

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Maria Elena Del Forno

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 48/05 -

'UNICREDIT BANCA SPA C/

CREDITORE PROCEDENTE:

UNICREDIT BANCA SPA

C/O Avv. GIACOMO PIGNATA

PEC: giacomo.pignata@avvocatismcv.it



CREDITORI INTERVENUTI:

DEBITORI:

SALERNO, 11 MAGGIO 2018

IL C.T.U.

ing. Pasquale Motta

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



- Quesito 8:** *'Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.'* 11
- Quesito 9:** *'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'* 11
- Quesito 10:** *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem'* 11
- Quesito 11:** *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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
- Quesito 12:** *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'* 13
- Quesito 13:** *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone 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; 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 di 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 quest'ultimo presentare che*

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'..... 13

REGOLARITÀ URBANISTICA..... 14

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ..... 15

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA..... 15

Quesito 14: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*..... 16

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI- METODOLOGIA DIRETTA..... 16

STIMA LOTTO UNICO..... 20

Quesito 15: *'quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato'*..... 20

Quesito 16: *'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) 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, estensione 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'*..... 20

Quesito 17: *'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'*..... 23

4. CONGEDO C.T.U..... 24

ELENCO ALLEGATI..... 25

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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 notazione;*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)*
11. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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 ai creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
12. *Acquisita e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Per tanto, 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati, esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le derogazioni dello stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di conservazione e per i vincoli e oneri ivi ridotti non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti*

Publicazione
 Pubblicazione o ipro

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

15. quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi da relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ".Pdf" per adobe acrobat) 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, estensione 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

- 20/12/2017: giuramento CTU (CFR. ALL. N. 1);
- 09/02/2018: indagini catastali telematiche (CFR. ALL. N. 4);
- 12/02/2018: comunicazioni alle parti del primo accesso sui luoghi (CFR. ALL. N. 2);
- 12/02/2018: richiesta accesso atti via PEC all'UTC del comune di VALVA (CFR. ALL. N. 10);
- 12/02/2018: richiesta CDU via PEC al comune di VALVA (CFR. ALL. N. 11);
- 14/02/2018: acquisizione via pec estratto di matrimonio (CFR. ALL. N. 8);
- 15/02/2018: ritiro atto di per notar Lucio Mazzarella in Eboli (SA) (CFR. ALL. N. 9);
- 23/02/2018: sopralluogo sugli immobili oggetto di E.I. (CFR. ALL. N. 3);
- 04/04/2018: accesso UTC di Valva per ritiro CDU (CFR. ALL. N. 11);
- 04/04/2017: accesso UTC di Valva per visione documentazione urbanistica e sollecito a mezzo mail (CFR. ALL. N. 10);
- 10/04/2017: richiesta proroga di gg 30 al G.E. con trasmissione agli avvocati (CFR. ALL. N. 2);
- 16/04/2017: risposta a mezzo PEC, UTC di Valva relativamente alla richiesta accesso atti del 12/02/2018 (CFR. ALL. N. 10);
- 15/04/2017: indagini ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle entrate- Servizio di Pubblicità immobiliare (CFR. ALL. N. 5);
- 17/04/2018: udienza F.V.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.

Publicazione o riproduzione

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: '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 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 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 documentazione 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'

Gli atti visionati ed estratti in copia presso la Cancelleria della III Sez. Civile del Tribunale di Salerno – Uff. Esecuzioni Immobiliari, sono i seguenti:

- ATTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE
- ISTANZA DI VENDITA
- ISCRIZIONE A RUOLO
- CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ATTI D'INTERVENTO

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal G.E. ai NN. da 4 a 12.

Quesito 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 al G.E.'

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI E.I.- LOTTO UNICO

I beni oggetto di attuale E.I., denominati nel prosieguo LOTTO UNICO, come descritto nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (pignoramento del 02/02/2005 trascritto ai RR. II il 06/04/2005 ai NN 12223/16945 a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro [redacted]), consistono in:

LOTTO UNICO- FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRA E PRIMO SITO IN VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA IN NCEU FL. 22, P. LLA 235, SUB 2 (CAT A/4) E SUB 3 (CAT C/6).

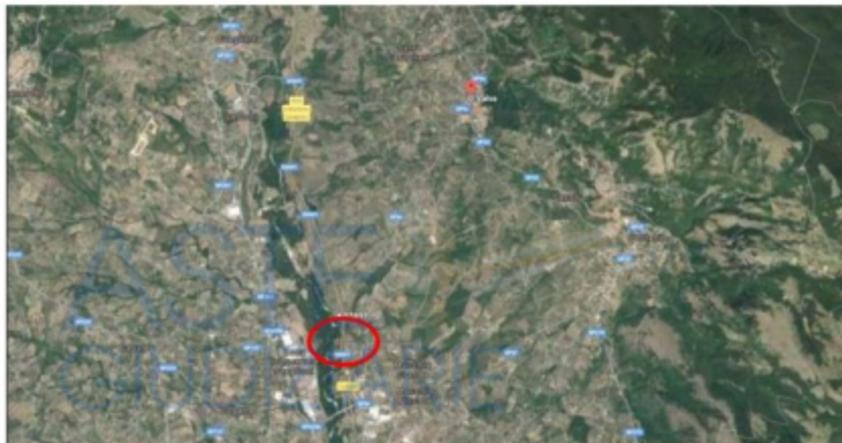
Gli immobili risultano interamente eseguiti, per la quota di diritto di proprietà 1/2 ciascuno di [redacted]

DESCRIZIONE

Il LOTTO di vendita è costituito da un fabbricato in struttura mista muraria e legno, composto da piano terra e primo con copertura a falda (cfr ALL N. 7- FOTO N. 1/74) sito in zona agricola del Comune di Valva, all'esterno del centro abitato di Valva, a distanza di circa 5,00 Km.

