via Carrara Porto piano T;
- ❑ foglio n. 19 part.IIa n.891 sub 3 Categ. C/6 Classe 7 Consistenza 33 mq. Rendita
€ 90,33- via Carrara Porto piano T;
- ❑ foglio n. 19 part.IIa n.891 sub 4 Categ. A/2 Classe 4 Consistenza 6,5 vani
Rendita € 604,25- via Carrara Porto piano1°;

I beni risultano intestati a:

XXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ½

- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX per ½

- ❑ foglio n. 19 part.IIa n.891 sub 5 non classato via Carrara Porto;
- ❑ foglio n. 19 part.IIa n.891 sub 1 non classato via Carrara Porto piano T;

Procedura esecutiva n°56/06
Relazione di consulenza

I beni risultano intestati a:

- XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX per ¼
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ¼
- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ¼
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per ¼

□ **STIMA DEI BENI**

LOTTO 1: Part.lla n° 891 sub2 e sub 3

LOTTO 2 : Part.lla n° 891 sub 4

I valori determinati considerati in c.t. sono i seguenti:

LOTTO 1:

€ 150.820,00 in c.t.

LOTTO 2:

€ 285.220,00 in c.t.

testé valutati nel mese di marzo dell'anno 2010.

Tanto dovevo sottoporre all' Ill.mo Sig. Giudice e rassegnando il mandato ricevuto e ringraziandola per la fiducia accordatami, rimango a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore delucidazione.