Nella zona, a carattere pianeggiante e tipicamente agricola, sono presenti poche abitazioni sparse. Nello specifico il fabbricato esecutato è a carattere residenziale con la presenza di locali deposito al piano terra ad esso collegati. All'immobile risulta annesso il terreno in N.C.T. p. Ua 235 - ENTE URBANO di circa 1.773mq, consistenza quest'ultima comprensiva dell'area d'impronta del fabbricato di circa 173mq .

L'inquadramento dei luoghi è rappresentato nella successive ortofoto di inquadramento territoriale:



LOTTO UNICO- ortofoto di inquadramento territoriale



LOTTO UNICO- ortofoto di inquadramento territoriale

La consistenza pignorata è costituita da un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra e primo (SUB 2) con annesso locale terraneo di categoria catastale 7/16 (SUB 3) compreso nell'area d'impronta del fabbricato.

All'immobile si accede da stradina sterrata di imbocco da strada interpoderale (cfr ALL N. 7- FOTO N. 5) che conduce all'ingresso principale est (cfr ALL N. 7- FOTO N. 1).

Il piano terra (SUB 2) di altezza utile interna 2,65m, si compone di

- Ingresso (7,10mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 6)
- Soggiorno/Pranzo (26,10mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 7/8)
- Cucina (26,30mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 9/10)
- Ripostiglio sottoscala (4,95mq-Hmin=1,60m- mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 11)

In adiacenza al lato sud del soggiorno/pranzo del piano terra, è presente un porticato chiuso su tre lati (SUB 2- 17,80mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 1, 2, 12), ed un locale deposito (SUB 3- 7,90mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 1, 2, 3, 13) il tutto con copertura a falda (cfr ALL N. 7- FOTO N. 1, 2, 3) accessibile a mezzo porticina dal balcone al primo piano del fabbricato (cfr ALL N. 7- FOTO N. 28, 29), ma, vista l'esigua altezza è da intendersi come vuoto tecnico.

In adiacenza al prospetto nord del fabbricato è ubicato un locale deposito (Hmax=3,60m, Hmin= 3,10m-15,90mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 4, 16, 17) che si presenta allo stato grezzo.

In adiacenza a quasi tutto il prospetto ovest del fabbricato è presente un porticato composto da tettoia sorretta da pilastri circolari (Hmax=3,60m, Hmin= 3,10m- 40,00mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 3, 14, 15) poggianti su base in cemento armato.

Questi ultimi due manufatti, porticato ovest + deposito grezzo nord, non risultano accatastati.

Le scale interne accessibili dalla zona d'ingresso al piano terra, conducono al piano primo (SUB 2) di altezza utile interna 2,70m, così composto:

- Disimpegno (7,00mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 18, 19)
- Camera 1 (13,40mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 21)
- Camera 2 (13,40mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 22)
- Camera 3 (13,40mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 23)
- Camera 4 (13,40mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 24)
- WC (4,95mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 25/26)
- Balcone sul prospetto est con accessi dalle camere 1 e 3 (10,40mq- cfr ALL N. 7- FOTO N. 27/29)

Si precisa che la copertura del piano primo dell'immobile è del tipo a falde e, nella zona disimpegno del piano primo è visibile una botola di accesso al sottotetto (cfr ALL N. 7- FOTO N. 19, 20), che, vista l'esigua altezza è da intendersi come vuoto tecnico.

Completa la consistenza eseguita il terreno pertinente al fabbricato (P. lla 235 Ente Urbano di 1.773mq, corrispondete a circa 1.600mq epurati dall'area d'impronta del fabbricato- cfr ALL N. 7- FOTO N. 30/32). Detto terreno non presenta recinzioni al confine, ha carattere pianeggiante ed è adibito a seminativo.

L'immobile non presenta particolare pregio architettonico, è rifinito in maniera ordinaria (pavimento in gres e/o ceramica, wc e cucina con piastrelature ordinarie, porte interne in legno vecchio tipo, infissi vecchio tipo). E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

In definitiva, l'immobile si trova in ordinarie condizioni manutentive, con qualche problema localizzato di umidità alle pareti.

Per il dettaglio dell'articolazione dei luoghi si rimanda altresì alle tavole grafiche ALL N. 7- FOTO N. 1, 2, sviluppate sulla base del rilievo effettuato dallo scrivente durante il sopralluogo in sito.

RILIEVO METRICO C.T.U.

Il rilievo metrico del LOTTO UNICO è stato effettuato dal C.T.U., in data sopralluogo 23/02/2018 coadiuvato da collaboratore tecnico di fiducia quale l'ing. Lucia Pace (iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3847, nonché all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno) su base catastale di riferimento.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (cfr. ALL. N. 6 – TAV. 1-2), desumendo quindi il seguente **computo delle superfici**:

LOTTO UNICO- FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRA E PRIMO SITO IN VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA IN NCEU FL. 22, P. LLA 235, SUB 2 (CAT A/4) E SUB 3 (CAT C/6)	
PIANO TERRA (SUB 2+SUB 3)	
AMBIENTE	SUPERFICIE [mq]
INGRESSO (SUB 2)	7,10
SOGGIORNO/PRANZO (SUB 2)	26,10
CUCINA (SUB 2)	26,30
RIP. SOTTOSCALA (SUB 2)	1,60
VANO SCALA (SUB 2)	3,50
PORTICATO SUD (SUB 3+SUB 2)	17,80
DEPOSITO SUD (SUB 3)	7,90
PORTICATO OVEST (NON ACCATASTATO)	40,00
DEPOSITO GREZZO OVEST (NON ACCATASTATO)	15,90
TERRENO P. LLA 235	1600,00
RIEPILOGO SUPERFICI P. T.	
SUP. RESIDENZIALE	64,60
SUP. VANO SCALA	3,50
SUP. PORTICATO SUD	17,80
SUP. DEPOSITO SUD	7,90
SUP. PORTICATO OVEST	40,00
SUP. DEPOSITO GREZZO OVEST	15,90
SUP. TERRENO P. LLA 235	1600,00
PIANO PRIMO (SUB 2)	
DISIMPEGNO	7,00
VANO SCALA (SUB 2)	4,50
WC	4,95
CAMERA 1	13,40
CAMERA 2	13,40
CAMERA 3	13,40
CAMERA 4	13,40
BALCONE	10,40
RIEPILOGO SUPERFICI P. I.	
SUP. RESIDENZIALE	16,45
BALCONE	13,40
SUP. VANO SCALA	4,50

Publicazione
 riproduzione o ripro

RIEPILOGO SUPERFICI TOTALI LOTTO UNICO	
SUP. RESIDENZIALE (PT + P 1°)	81,05
SUP. VANO SCALA (PT + P 1°)	8,00
SUP. PORTICATO SUD (PT)	17,80
SUP. DEPOSITO SUD (PT)	7,90
SUP. PORTICATO OVEST (PT)	40,00
SUP. DEPOSITO GREZZO OVEST (PT)	15,90
BALCONE (P 1°)	13,40
SUP. TERRENO P. LLA 235	1600,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali:

N.C.E.U. DEL COMUNE DI VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA:

- **FL. 22- P. LLA 235- SUB 2- CAT A/4- classe 1- 7,5 vani - piano T-1- rendita: euro 364,10**
- **FL. 22, P. LLA 235, SUB 3, CAT C/6- classe 9- 18mq - piano T- rendita: euro 27,89.**

Si precisa che:

- l'immobile risulta graffiato alla p.lla di terreno 235- ente urbano di consistenza 1.773mq;
- l'ente urbano di 1.773mq in N.C.T. del comune di Valva FL 22 P. LLA 235 su cui è posto il fabbricato eseguito (in NCEU FL 22 P. LLA 235 SUB 2 - 3) è stato costituito giusto TIPO MAPPALE n. 4619.1/1998 del 01/07/1998 in atto dal 01/07/1998. Detta p. lla 235 deriva dalla particella di terreno N. 16 di 1.773mq, seminativo irriguo di classe 2, a sua volta derivante dalla originaria particella N. 16 di 6.041mq, giusto frazionamento in atti dal 25/06/1986.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi, relativamente al piano terra, presenta le seguenti difformità:

- tutto l'ambiente residenziale soggiorno/pranzo ha in planimetria catastale destinazione di porticato;
- il locale terraneo (SUB 3) presenta una consistenza (circa 7,90mq) inferiore rispetto a quella evinta dalla planimetria e riportata in visura (circa 18mq), ciò perché la tompagnatura di confine con l'antistante porticato è stata di fatto arretrata. Ciò ha comportato che parte del SUB 3 così come identificato in planimetria è di fatto diventato porticato;
- il deposito grezzo nord e tutto il porticato ovest non risultano presenti in planimetria catastale;
- l'ambiente cucina è attualmente unico e non è presente la tramezzatura che lo divide in due ambienti, come rappresentato in planimetria catastale (detta difformità non comporta incrementi di superfici e/o volumi né cambi di destinazione d'uso).

Quanto detto è rappresentato graficamente nella seguente planimetria intuitiva (cfr TAV N. 3 in ALL N. 6)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

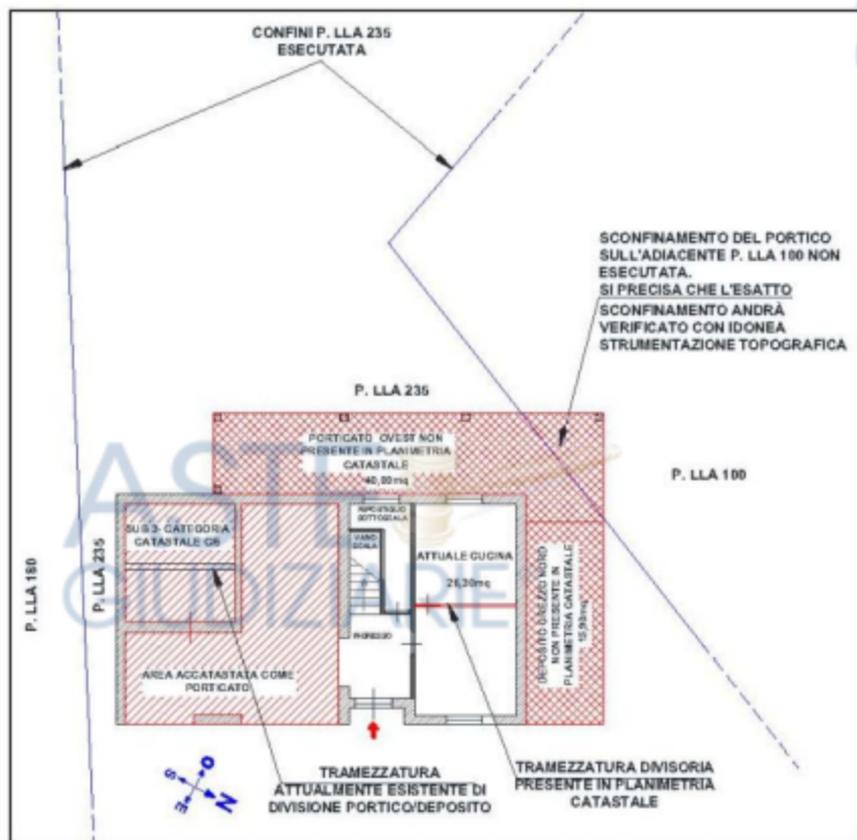


Figura 1- Planimetria del piano terra con individuazione delle difformità catastali

Alla luce di quanto detto, ai fini della vendita sarà necessario rappresentare correttamente l'immobile (costo stimato € 500,00 per presentazione pratica catastale DOCFA con causale "esatta rappresentazione");

CONFINI

Il LOTTO confina:

- A nord con p. lle 97, 100, 232, non oggetto di E.I;
- Ad est con strada d'accesso;
- A sud con p. lle 180 non oggetto di E.I;
- Ad ovest con p. lla 7, non oggetto di E.I;

Si precisa che:

- tutti i confini del terreno non sono fisicamente materializzati, a meno del confine est costituito dalla strada interpoderali di accesso;

- Dal confronto della mappa wegis catastale con lo stato dei luoghi si evince che parte del porticato ovest sconfinava ad est nell'adiacente p. lla 100 non oggetto di causa (cfr figura 1 e FAV N. 3 in ALL N. 6). In merito a tale circostanza si precisa che l'entità di detto sconfinamento, rappresentato altresì nella precedente fig. 1, può essere determinato solo con idonea strumentazione topografica (costo stimato delle operazioni di verifica dei confini: € 1.200).

CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili, oggetto di attuale E.I. 48/2005 corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 02/02/2005 trascritto ai RR. II il 06/04/2005 ai NN 12223/16945.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sugli immobili non gravano ulteriori procedure esecutive.

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

PROVENIENZA VENTENNALE

- Gli immobili esecutati (in NCEU - FL 22 - P. LLA 235 - SUBB 2 - 3) pervennero ai sig.ri [redacted], giusto atto di compravendita per notar **LUCIO MAZZARELLA del 10/09/1998 rep. 10002** (cfr ALL N.9) trascritto ai RR. II il 15/09/1998 ai NN 27584/22649.
- Il terreno su cui è stato edificato l'immobile esecutato (P. LLA 16/A del FL 22-NCT Comune di Valva) era pervenuto, tra gli altri, al sopra generalizzato [redacted] forza di atto di donazione per notar Parisi del 28/04/1979 (registrato a Eboli il 14/05/1979 al N. 2035 trascritto ai RR. II il 21/05/1979 ai NN 12336/10884) da [redacted]

Si precisa che l'ente urbano di 1.773mq in N.C.T. del comune di Valva FL 22 P. LLA 235 su cui è posto il fabbricato esecutato (in NCEU FL 22 P. LLA 235 SUBB 2 - 3) è stato costituito giusto TIPO MAPPALE n. 4619.1/1998 del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998. Detta particella di terreno N. 235 deriva dalla particella di terreno N. 16 di 1.773mq, seminativo irriguo di classe 2, a sua volta derivante dalla originaria particella N. 16 di 6.041mq, giusto frazionamento in atti dal 25/06/1986.

Dunque l'immobile risulta, per la quota di diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, di [redacted] giusto atto di compravendita per notar **LUCIO MAZZARELLA del 10/09/1998 rep. 10002/2435** (cfr ALL N.9) trascritto ai RR. II il 15/09/1998 ai NN 27584/22649.

Quesito 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'

Essendo il LOTTO UNICO interamente esecutato ed in piena proprietà del debitore, non sussistono i presupposti di un progetto di divisione.

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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'

L'immobile non risulta locato ed è occupato ed utilizzato dal debitore con proprio nucleo familiare.

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

Premesso che il LOTTO UNICO non risulta locato, si passa alla determinazione del valore del più probabile canone d'affitto.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ampiamente documentate e dettagliate nell'ambito della descrizione dello stesso, onde addivenire al più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato, il CTU ha ritenuto opportuno effettuare una STIMA PER VALORI UNITARI a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari (si veda dettaglio di tale metodologia riportato nella risposta al quesito N. 14).

Dalla consultazione di dette fonti e da indagini eseguite il CTU perviene ad un canone locativo mensile pari a 260,00€.

Si ha quindi:

CANONE D'AFFITTO LOTTO UNICO: 260,00 €/mese

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

Dall'estratto di matrimonio acquisito (CFR ALL. N. 8), si evince che i debitori

[redacted] risultano coniugati

dal 22/08/1988 in regime di comunione legale di beni.

Quesito 10: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese (risa di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni (risa di gestione ordinaria e straordinaria) e le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano

ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem]

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, il LOTTO UNICO non risulta gravato da tali tipi di formalità.

Dal certificato di destinazione urbanistico del terreno (cfr ALL. N. 11) si evince che lo stesso ricade in zona agricola e non è gravato da vincoli.

Si precisa inoltre che il fabbricato non presenta carattere condominiale.

Quesito 11: 'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale 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'

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE DEL 15/09/1998 NN 27585/3412- Ipoteca volontaria per la somma di Lire 190.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 95.714.953 estinguibile in 15 anni giusto atto per notar L. Mazarella del 10/09/1998, a favore di CREDITO ITALIANO SPA con sede in GENOVA e contro

TRASCRIZIONE DEL 06/04/2005 NN 16945/12223- Pignoramento oggetto di attuale E.I. tribunale di Salerno del 02/02/2005, a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetti e storiche per immobili, acquisendo altresì l'estratto del foglio di mappa (WEGIS) e le planimetrie catastali. Tale documentazione catastale è riportata integralmente in **ALL N. 4- VISURE CATASTALI**.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sui soggetti debitori, estraendo le note significative:

TRASCRIZIONE DEL 15/09/1998 NN 27584/22649- atto di compravendita per notar LUCIO MAZZARELLA del 10/09/1998 rep. 10002, con cui gli immobili eseguiti pervennero ai debitori, a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE DEL 15/09/1998 NN 27585/3412- ipoteca volontaria per la somma di Lire 190.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 95.714.953 estinguibile in 15 anni giusto atto per notar L. Mazzarella del 10/09/1998, a favore di CREDITO ITALIANO SPA con sede in GENOVA e contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE DEL 06/04/2005 NN 16945/12223- Pignoramento oggetto di attuale E.I. tribunale di Salerno del 02/02/2005, a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro VALLETTA [REDACTED]

Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in **ALL N. 5- ISPEZIONI IPOTECARIE**.

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere in ipotesi, 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; 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 dello stesso; 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 sanatoria caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che l'immobile di cui si tratta non sia in condizione*

previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria'

REGOLARITÀ URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'intero LOTTO eseguito, lo scrivente effettuava via PEC le necessarie richieste presso l'ufficio tecnico del Comune di VALVA (cfr ALL N. 10, 11).

In data 04/04/2018 si recava presso il predetto UTC per ritirare il certificato di destinazione urbanistica (cfr ALL N. 11) e sollecitare la richiesta accesso atti.

In data 16/04/2018 l'UTC del Comune di Valva trasmetteva nota di riscontro alla richiesta accesso agli atti, a mezzo PEC del 13/02/2018 (cfr ALL N. 10), con la quale indicava che l'immobile pignorato è stato oggetto in data di pratica edilizia ai sensi della L. 219/81 (ricostruzione post terremoto del 1980) richiesta dall'allora proprietario sig. [REDACTED] BUONO CONTRIBUTO 4887/86 - 7579/87 (cfr ALL N. 10).

Tanto premesso, sulla base dei documenti reperiti, in merito alla regolarità urbanistica del LOTTO eseguito si relaziona come segue.

Dall'atto di provenienza dell'immobile ai debitori per notar LUCIO MAZZARELLA del 10/09/1998 rep. 10002 (cfr ALL N.9) si evince che gli stessi acquistavano il fabbricato eseguito in NCEU FL 22 P. LLA 235 SUBB 2 E 3 di cui è altresì descritta la consistenza, ovvero:

- intero fabbricato composto da:
 - appartamento dislocato su due livelli composto da un vano ed accessori al piano terra e quattro vani ed accessori al piano primo;
 - locale box al piano terra di circa mq. 18 (diciotto), il tutto con annessa zonetta di terreno di circa mq. 1.773 (mille-settecentosettantatre) (compresa l'area di sedime).

Inoltre sempre nel citato atto viene dichiarato che l'immobile è di realizzazione antecedente al 01/09/1967, che a seguito del sisma del 1980 per lo stesso è stata rilasciata autorizzazione per lavori di costruzione-riparazione prot. 4887 in data 11/07/1986 e che l'immobile non ha subito nessun'altra variazione soggetta a concessione.

Rilevato che la planimetria catastale dell'immobile oggetto di causa depositata il 2/7/1998, è di poco antecedente alla data di stipula dell'atto di compravendita per notar LUCIO MAZZARELLA (10/09/1998) questa risulta l'unica rappresentazione dello stato dei luoghi attestante la regolarità urbanistica dell'immobile, pertanto tutte le difformità catastali riscontrate corrispondono alle difformità urbanistiche.

A maggior riscontro di quanto detto si pone altresì attenzione alla descrizione che viene fatta dell'immobile nell'atto di compravendita per notar LUCIO MAZZARELLA, ovvero la descrizione è perfettamente corrispondente per il piano primo (4 vani + accessori), mentre il piano terra viene descritto come locale box di circa 18mq ed 1 vano + accessori.

APPARE QUINDI CHIARO CHE RELATIVAMENTE AL PIANO TERRA SONO PRESENTI TUTTE LE DIFFORMITÀ GIÀ RISCONTRATE DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE OVVERO:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

Vista la natura e la tipologia dei cespiti ipotecati, risulta conveniente provvedere alla formazione di **UN UNICO LOTTO DI VENDITA.**

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI- METODOLOGIA DIRETTA

Non essendo possibile un approccio di tipo indiretto si procederà alla stima con la **METODOLOGIA DIRETTA** che meglio risponde all'esigenza del caso specifico.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante l'elaborazione dei dati reperiti nelle indagini di mercato consistenti nello specifico in indagini dirette ed analisi delle fonti.

Detto criterio si articola principalmente nell'individuazione del valore di mercato unitario del bene in relazione alle sue peculiari caratteristiche (parametri posizionali, produttivi) attraverso l'analisi dei valori di mercato dei beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni coefficienti correttivi al predetto valore unitario in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche dell'immobile (parametri propri quali la luminosità, il taglio, il piano, etc.).

Il valore di mercato V dell'immobile sarà ottenuto con la formula:

$$V = V1 \times K \times Cp \times S$$

dove:

- V1 è il valore per metro quadro dell'immobile;
- K è il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, prodotto dei coefficienti ki ad esse attribuite;
- S è la superficie dell'immobile.
- Cp è il coefficiente di ragguaglio delle superfici considerate.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI MERCATO

Nell'ambito della determinazione dei valori V1, si riportano di seguito alcune fonti ufficiali osservate:

ANALISI DELLE FONTI

1) Analisi della fonte "Osservatorio dei Beni Immobiliari" dell'Agenzia del Territorio

La fonte di rilevazione dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenzia.gov.it è reperibile presentata da stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal

valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono 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 a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dall'osservatorio sono riportati nelle tabelle seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SALERNO Comune: VALVA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LDCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	550	L	1	1,5	L
Box	NORMALE	360	420	L	1,6	2	L
Ville e Villini	NORMALE	550	700	L	1,5	2	L

2) **Analisi della fonte *borsino immobiliare.it*.**

I valori riportati in tale pubblicazione sono desunti da dati relativi a compravendite e locazioni al marzo 2017 a cura del BORSINO IMMOBILIARE. I valori di mercato sono espressi in euro/mq, riferiti alla superficie lorda. I valori di locazione sono espressi in euro/mq per mese, riferiti alla superficie lorda.

Comune		Valva					
Zona		Territorio Esterno Centro Abitato					
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Locazione Euro/mq/mese			Rendimento	Tasso capitalizzazione	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia			
Abitazioni civili (in buono stato)	438	464	490	0,9	0,9	2,2%	
Ville e Villini (in buono stato)	490	508	627	0,9	0,9	1,9%	
Uffici	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Locazione Euro/mq/mese			Rendimento	Tasso capitalizzazione	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia			
Uffici (in ottimo stato)	490	541	593	1,7	2,1	4,8%	
Basi & Parcheggi	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Locazione Euro/mq/mese			Rendimento	Tasso capitalizzazione	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia			
Autorimesse (in buono stato)	262	286	309	0,9	0,9	3,0%	
Basi (in buono stato)	326	362	378	0,9	1,3	4,4%	
Locali & Negozii	Valori di Vendita Euro/mq	Valori di Locazione Euro/mq/mese			Rendimento	Tasso capitalizzazione	
		1° Fascia	2° Fascia	3° Fascia			
Capannoni tipici (in buono stato)	232	271	309	0,9	0,9	3,0%	
Negozii (in buono stato)	421	528	636	1,7	1,7	3,9%	

3) **Analisi della fonte V.A.M. REGIONE CAMPANIA 2017**

Si riporta di seguito stralcio del BURC (Bollettino Ufficiale Regione Campania), relativo alla regione agraria d'interesse N. 6 di ubicazione del comune di Valva, in cui sono riportati i valori fondiari medi unitari riferiti ad unità di superficie ed a tipi di coltura per l'anno 2017.

Zona n°6 - Alto Sele, Tanagro e Tusciano – Comprende i Comuni di Acerno, Auletta, Buccino, Caggiano, Campagna, Castelnuovo di Conza, Colliano, Contursi Terme, Laviano, Oliveto Citra, Palomonte, Pertosa, Petina, Ricigliano, Romagnano al Monte, Salvitelle, San Gregorio Magno, Santomenna, Sicignano degli Alburni e **Valva**.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo irriguo	17.310,00
Seminativo arborato irriguo	18.897,00
Seminativo asciutto	8.116,00
Seminativo arborato asciutto	9.254,00
Uliveto	20.514,00
Vigneto	18.217,10
Bosco ceduo m.	2.366,00
Bosco ceduo ca.	3.474,00
Castagneto da frutto	8.116,00
Pascolo	2.186,00

Effettuate le opportune analisi comparative e tenuto conto

- dei valori riportati nelle fonti osservate e della pubblicazione

Publicazione o riproduzione

- delle caratteristiche ubicazionali degli immobili;
- della tipologia degli immobili;

si perviene ai seguenti valori di mercato unitari:

$V_{\text{RESIDENZIALE}} = 625,00 \text{ €/mq}$ (valore ordinario medio in buono stato di conservazione)

$V_{\text{TERRENO}} = 5,00 \text{ €/mq}$ (pari circa a tre volte il VAM per il Seminativo Irriguo: $1,73 \times 3 = 5,19 \text{ €/mq}$)

DETERMINAZIONE SUPERFICI

Nel caso specifico, vista la presenza delle muratura perimetrale particolarmente spessa, si ci riferirà alla superficie netta dei muri perimetrali, tenendo conto di detta circostanza già nella scelta del valore unitario.

Si riporta dunque di seguito il riepilogo delle superfici del lotto:

RIEPILOGO SUPERFICI TOTALI LOTTO UNICO	
SUP. RESIDENZIALE (PT +PI)	81,05
SUP. VANO SCALA (PT +PI)	8,00
SUP. PORTICATO SUD (PT)	17,80
SUP. DEPOSITO SUD (PT)	7,90
SUP. PORTICATO OVEST (PT)	40,00
SUP. DEPOSITO GREZZO OVEST (PT)	15,90
BALCONE (PI)	13,40
SUP. TERRENO P. LLA 235	1.600,00

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per adeguare le quotazioni sopra definite saranno utilizzati alcuni coefficienti di differenziazione ovvero moltiplicatori che riportano il predetto valore medio a quello specifico che tiene conto delle singole peculiarità.

Coefficiente di età, qualità, stato (K)

Considerato lo stato di manutenzione degli immobili eseguiti il predetto coefficiente K assumerà i seguenti valori:

SUPERFICI RESIDENZIALI:	K=0,85
DEPOSITO GREZZO OVEST:	K=0,50
DEPOSITO SUD:	K=0,90
PORTICATI:	K=0,90

Coefficiente delle pertinenze (Cp)

Le superfici commerciali si ottengono ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazione d'uso, applicando i seguenti coefficienti:

BALCONE, SCALE:	Cp =0,25
LOCALI DEPOSITO:	Cp =0,60
PORTICATO SUD:	Cp =0,35
TETTOIA/PORTICATO OVEST:	Cp =0,30

Abbattimento percentuale per vizi ed irregolarità (- %)

Si terrà conto delle difformità riscontrate della cosa venduta, nonché di eventuali vizi occulti, operando un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene esposto, nel caso specifico nella misura del 15%.

STIMA LOTTO UNICO

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del valore di mercato dedotto per l'immobile oggetto di pignoramento, utilizzando i valori unitari ed i coefficienti correttivi sopra definiti, specificando che la rappresentazione delle varie superfici è riportato in All. N. 6, accluso a tergo della presente relazione peritale.

LOTTO UNICO- FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRA E PRIMO SITO IN VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA IN NCEU FL. 22, P. LLA 235, SUB 2 (CAT A/4) E SUB 3 (CAT C/6)						
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	V _{av} [€/mq]	K	Cp	Valore [€]	
SUP. RESIDENZIALE (PT +PI)	81,05	625	0,85	1,00	43 057,81	
SUP. VANO SCALA (PT +PI)	8,00	625	0,90	0,25	1 125,00	
SUP. PORTICATO SUD (PT)	17,80	625	0,90	0,35	3 504,38	
SUP. DEPOSITO SUD (PT)	7,90	625	0,90	0,60	2 666,25	
SUP. PORTICATO OVEST (PT)	40,00	625	0,90	0,30	6 750,00	
SUP. DEPOSITO GREZZO OVEST (PT)	15,90	625	0,50	0,60	2 981,25	
BALCONE (PI)	13,40	625	1,00	0,25	2 093,75	
SUP. TERRENO P. LLA 235	1600,00	5,00	1,00	1,00	8 000,00	
VALORE LOTTO UNICO [€]					70 178,44	
VALORE LOTTO UNICO CON ABBATTIMENTO DEL 15 % PER IRREGOLARITÀ [€]					59 651,67	

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima:

VALORE LOTTO UNICO (IN CIFRA TONDA): 59.600,00 €

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

Non sono presenti negli immobili materiali di risulta o beni mobili dismessi.

L'abitazione è arredata con ordinaria mobilia; nei locali depositi sono presenti alcune attrezzature. Il terreno è libero da cose.

Si stima un costo totale di dismissione dei beni mobili presenti in € 2.000,00.

Quesito 16: 'Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) 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, estensione 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 all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di compromesso, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le restrizioni urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da parre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una da pubblicare di tutti gli

elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato;
l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato'

Si riporta in **ALL N. 14** (presente per i soli debitori), su supporto magnetico la relazione CTU, completa di tutti gli allegati in formato pdf.

Una copia della relazione sarà riportata in **ALL N. 13** (nell'ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale **ALL N. 12**:

LOTTO UNICO- FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA PIANO TERRA E PRIMO SITO IN VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA in NCEU FL. 22, P. LLA 235, SUB 2 (CAT A/4) e SUB 3 (CAT C/6).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

N.C.E.U. DEL COMUNE DI VALVA (SA), CONTRADA MEZZANA:

- FL. 22- P. LLA 235- SUB 2- CAT A/4 - classe 1- 7,5 vani - piano T-1- rendita: Euro 364,10
- FL. 22, P. LLA 235, SUB 3, CAT C/6- classe 9- 18 mq - piano T- rendita: Euro 27,89.

Si precisa che:

- l'immobile risulta graffiato alla p. lla di terreno 235- Ente Urbano di consistenza 1.773mq
- l'ente urbano di 1.773mq in N.C.T. del comune di Valva FL 22 P. LLA 235 su cui è posto il fabbricato esecutato (in NCEU FL 22 p. lla 235 SUBB 2 - 3) è stato costituito giusto TIPO MAPPALÉ n. 4619.1/1998 del 01/07/1998 in atti dal 01/07/1998. Detta p. lla 235 deriva dalla particella di terreno N. 16 di 1.773mq, seminativo irriguo di classe 2, a sua volta derivante dalla originaria particella N. 16 di 6.041mq, giusto frazionamento in atti dal 25/06/1986.

Rispetto alle planimetrie catastali in atti, lo stato dei luoghi, relativamente al piano terra, presenta le seguenti difformità:

- tutto l'ambiente residenziale soggiorno/pranzo ha in planimetria catastale destinazione di porticato;
- il locale terraneo (SUB 3) presenta una consistenza (circa 7,90mq) inferiore rispetto a quella evinta dalla planimetria e riportata in visura (circa 18mq), ciò perché la compagnatura di confine con l'antistante porticato è stata di fatto arretrata. Ciò ha comportato che parte del sub 3 così come identificato in planimetria è di fatto diventato porticato;
- il deposito grezzo nord e tutto il porticato ovest non risultano presenti in planimetria catastale;
- L'ambiente cucina è attualmente unico e non è presente la tramezzatura che lo divide in due ambienti, come rappresentato in planimetria catastale (detta difformità non comporta incrementi di superfici e/o volumi né cambi di destinazione d'uso).

CONFINI

Il LOTTO confina:

- A nord con p. lle 97, 100, 232, non oggetto di E.i;
- Ad est con strada d'accesso;
- A sud con p. lle 180 non oggetto di E.i;
- Ad ovest con p. lla 7, non oggetto di E.i;

TRASCRIZIONE DEL 06/04/2005 NN 16945/12223- Pignoramento oggetto di attuale E.I. tribunale di Salerno del 02/02/2005, a favore di UNICREDIT BANCA SPA e contro

VALORE LOTTO UNICO =59.600,00 €

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

Si riporta in **ALL N. 7** la **documentazione fotografica** le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico del lotto è stato effettuato in data sopralluogo del **23/02/2018**;

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital µ 600-6,0 megapixel e Nikon Coolpix S3100V1.0.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche**:

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60.

La **relazione fotografica** in **ALLEGATO N. 7** è stata redatta utilizzando **32** foto del completo rilievo fotografico effettuato nella data suddetta.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

4. CONGEDO C.T.U.

Grata per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. 25 pagine e n. 14 allegati) credendo di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Esecutore e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.



Salerno, MAGGIO 2018

Il C.T.U.:

ing. PASQUALE MODICA

Via Balzico N. 34

84122 SALERNO

tel/fax: 089251307

cell: 3284232817

PEC: pasquale.modica@ordingsa.it

Pubblicazione
Segue *Elenco Allegati* →
ripubblicazione o ripro

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1.	MANDATO G.E.
ALLEGATO 2.	COMUNICAZIONE D'ACCESSO ALLE PARTI RICHIESTA DI PROROGA E TRASMISSIONE AGLI AVVOCATI
ALLEGATO 3.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
ALLEGATO 4.	VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, ESTRATTO DEL FOGLIO DI MAPPA
ALLEGATO 5.	VISURE IPOTECARIE
ALLEGATO 6.	RILIEVO METRICO CTU
ALLEGATO 7.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 8.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
ALLEGATO 9.	ATTO DI COMPRAVENDITA notar Lucio Mazzerella del 10/09/1998 rep. 10002
ALLEGATO 10.	RICHIESTE ATTI U.T.C DI VALVA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
ALLEGATO 11.	RICHIESTE CDU U.T.C DI VALVA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA
ALLEGATO 12.	RIEPILOGO SINTETICO
ALLEGATO 13.	RELAZIONE CON 'OMISSIS' (allegata al solo deposito telematico)
ALLEGATO 14.	SUPPORTO MAGNETICO (allegato alla relazione peritale per i soli debitori)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione