

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

**R.G.E. n. 673 / 2012**

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.it

*Procedura Esecutiva UNICREDIT S.P.A.*  
*contro*

Prossima Udiienza 17 Aprile 2014

**IMMOBILE IN COMUNE DI ALTAVILLA SILENTINA (SA)**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO**



Salerno, 03/03/2014

**ASTE**   
*L'Esperto*  
**ING. GIANLUCA TOTOLI**

L.196/2003 (codice privacy). Le informazioni contenute nella presente relazione ed in ogni eventuale documento in essa contenuto sono riservate e comunque destinate tassativamente alla persona o ente sopra indicati. La diffusione, distribuzione, copiatura del documento trasmesso da parte di persona diversa dal destinatario non sono consentite, salvo autorizzazione espressa. Tutti i dati sensibili contenuti nella relazione sono stati trattati ex lege con mezzo informatico come descritto nel D.P.S. del titolare Ing. Gianluca Totoli. Non essendo possibile assicurare l'integrità e la riservatezza della presente relazione si declina ogni responsabilità in merito, nell'ipotesi in cui venga modificata o mal custodita.



## INDICE DELLA RELAZIONE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
1.1. CRONISTORIA DEI FATTI .....	7
<b>2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>8</b>
<b>3. QUESITI 1-3 .....</b>	<b>9</b>
<b>4. RISPOSTA AL QUESITO 4 .....</b>	<b>11</b>
4.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	11
4.1.1 <i>Descrizione dei Beni Immobili</i> .....	12
4.1.2 <i>Consistenza Dello Stato Di Fatto</i> .....	14
4.1.3 <i>Dati Catastali</i> .....	15
4.1.4 <i>Difformità catastali</i> .....	16
4.1.5 <i>Confini</i> .....	16
4.2. CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	17
4.3. ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO BENE.....	17
<b>5. RISPOSTA AL QUESITO 5 .....</b>	<b>18</b>
5.1. ATTO DI PROVENIENZA DEL 2008 .....	18
5.2. PROVENIENZA VENTENNALE .....	19
<b>6. RISPOSTA AL QUESITO 6 .....</b>	<b>20</b>
<b>7. RISPOSTA AL QUESITO 7 .....</b>	<b>20</b>
7.1. POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE .....	20
<b>8. RISPOSTA AL QUESITO 8 .....</b>	<b>21</b>
8.1. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE.....	21
<b>9. RISPOSTA AL QUESITO 9 .....</b>	<b>24</b>
9.1. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.....	24
<b>10. RISPOSTA AL QUESITO 10 .....</b>	<b>24</b>
10.1. VINCOLI E ONERI.....	25
10.1.1 <i>Vincoli Ambientali</i> .....	25
10.1.2 <i>Vincoli Paesaggistici e Urbanistici</i> .....	25
10.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	26
10.2.1 <i>Vincoli di Natura Urbanistica</i> .....	26
10.3. DEBITI E OBBLIGAZIONI REALI.....	27
10.4. ALTRI VINCOLI E ONERI .....	27
<b>11. RISPOSTA AL QUESITO 11 .....</b>	<b>27</b>
<b>12. RISPOSTA AL QUESITO 12 .....</b>	<b>28</b>
12.1. VISURE IPO-CATASTALI ALL'ATTUALITÀ.....	28
<b>13. RISPOSTA AL QUESITO 13 .....</b>	<b>32</b>
13.1. ASSENZA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	32
13.2. REGOLARITÀ EDILIZIA UNITÀ IMMOBILIARE FG.23 P.LLE 119/7 -122/5.....	32
13.2.1 <i>Verifica di Condonabilità</i> .....	34
<b>14. RISPOSTA AL QUESITO 14 .....</b>	<b>35</b>
14.1. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	35
14.2. STIMA IMMOBILI.....	38
14.2.1 <i>Analisi Dei Prezzi Di Mercato per Abitazioni</i> .....	38
14.2.2 <i>Calcolo Della Superficie Convenzionale</i> .....	40



14.2.3	Determinazione Del Valore Ordinario.....	41
14.2.4	Coefficienti Di Differenziazione.....	41
14.2.5	Aggiunte e Detrazioni.....	42
14.2.6	Valore di Mercato.....	43
<b>15.</b>	<b>RISPOSTA AL QUESITO 15 .....</b>	<b>43</b>
15.1.	SPESA OCCORRENTE PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA .....	43
<b>16.</b>	<b>DESCRIZIONE SINTETICA .....</b>	<b>44</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**INDICE ALLEGATI:**

- ALLEGATO - A 1 ISTANZA PER SMARRIMENTO FASCICOLO
- ALLEGATO - A 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO - A 3 RILIEVO FOTOGRAFICO
- ALLEGATO - A 4 ELABORATO GRAFICO
- ALLEGATO - A 5 COMUNICAZIONI ALLE PARTI
- ALLEGATO - A 6 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO - A 7 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA
- ALLEGATO - A 8 VISURE CATASTO
- ALLEGATO - A 9 VISURE IPO-CATASTALI
- ALLEGATO - A 10 COPIA ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO - A 11 QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ALLEGATO - A 12 ATTESTAZIONE INVIO RELAZIONE DI C.T.U.
- ALLEGATO - A 13 DVD CON RELAZIONE E ALLEGATI



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## Relazione Dell'Esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianluca Totoli, iscritto all'albo degl'ingegneri della Provincia di Salerno con numero 4126 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, è stato nominato *Esperto* nella Procedura Esecutiva, R.G.E. N.673/12 promossa da "Unicredit S.P.A." contro "[REDACTED]" con decreto di nomina del 30 agosto 2013. Il sottoscritto prestava **giuramento di rito in data 18 settembre 2013** all'Ill.mo G.E. Dott. A. Brancaccio, che fissava l'udienza del **28 gennaio 2014** per le la determinazione delle modalità di vendita.

Il sottoscritto nominato Esperto si recava ripetutamente presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno per chiedere, prendere visione ed estrarre copia dei documenti necessari all'espletamento dell'incarico, constatando però lo **smarrimento del fascicolo** del procedimento R.G.E. 673-2012. Per tale motivo produceva istanze di ricerca (Allegato - A 1) del detto fascicolo della procedura senza alcun esito positivo (fino al 27 gennaio 2014 il fascicolo non era ritrovabile).

In data 28 gennaio 2014 in sede di udienza il fascicolo del procedimento era 'normalmente' rinvenuto. Dal verbale si evince che, l'avv. del creditore procedente chiedeva rinvio per il "mancato deposito della CTU" e per "depositare il provvedimento ex art. 569 c.p.c.".

Il Giudice dell'Esecuzione fissava la data del 30.03.2014 per il deposito della notifica del decreto ex 569 c.p.c. e rinviava per le modalità di vendita all'udienza del **17 aprile 2014**.



L'Esperto riferisce sui beni immobili della procedura in riferimento ai Quesiti nel verbale di conferimento incarico del 18.09.2013, riportati di seguito.

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da includere, 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 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.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono i presupposti predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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 suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le



eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della causa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

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

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

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

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

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

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il 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 basa d'asta;

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



## 1.1. CRONISTORIA DEI FATTI

[come da documentazione nel fascicolo d'ufficio]

In data **15.05.2008** i sig.ri [redacted]

[redacted], stipulavano "atto di accettazione proposta contrattuale di **mutuo** ipotecario erogabile in un'unica soluzione e di costituzione di ipoteca" con la "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A." innanzi al dott. Matteo Fasano notaio in Salerno (Rep.N.44728 Racc.N.22234 registrato a Salerno il 15 maggio 2008 al n°5165 1t iscritto a Salerno il 15 maggio 2008 ai numeri 19952/3431). La "UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A." concedeva ai sig.ri sopra identificati la somma di euro 90.000,00 da restituire in 20 anni con mensilità posticipate oltre interessi come da piano di ammortamento. I sig.ri [redacted] concedevano in garanzia il bene immobile "nel Comune di Altavilla Silentina (SA) alla via Borgo San Martino 38 e precisamente:

*casa di abitazione al piano primo, riportato in NCEU al folio 23, particella 119 sub 7 e 122 sub 5 graffate, cat. A/6 cl 3, vani 3 RC €120,85".*

Con **atto di precetto** notificato ai sig.ri [redacted]

[redacted] avv. M.D. Tepedino in qualità di procuratore del creditore "Unicredit s.p.a." e per essa la "Unicredit Credit Management Bank s.p.a." quale mandataria per la gestione dei crediti intimava con precetto ai sig.ri sopra identificati di restituire la somma di €99.499,63.

Con **atto di pignoramento in data 22.10.2012** dell'ufficiale giudiziario (manca il foglio con la notifica) la soc. "Unicredit s.p.a." e per essa la "Unicredit Credit Management Bank s.p.a." quale mandataria per la gestione dei crediti mediante l'avv. M.D. Tepedino in qualità di procuratore, pignorava ai sig.ri [redacted]

[redacted] a seguente unità immobiliare: "ubicata nel Comune di Altavilla Silentina (SA) alla via Borgo San Martino 38 e precisamente: **casa di abitazione al piano primo, riportato in NCEU al folio 23, particella 119 sub 7 e 122 sub 5 graffate, cat. A/6 cl 3, vani 3 RC €120,85**". Si specificava che: "il pignoramento dovrà intendersi esteso ad ogni accessorio, accessione, servitù attiva, pertinenza e nuova costruzione anche se non descritta nel presente atto."

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

[con riferimento ai verbali di sopralluogo in Allegato - A 2]

L'inizio delle operazioni di consulenza sui luoghi è stato fissato dall'Esperto per il giorno 21.02.2014 alle ore 10:30 presso gli immobili pignorati oggetto della procedura esecutiva in via Borgo San Martino n°74 nel Comune di Altavilla Silentina (SA), identificati in Catasto Fabbricati al Fg. 23 Particella 119 subalterno 7 unita alla Particella 122 Subalterno 5 (mappali graffati categoria A/6).

Erano presenti oltre all'Esperto il suo collaboratore Geom. Mauro Santopietro, la sig.ra  la quale consentiva l'accesso.

La sig.ra sopra identificata dichiarava di non avere il documento di identità con se e riferiva che abitava nell'immobile con suo figlio (di circa tre anni), anch'egli presente, e suo marito  (assente al sopralluogo).

L'Esperto, avendo appurato che gli occupanti abitavano *sine titulo* l'immobile, eseguiva una ricognizione dettagliata dello stato dei luoghi e, con l'ausilio del suo collaboratore, realizzava i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Alle ore 11:30 si chiudevano le operazioni senza ulteriori rinvii.

In date diverse, venivano realizzate tutte le indagini propedeutiche alla procedura esecutiva con diversi accessi ai pubblici uffici dell'Agenzia del Territorio (c.d. Catasto e Conservatoria) nonché all'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Silentina SA e Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore SA (comune di residenza degli esecutati).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio presenta la propria relazione in risposta ai quesiti del Giudice dell'Esecuzione.



### 3. QUESITI 1-3

*QUESITO 1: "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni"*

*QUESITO 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"*

*QUESITO 3: "Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da includere, 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"*

Lo scrivente ha estratto copia del fascicolo della procedura esecutiva R.G.E.673/12 dalla cancelleria del Tribunale di Salerno in cui risulta depositata la certificazione notarile di cui all'art. 567 c.p.c..

 *Codice di Procedura Civile - Sezione III - Della vendita e dell'assegnazione, Disposizioni generali. Art.567. Istanza di vendita. — "Decorso il termine di cui all'articolo 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato [569; c.c. 2919 ss.]. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. ..."*



Nella certificazione il notaio dott. Pietro Ferrara del 02.05.2013, esaminati i titoli di provenienza nel ventennio e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari di Salerno, in relazione alla consistenza pignorata, dichiara: "Pietro Ferrara Notaio in Sassano (SA), a seguito di visura ventennale, esaminato i documenti e consultato i registri del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari ed effettuato le altre necessarie indagini dichiaro:

*assunto la piena responsabilità, che il bene, di cui fa parte l'unità immobiliare come sopra descritta, risulta di proprietà degli intestatari di cui sopra;*

*che a tutto oggi risulta libero da trascrizione pregiudizievole, iscrizioni ipotecarie, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli fiscali) ad eccezione di:"*

1) Ipoteca volontaria a favore di Unicredit Banca Per la Casa S.P.A. con

sede in Milano (MI), Codice Fiscale: 13263030150, contro i signori   
 sull'immobile per la quota di 1/1,  
iscritta a Salerno in data 16 maggio 2008 ai numeri 19952 R.G. e 3431  
R.P., capitale € 45.000,00, totale € 90.000,00, durata anni 20.

2) Ipoteca legale a favore di Equitalia Polis S.P.A. in data 03 maggio 2010  
Rep. n. 107592, contro il signor  (sul bene sopra de-  
scritto) per la quota di 1/2 (un mezzo), iscritta alla Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Salerno in data 06 maggio 2010 ai numeri  
18902 R.G. 3150 R.P., capitale € 45.685,22 totale € 91.370,44.

3) Ipoteca giudiziale a favore della ConfidoBank S.R.L. con sede in Sa-  
lerno Partita Iva: 04026830655 in data 28 gennaio 2009 Rep. n. 293,  
contro il signor  (sul bene sopra descritto) per la  
quota di 1/2 (un mezzo), iscritta alla Conservatoria dei Registri Im-  
mobiliari di Salerno in data 10 novembre 2011 ai numeri 42441 R.G.  
5965 R.P., capitale € 8.774,11 totale € 9.340,00.

4) Verbale di pignoramento immobiliare in data 26 ottobre 2012 Rep. n.  
3313, contro i signori  (sul bene  
sopra descritto) per la quota di 1/1, a favore di Unicredit S.P.A. con  
sede in Roma Codice Fiscale: 00348170101, pignoramento trascritto  
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 14 genna-  
io 2013 ai numeri 1930 R.G. e 1691 R.P., il pignoramento si esegue  
per la somma complessiva di € 99.499,63 oltre spese successive ed in-  
teressi maturati e maturandi.

5) Verbale di pignoramento immobiliare in data 12 novembre 2012 Rep.  
n.1, contro il signor  (sul bene sopra descritto) per la  
quota di 1/2 (un mezzo), a favore di ConfidoBank S.R.L. con sede in  
Salerno Partita Iva: 04026830655 pignoramento trascritto alla Conser-  
vatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 01 febbraio 2013 ai  
numeri 4800 R.G. e 4022 R.P..



Quindi, in risposta al combinato dei quesiti 1-3 è stato verificato che in atti è  
depositata la certificazione notarile per le unità immobiliari eseguite, con rico-  
struzione dell'ultimo ventennio della provenienza. Si procede con i quesiti successivi.



#### 4. RISPOSTA AL QUESITO 4

*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."*

##### 4.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Sulla scorta della documentazione nel fascicolo d'ufficio risulta quanto segue:

1) Dall'esame dell'Atto di Pignoramento l'immobile è così descritto:

*"unità immobiliare: ubicata nel Comune di Altavilla Silentina (SA) alla via Borgo San Martino 38 e precisamente: casa di abitazione al piano primo, riportato in NCEU al folio 23, particella 119 sub 7 e 122 sub 5 graffate, cat. A/6 cl 3, vani 3 RC €.120,85".* Si specificava che: *"il pignoramento dovrà intendersi esteso ad ogni accessorio, accessione, servitù attiva, pertinenza e nuova costruzione anche se non descritta nel presente atto."*

2) Dall'esame della certificazione notarile, del dott. Pietro Ferrara Notaio in Sassano (SA) datata 02.05.2013, si evince quanto descritto al §.3 ed in particolare per i beni immobili identificati come:

*"appartamento al piano secondo composto da tre vani ed accessori, il tutto sito del Comune di Altavilla Silentina (SA), alla Via Borgo San Martino n.38 censita al N.C.E.U. al Foglio 23 mappale 119 sub.7 e mappale 122 sub.5, mappali graffati categoria A/6, classe 3, consistenza 3 vani, Rendita Euro 120,85";*

descrizione congruente con la identificazione in atti e nei registri catastali (fatta eccezione per la erronea ma non determinate descrizione del piano).

Nella certificazione è riportato che: *"La consistenza immobiliare oggetto del presente atto appare graficamente rappresentata nelle planimetrie a firma del Geometra Pasquale Belmonti iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Salerno depositate al catasto Fabbricati in data 01 gennaio 2000 scheda numero 24426341".* Tuttavia, si precisa che, la planimetria risale al 19 marzo 1940 ed è stata solo presentata con la citata scheda in data 01 gennaio 2000.

3) Dal sopralluogo eseguito sul posto è emerso che l'indirizzo corretto è al numero civico 74 e non 38.



#### 4.1.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

[con riferimento alle foto in Allegato - A 3 e grafici in Allegato - A 4]

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso edilizio di case a schiera di vecchia edificazione alla via Borgo San Martino del Comune di Altavilla Silentina (SA).

L'immobile corrisponde ad un'abitazione al primo piano con ingresso al numero civico 74 di detta via, accessibile attraverso la rampa di scale che dal piano terra (dalla strada) conduce al primo piano.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è composto da un piano terra, un piano primo ed un tetto a falde inclinate ed è stato costruito in muratura portante. L'appartamento confina a Nord con la strada via Borgo San Martino, al di sotto passa un vicioletto (vicolo 4° Borgo San Martino) che conduce ad una corte esterna sul lato Sud, mentre ad Est ed Ovest confina con altre proprietà (nella planimetria catastale a Est con [ ] e a Ovest con [ ]).



Figura 1 - Aerofoto della zona con individuazione dell'immobile.

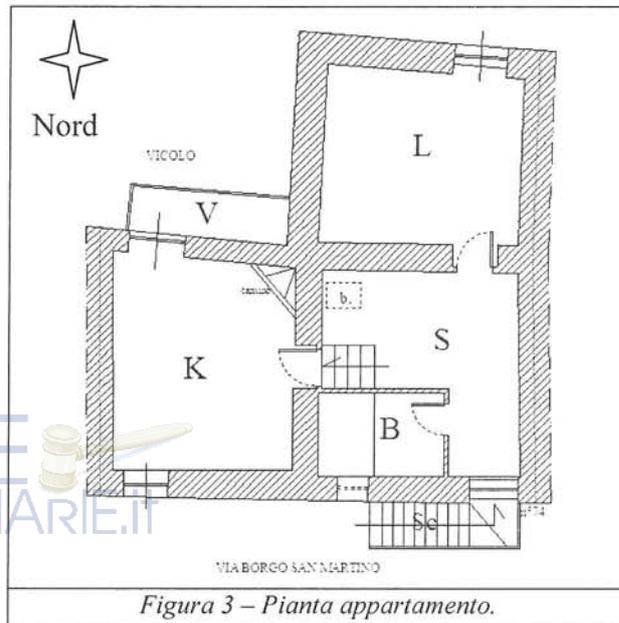


Figura 2 - Foto del prospetto su via Borgo San Martino in Altavilla Silentina

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati al Fig. 23 P.lle 119 Subalterno 7 e 122 Subalterno 5 del Comune di Altavilla Silentina con 3 vani al piano II. Nei complessi edilizi di vecchia costruzione è usuale trovare delle compenetrazioni di vani allo stesso piano tra fabbricati anche ricadenti su area di sedime appartenente a particelle diverse (in questo caso il vano cucina, K in Figura 3, al primo piano corrisponde al mappale 122 Subalterno 5).

Con riferimento alla pianta dello stato di fatto rilevato dall'Esperto (in Allegato - A 4 ed alle foto in Allegato - A 3), di cui si riporta uno stralcio nella seguente Figura 3,





L'appartamento ubicato al piano primo è composto di 3 camere: Soggiorno (S) con ingresso dalla strada attraverso una rampa di scale, Bagno (B) in prossimità dell'ingresso, una camera da letto (L), cucina (K) con un camino e accesso ad un balcone chiuso con veranda in ferro e vetro. L'altezza dei vani è mediamente 3 metri ma varia per ogni camera come riportato nella tabella nel paragrafo 4.1.2.

Si nota che, le scale di accesso (foto n.3 Allegato - A 3) in calcestruzzo con ringhiera in ferro hanno una elevata pendenza e non vi è un adeguato pianerottolo in prossimità della porta d'ingresso dell'abitazione, rendendo l'accesso scomodo. Il soggiorno è sprovvisto di un varco luce (ad eccezione della porta d'ingresso (foto n.4), la cucina (foto nn.10-11) è dotata sia di balcone (veranda) (foto n.16) di 130 cm di larghezza e altezza 227 cm che di una finestra 102x140cm (a Nord su via Borgo San Martino), la camera da letto (foto nn.7-8) ha una finestra 120x160cm e il bagno (foto n.6) una piccola finestra 50x70cm. Dal soggiorno alla cucina si accede attraverso una piccola rampa di scale (foto n.9) con 4 gradini più la soglia di arrivo (di fatti, la cucina è un vano appartenente ad un altro corpo di fabbrica con solai a quote differenti). Inoltre, nel soffitto del soggiorno (foto n.5) si trova una botola (senza scala di accesso fissa) per l'accesso al sottotetto, che è un volume tecnico, ma potenzialmente è utilizzabile come deposito.

Le rifiniture dell'appartamento sono per civili abitazioni, con superfici murarie (interne ed esterne) intonacate e tinteggiate ad eccezione del servizio igienico



con piastrellatura ceramica alle pareti. I pavimenti sono stati realizzati in marmette di cemento e graniglia (a pezzi grossi e piccoli) di colore scuro, gli infissi sono in legno ed esternamente si trovano dei doppi infissi in alluminio e vetro. La veranda sul balcone della cucina è stata realizzata in ferro (colore verde) e vetro satinato mentre la copertura (foto n.15) con un pannello ondulato di cemento amianto tipo "eternit"<sup>1</sup> (materiali per questo tipo di opera in uso negli anni '80).

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico (di vecchio tipo probabilmente non a norma), impianto idrico e igienico-sanitario, l'impianto di riscaldamento non è presente ad eccezione del camino in cucina e una stufa con canna al soffitto nel soggiorno (foto n.5).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto: la muratura portante non manifesta segni di sofferenza strutturale e non appaiono lesioni, l'interno è in buone condizioni (senza sconnesione nei pavimenti, distacchi dei rivestimenti e le porte aprono e chiudono normalmente). L'esterno sul lato Nord (via B. San Martino) risulta intonacato da poco ma senza tinteggiatura mentre sul lato Sud i paramenti murati sono a grezzo.

Da quanto osservato nel corso dei sopralluoghi è stato notato che sono presenti, alcune macchie di umidità al soffitto della cucina in prossimità del camino e nell'angolo opposto (foto nn.12-13).

#### 4.1.2 CONSISTENZA DELLO STATO DI FATTO

La superficie lorda<sup>2</sup> dell'appartamento S+K+L è pari a mq.85,9; sono presenti anche un balcone verandato V di superficie lorda mq.4,1 e una scala scoperta di mq.3,4.

L'altezza netta dei vani dell'appartamento è riportata nella seguente tabella con le superfici nette<sup>3</sup> dei vari ambienti.

<sup>1</sup> "Eternit": è il nome di un brevetto per il materiale cemento amianto usato in passato ed oggi vietato per il pericolo di dispersione delle fibre di amianto in caso di polverizzazione del materiale.

<sup>2</sup> Per "superficie lorda" si intende, ed è stata computata, la superficie comprensiva dei tramezzi divisorii interni, dei muri perimetrali e della struttura portante.

<sup>3</sup> Per "superficie netta" si intende, ed è stata computata, la superficie calpestabile.

DESTINAZIONE	SIGLA	SUPERFICIE NETTE (MQ)	ALTEZZA (METRI)
<i>Appartamento Fg. 23 P.IIe 119 Sub.7 ~ 122 Sub.5</i>			
Soggiorno	S	15,7	2,93
Cucina	K	21,3	3,12
Bagno	B	5,6	2,93
Letto	L	19,0	2,96
	Tot Sup. netta	61,6	
	Tot Sup. lorda	85,9	
Veranda	V	3,8	2,30
	Tot Sup. lorda veranda	4,0	
Scala	Sc	3,4	-

Tutte le superfici sono state approssimate alla prima cifra decimale (nella rappresentazione grafica in Allegato - A 4 è riportata per trasparenza anche la seconda cifra decimale).

#### 4.1.3 DATI CATASTALI

L'Esperto al fine di adempiere al suo incarico ha effettuato le visure all'Agenzia dell'Entrate (ex Ag. Territorio) ufficio servizi catastali e ipotecari (Allegato - A 8), da cui risultano i seguenti dati:



Unità immobiliare in Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina

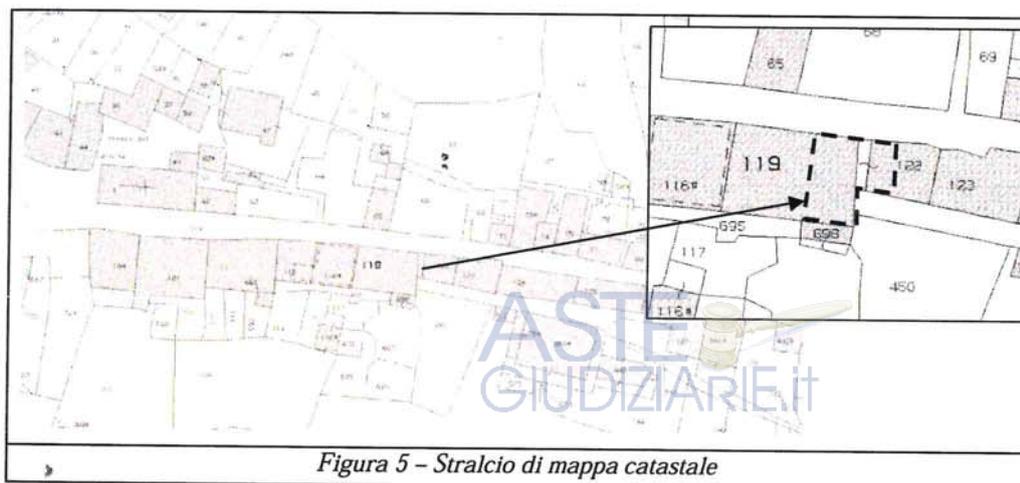
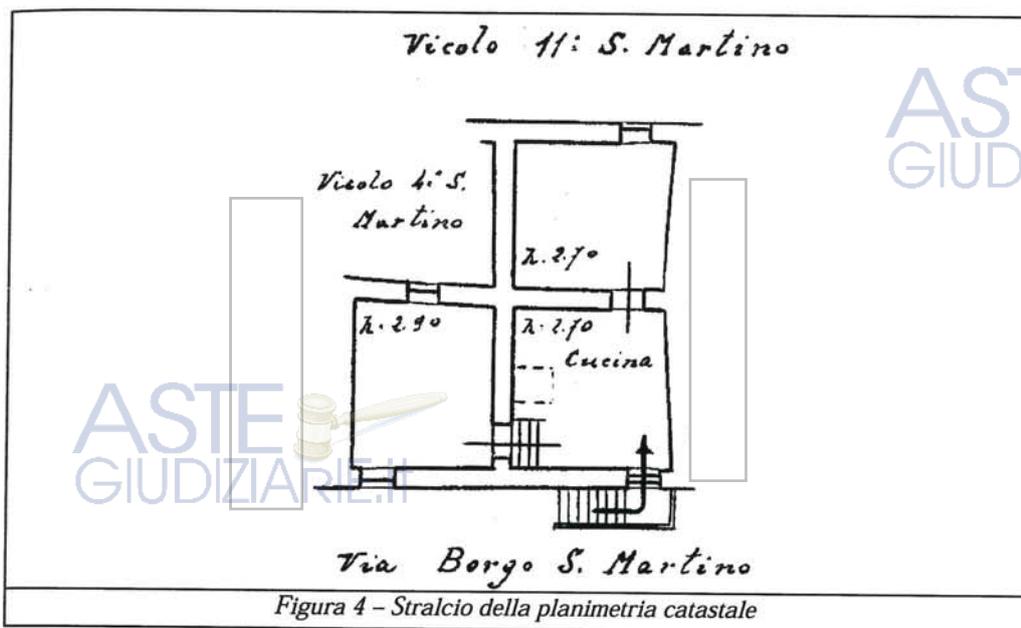
**Foglio: 23 Particella: 119 Sub. 7 e Particella: 122 Sub. 5**

Categoria A/6 classe 3 consistenza 3 vani, Rendita Euro 120,85

Intestato:

[Redacted area containing names and identification numbers]

Si riporta uno stralcio della planimetria catastale e dell'estratto di mappa riportati integralmente in Allegato - A 8.



#### 4.1.4 DIFFORMITÀ CATASTALI

La planimetria catastale riporta la data del **10 marzo 1940**.

Dalla data di presentazione, le modifiche intervenute sull'immobile, non sono state riportate in catasto. In particolare, nella camera d'ingresso è stato realizzato un bagno e contestualmente l'accesso alla camera a Est è stato spostato al centro, inoltre, in nella camera adibita a cucina sul lato Sud è stato realizzato un balcone poi chiuso con veranda e copertura in eternit.

#### 4.1.5 CONFINI

L'appartamento confina, come da planimetria catastale, a Nord con via Borgo San Martino, a Est con proprietà  a Ovest con propriet  ed a Sud con vicolo 4° San Martino.



Nell'atto di compravendita del 15.05.2008 (più recente) i confini sono: "via Borgo San Martino, beni , salvo altri."

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### 4.2. CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento in data 22.10.2012 dell'ufficiale giudiziario (manca il foglio con la notifica) l'unità immobiliare è riportata come segue:

"ubicata nel Comune di Altavilla Silentina (SA) alla via Borgo San Martino 38 e precisamente: casa di abitazione al piano primo, riportato in NCEU al folio 23, particella 119 sub 7 e 122 sub 5 graffate, cat. A/6 cl 3, vani 3 RC €.120,85". Si specificava che: "il pignoramento dovrà intendersi esteso ad ogni accessorio, accessione, servitù attiva, pertinenza e nuova costruzione anche se non descritta nel presente atto."

Il verbale di pignoramento immobili è stato trascritto il 14.01.2013 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 - Repertorio 3313 del 26.10.2012.

L'identificazione catastale dei beni immobili è congruente con i dati nei registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate (c.d. catasto) e non si segnalano discrasie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



#### 4.3. ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO BENE

Sussiste altra procedura R.G.E. N.7/2014, tuttavia, dalle ispezioni ipocatastrali risulta un verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 01.02.2013 (Registro Particolare 4022 Registro Generale 4800 PUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1 del 12/11/2012 dall'avv. Alfredo Pappalardo creditore "CONFIDO BANK srl" con sede in Salerno p.iva: 04026830655), successivo a quello (Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 - Repertorio 3313 del 26.10.2012 trascritto il 14.01.2013 dall'avv. Mario Dario Tepedino) alla base della presente procedura esecutiva R.G.E. n.673/2012.

Nella nota di pignoramento del verbale successivo (trascritto il 01.02.2013) si evince che è stato posto il pignoramento solo sull'immobile Fg.23 Particella 119 Subalterno 7 (senza il graffato Subalterno 5 della Particella 122) e solo contro

In ogni caso, dalle verifiche poste in essere è stato accertato che la procedura

R.G.E. N.7/2014 è ancora nella fase iniziale con il deposito dell'atto del pignora-

mento e non è stata recata a creazione di un esecutivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



*vasi documentato in catasto; che, qualora dovessero invece rilevarsi irregolarità e/o imprecisioni urbanistiche e/o catastali relativamente a quanto sopra trasferito, ogni onere e spesa derivanti dalla regolarizzazione di tali difetti cederanno a proprio carico."*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5.2. PROVENIENZA VENTENNALE

La sig.ra [redacted]

[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, hanno acquistato l'appartamento al piano "secondo" (descrizione in atto) composto da tre vani ed accessori, il tutto sito nel Comune di Altavilla Silentina (SA), alla via Borgo San Martino n°38 (ora 74), censita al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio 23: mappale 119 sub.7 e mappale 122 sub. 5, mappali graffiati Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 120,85, con atto di compravendita dott. Matteo Fasano notaio in Salerno (SA) in data 15 maggio 2008 Rep. n. 44727, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16 maggio 2008, ai numeri R.G. 19951 e R.P. 13864.

I venditori erano i signori [redacted]

[redacted] per la quota di 4/6 (quattro sest) e [redacted]

[redacted] per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno.

Tale consistenza era pervenuta ai citati venditori per **successione** al signor [redacted]

[redacted] giusta denuncia di successione presentata ad Imperia (IM) al numero 32 vol. 687 (nella certificazione notarile il notaio dichiara che "non trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno").

Al signor [redacted] il bene in oggetto era pervenuto con **atto di compravendita** rogato dal Dott. Raimondo Malinconico, notaio in Altavilla Silentina (SA) in data **08 marzo 1983**, registrato ad Eboli (SA) in data 22 marzo 1983 al numero 1549, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 30 marzo 1983 ai numeri R.G. 8389 e R.P.7315.



## 6. RISPOSTA AL QUESITO 6

QUESITO 6: "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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"

Nel caso in esame, non necessita procedere nel merito del quesito 6, alla formazione di quote con un progetto di divisione.

## 7. RISPOSTA AL QUESITO 7

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"

### 7.1. POSSESSO DEL BENE ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'Esperto ha riscontrato che l'appartamento era abitato dalla sig.ra I [ ] la quale dichiarava di dimorare nell'immobile con suo figlio (di circa tre anni) e suo marito [ ]. Gli occupanti abitano sine titolo l'immobile.

Sulla scorta della certificazione anagrafica [Allegato - A 7] richiesta dall'Esperto al competente ufficio del Comune di Nocera Inferiore risulta:

☐ dal *certificato di residenza storico* di [ ]

[ ] che è residente nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Urbulana 52 dal 11.10.2000 e risiede nel predetto Comune dalla nascita.

☐ dal *certificato di residenza storico* di [ ]

[ ] che è residente nel Comune di Nocera Inferiore (SA) in via Urbulana 52 dal 11.10.2000 e risiede nel predetto Comune per immigrazione da Cava de' Tirreni in data 12.11.1992.



## 8. RISPOSTA AL QUESITO 8

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."

### 8.1. STIMA DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

[con riferimento alla documentazione in Allegato - A 7]

Allo stato attuale il bene oggetto di pignoramento non è concesso in locazione. Per la determinazione di tale canone, il criterio di stima adottato è il "più probabile valore locativo" che si ottiene con il metodo della comparazione diretta, moltiplicando il valore locativo ordinario per dei coefficienti moltiplicatori, che tengono conto sinteticamente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore locativo ordinario si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale (o commerciale) per il valore ordinario unitario a metro quadrato per mese della categoria dell'immobile oggetto di stima.

Il valore ordinario unitario è stato ricavato come risultato dell'analisi statistica dei prezzi di mercato riferiti all'attualità, rilevati attraverso le quotazioni immobiliari:

- 1) Quotazioni immobiliari "Il Mattone" per la Provincia di Salerno
- 2) O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate).

 Sono stati reperiti i dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in Allegato - A 11) riferiti al 1° semestre 2013, riportati sinteticamente nella tabella seguente:

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq/mese)	
	MIN	MAX
Abitazioni civili	2,1	2,9
Abitazioni di tipo economico	1,9	2,8

dove la superficie mq si intende lorda; Zona omogenea OMI = Codice di Zona: B1 - Fascia/zona: centrale zona interna al centro abitato.

L'O.M.I. fornisce solo un "intervallo di canoni" rilevati (delimitata dai valori

massimo e minimo) senza altri dati statistici che permettano di ricavare la media. **Il valore dato dalla semisomma non ha un significato in statistica (non è la media)**, tuttavia, l'intervallo fornito dall'OMI consente di stimare un valore intermedio al minimo e al massimo.

**Quotazioni Immobiliari** I dati delle quotazioni immobiliari della rivista specializzata il Mattone rilevazioni del 1° semestre 2013 e 2° semestre 2012 pubbl. set-2013 (stralcio della pagina di Altavilla Silentina riportata in Allegato - A 11), sono riferiti ai valori medi di superficie commerciale (che si ottiene ragguagliando quella reale mediante i coefficienti specificati nella stessa pubblicazione). Per la zona di via Borgo San Martino nel Comune di Altavilla Silentina sono riportati canoni medi per quattro tipologie di abitazione.

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq/mese)	TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq/mese)
Abitazioni civili	2,3	Ville e villini	3,0
Abitazioni di tipo economico	2,1	Abitazioni signorili	2,4

Per la zona centrale – interna centro abitato

Si nota che:

- I. i canoni medi delle quotazioni immobiliari il Mattone sono riferiti a ulteriori due tipologie rispetto ai dati OMI. In particolare, sono rilevate e dettagliate le quotazioni per “ville e villini” e per “abitazioni signorili” (di norma contemplate anche dall'OMI, ma in questa zona assenti). Pertanto per rendere omogenei i dati si estrapola la media di abitazioni civili, ville e villini, e abitazioni signorili pari a 2,57 €/mq/mese che è compatibile con la possibile media reale poiché all'interno dell'intervallo (min-max) fornito dall'O.M.I.;
- II. dall'analisi statistica dei dati O.M.I. (min e max) si estrapola che l'errore relativo, assumendo come media il valore di 2,57 €/mq/mese può essere nell'ordine di grandezza di  $\epsilon_r = 16\%$  con una semidisersione di 0,4 €/mq/mese e l'errore assoluto  $\epsilon_a = 0,8$  €/mq/mese;
- III. applicando l'errore relativo alla media delle quotazioni per abitazioni di 2,57 €/mq/mese  $\pm 16\%$  si ha un intervallo di oscillazione del valore

medio tra [2,2; 3,0] €/mq/mese che intersecato con l'intervallo OMI fornisce *valori attendibili solo tra [2,2; 2,9] €/mq.*

Ogni valore definito nell'intervallo al punto III è affidabile (il prezzo che si realizzerà è dettato dall'alea della trattativa), perciò, lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari al minimo dell'OMI pari a **2,5 €/mq.**

Le superficie dell'unità immobiliare, descritte nella presente relazione, sono "lorde" ossia misurate sul perimetro esterno e sono quelle scaturite dal rilievo metrico. Il calcolo della superficie convenzionale (o commerciale) deve tenere conto della effettiva destinazione delle superfici mediante i coefficienti di differenziazione (o coeff. di merito). Nella tabella al successivo par.14.2.2 pag. 40 è riportato il calcolo di tale superficie convenzionale svolto sulla base delle preliminari considerazioni riportate nello detto paragrafo.

Il *canone ordinario* per mese di locazione  $C_o$  si ottiene, pertanto, moltiplicando il valore unitario di mercato per la superficie convenzionale:

$C_o$  (per mese di locazione) = €/mq. x mese)  $2,5 \times mq.87,0 = 217,5$  €/mese  
che si approssima a **218,00 €/ mese.**

Il più probabile canone locativo di mercato si ottiene dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nel caso in esame, le caratteristiche che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si traducono nei coefficienti moltiplicatori che sono descritti nel par. 14.2.4 pag.41.

In definitiva *il più probabile valore locativo per mese di locazione*  $C_L$  che può essere attribuito all'appartamento comprensivo del box di pertinenza è pari al canone ordinario per la produttoria dei coefficienti moltiplicatori (pari a 1,05) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, risulta:

$C_L$  (per mese di locazione) =  $218,00$  €/ mese  $\times 1,05 = 228,4$  €/mese  
che si approssima a **230,00 €/ mese.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 9. RISPOSTA AL QUESITO 9

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

### 9.1. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[con riferimento alla documentazione in Allegato - A 7]

I debitori

ASTE GIUDIZIARIE.IT

risultano sposati nel Comune di Nocera Superiore.

Dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con annotazioni dell'anno 1994 (atto n°102 parte II serie A, rilasciato il 18.02.2014 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Nocera Superiore ÷ Allegato - A 7), risulta che

hanno contratto matrimonio in Nocera Superiore il giorno 20 del mese di ottobre 1994.

Nel certificato è riportata la seguente annotazione:

"con atto in data 13-10-2010 a rogito del notaio dott. Maria D'Alessio del distretto notarile di Teggiano gli sposi

Comune Nocera Superiore

hanno scelto il regime della separazione dei beni, eseguita il 23-11-2010'.

## 10. RISPOSTA AL QUESITO 10

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 sulla 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 e i provvedimenti di assegnazione della causa coniugale trascritti contro il debito-



*re e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem) ”*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 10.1. VINCOLI E ONERI



L'ampiezza della dizione adoperata dal codificatore del 2005 è tale da comprendervi tutti i "pesi" a carico del bene idonei, se e in quanto essi siano opponibili all'aggiudicatario, a provocare la futura perdita della proprietà, limitazioni all'esercizio dei poteri dispositivi o di godimento tipici del proprietario oppure oneri ed obblighi a carico dell'immobile.

Rientrano nella categoria contemplate dalla legge a titolo esemplificativo: i diritti reali di godimento; le ipoteche iscritte; le domande giudiziali trascritte; il vincolo del fondo patrimoniale; le limitazioni all'uso del bene previste nel regolamento condominiale c.d. contrattuale, oneri condominiali insoluti, gli atti d'obbligo o di asservimento a fini edilizi; i contratti di cessione di volumetria; Le convenzioni di edilizia residenziale pubblica che limitino l'alienabilità dell'immobile nel tempo o regolino di imperio le condizioni dell'alienazione; i vincoli di natura storico-artistica o diretti alla conservazione del territorio (di piano regolatore, idrogeologico, paesaggistico); i diritti di prelazione; e così via.

### 10.1.1 VINCOLI AMBIENTALI

I **vincoli idrogeologici** sono estrapolabili dal Servizio di consultazione dei Piani stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Campania.

La zona in cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte gl'immobili è rilevabile nella cartografia messa a disposizione sul web-gis dell'Autorità Regionale Campania Sud ed Interregionale per il Bacino Idrografico del fiume Sele, con delibera n. 31 del 29/10/2001 *Pubblicazione:* G.U. n. 287 del 11/12/2001 - Suppl. Ord. N. 262 Riperimetrazioni Art.54 N.T.A. G.U. n. 291 del 13/12/2004 e G.U. n. 97 del 27/04/2006).



Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano in una zona di collina, distante da alvei fluviali, infatti, sulla base della carta del rischio idraulico o pericolosità e pericolosità/rischio da frana alluvioni la zona è "bianca" (Rischio moderato = il più basso della scala e pericolosità irrilevante).

### 10.1.2 VINCOLI PAESAGGISTICI E URBANISTICI

Con riferimento al **Vincolo Paesaggistico** ex art. 136 del D.Lgs n.42/2004 la particelle 119 e 122 del Fg. 23 non ricadono in zona sottoposta a vincolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



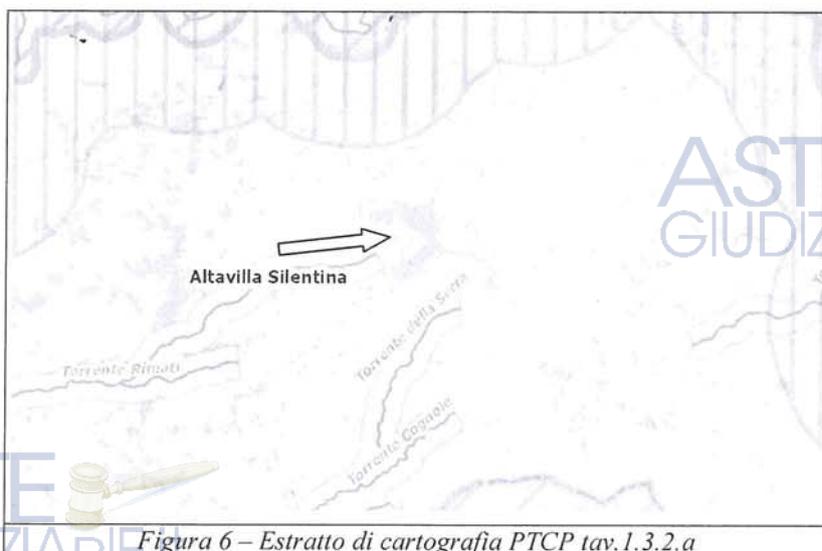


Figura 6 – Estratto di cartografia PTCP tav.1.3.2.a

## 10.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, in base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G. pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 17 del 25.03.2002) ricade nella zona A "Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi".

### 10.2.1 VINCOLI DI NATURA URBANISTICA

Si riporta uno stralcio delle N.T.A. della zona A:

Il centro storico così come delimitato e le parti di territorio che possono ad esso assimilarsi per le particolari caratteristiche storico-ambientali.

Dette zone dovranno essere oggetto di piano di recupero a norma della legge 05/08178 n.457. Sono sottoposte a P.diR.. ai sensi delle L. 457178: l'intera area perimetrata come zona A1, corrispondente al centro Storico di Altavilla Capoluogo; la zona A2 di Cerrelli; e le zone A2 di Borgo Carillia.

Nelle more della redazione dei piani di recupero sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a e b dell'Art. 31 L. 457/78. Nelle more della redazione dei piani di recupero, solo per gli edifici danneggiati dal sisma, per i quali è stata presentata nei termini di legge, istanza corredata di progetto per la rifusione del danno, sono ammessi anche interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c e d dell' Art. 31 della legge 457/78.

Nella ristrutturazione edilizia quando ammissibile: è consentita l'utilizzazione di soffitte e sottotetti purché non comporti aumento della volumetria o alterazione delle sagome esistenti. Le soffitte ed i sottotetti possono essere utilizzati ai fini abitativi soltanto se rispondono ai requisiti di abitabilità fissati dal D.M. 5 luglio 1975. E' consentita una lieve traslazione dei solai nei fabbricati, senza modificare il numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto. Negli edifici produttivi in disuso il numero dei piani può variare sempre però nel rispetto delle altezze preesistenti.

Le altezze dei vani abitabili non devono essere inferiori a quelle di Legge - Art. 43 L. 457/78.



### 10.3. DEBITI E OBBLIGAZIONI REALI

Gli immobili non sono parte di un condominio ne sono state riscontrate altre obbligazioni reali.

### 10.4. ALTRI VINCOLI E ONERI

Dall'esame degli atti non risultano altri vincoli e oneri ne servitù di passaggio o di altro tipo iscritte sugli immobili del compendio pignorato.

L'unità immobiliare si trova al piano primo di un complesso edilizio di vecchia costruzione e, quindi, con i muri di confine in comune con altre proprietà.

## 11. RISPOSTA AL QUESITO 11

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

Oltre a quanto rassegnato nella certificazione notarile e riscontri effettuati all'attualità dal sottoscritto Esperto (riportati nel paragrafo seguente) risulta, quanto già riportato in §.4.3, ossia esiste un verbale di pignoramento immobili, trascritto in data **01.02.2013** (Registro Particolare 4022 Registro Generale 4800 PUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1 del 12/11/2012 dall'avv. Alfredo Pappalardo creditore "CONFIDO BANK srl" con sede in Salerno p.iva: 04026830655), successivo a quello (Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 - Repertorio 3313 del 26.10.2012 trascritto il **14.01.2013** dall'avv. Mario Dario Tepedino) alla base della presente procedura esecutiva R.G.E. n.673/2012.

Tuttavia, nella nota di pignoramento del verbale successivo (trascritto il 01.02.2013) si evince che è stato posto il pignoramento solo sull'immobile Fg.23 Particella 119 Subalterno 7 (senza il graffato Subalterno 5 della Particella 122) e solo contro



## 12. RISPOSTA AL QUESITO 12

*QUESITO 12: "acquisisca e depositi aggiornati visure catastali ed ipotecarie per immobili e per soggetto (a favore e contro), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"*

La documentazione catastale dell'Agenzia dell'Entrate (ex Ag. Territorio cd Catasto) per soggetto e per immobile è in Allegato - A 8 e la sintesi dei dati è stata rappresentata nel paragrafo descrittivo §.4.1.3 pag. 15.

La documentazione ipotecaria delle ispezioni all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno (c.d. Conservatoria) è in Allegato - A 9, inoltre, le risultanze sono congruenti con la certificazione notarile e provenienza ivi riportata. Sulla scorta di detta certificazione risulta quanto segue.

### 12.1. VISURE IPO-CATASTALI ALL'ATTUALITÀ

L'Esperto ha realizzato le seguenti visure ed ispezioni alla Conservatoria dei registri Immobiliari. Si precisa che la stampa è relativa al periodo informatizzato dal 06.11.1959 al 27.02.2014.

Per l'immobile: **Foglio 23 Particella 119 Sub.7** del Comune di Altavilla Silentina (SA) risulta:



Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

1. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13864 Registro Generale 19951  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44727/22233 del 15/05/2008  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 19952  
Pubblico ufficiale MATTEO FASANO Repertorio 44728/22234 del 15/05/2008  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Presenza graffati
3. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 18902  
Pubblico ufficiale **Equitalia Polis S.p.a.** Repertorio 107592/100 del 03/05/2010  
**IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca per debito di imposta



Presenza graffati

4. ISCRIZIONE del 10/11/2011 - Registro Particolare 5965 Registro Generale 42441  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 293 del 28/01/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

5. TRASCRIZIONE del 14/01/2013 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD TRIBUNALE DI SALERNO SEZ DIST EBOLI  
Repertorio 3313 del 26/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 01/02/2013 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 4800  
Pubblico ufficiale BUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1 del 12/11/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Per l'immobile: **Foglio 23 Particella 122 Sub.5** del Comune di Altavilla Silentina  
(SA) risulta:



Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente  
l'immobile richiesto:

1. TRASCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13864 Registro Generale 19951  
Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44727/22233 del 15/05/2008  
ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 16/05/2008 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 19952  
Pubblico ufficiale MATTEO FASANO Repertorio 44728/22234 del 15/05/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI **MUTUO**

Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 06/05/2010 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 18902  
Pubblico ufficiale **Equitalia Polis S.p.a.** Repertorio 107592/100 del 03/05/2010  
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito di imposta

Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 14/01/2013 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD TRIBUNALE DI SALERNO SEZ DIST EBOLI  
Repertorio 3313 del 26/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Presenza graffati



Per l'ispezione ipotecaria per nominativo

ta:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il  
soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13864 Registro Generale 19951 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44727/22233 del 15/05/2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2008 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 19952 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44728/22234 del 15/05/2008

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

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO DEBITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2010 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 18902 Pubblico ufficiale **Equitalia Polis S.p.a.** Repertorio 107592/100 del 03/05/2010

IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca per debito di imposta

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO DEBITORE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2011 - Registro Particolare 5965 Registro Generale 42441 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 293 del 28/01/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2013 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 Pubblico ufficiale UFF.GIUD TRIBUNALE DI SALERNO SEZ DIST EBOLI Repertorio 3313 del 26/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2013 - Registro Particolare 4022 Registro Generale 4800 Pubblico ufficiale PUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1 del 12/11/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

Per l'ispezione ipotecaria per nominativo

ta:



Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/1994 - Registro Particolare 25854 Registro Generale 33372 Pubblico ufficiale DI LIETO LUCIA Repertorio 4280 del 30/11/1994

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

SOGGETTO VENDITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/03/2004 - Registro Particolare 10633 Registro Generale 13573 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/919 del 16/02/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in NOCERA INFERIORE (SA)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/05/2008 - Registro Particolare 13864 Registro Generale 19951 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44727/22233 del 15/05/2008

ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2008 - Registro Particolare 3431 Registro Generale 19952 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44728/22234 del 15/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2013 - Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 Pubblico ufficiale UFF. GIUD TRIBUNALE DI SALERNO SEZ DIST EBOLI Repertorio 3313 del 26/10/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in ALTAVILLA SILENTINA (SA)

Dal riscontro incrociato di certificazione notarile e le sopra riportate ispezioni ipotecarie non risultano discrasie.

Si nota che:

– per il soggetto  sono presenti trascrizioni antecedenti alla compravendita del 16.05.2008 del bene immobile oggetto di pignoramento;

– per il soggetto  sono presenti tre ulteriori trascrizioni



- pregiudizievoli: la n°3 ipoteca per imposte, n°4 decreto ingiuntivo e n°6 verbale di pignoramento trascritto il 01.02.2013 (successivo a quello che avviato la presente procedura esecutiva);
- per il Subalterno 5 del mappale 122 Fg. 23 non risultano, come sul Subalterno 7 del mappale 119, il decreto ingiuntivo del 10/11/2011 e il pignoramento immobiliare trascritto il 01.02.2013 (successivo a quello che avviato la presente procedura esecutiva).

### 13. RISPOSTA AL QUESITO 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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono"*

Dalle verifiche effettuate dal responsabile dell'archivio urbanistico del Comune di Altavilla Silentina non sono risultate pratiche edilizie o atti abilitativi intestati agli attuali proprietari (i debitori esecutati) ed i dante causa. In Allegato - A 6 è riportata l'istanza di richiesta e l'attestazione del responsabile d'ufficio sulla mancanza di atti.

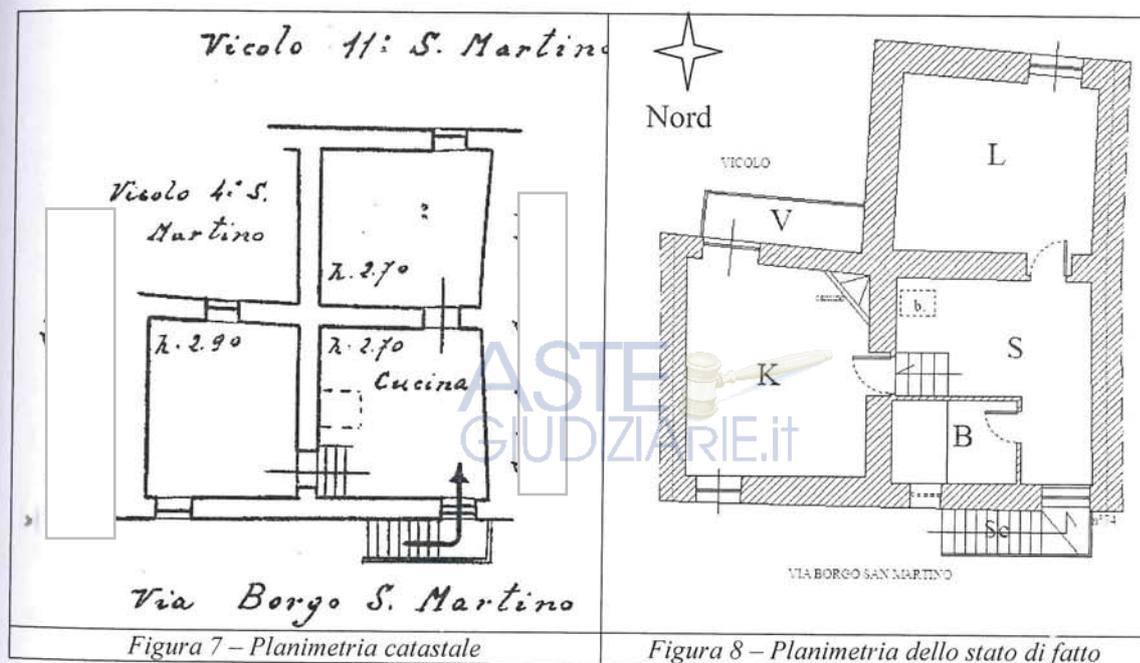
#### 13.1. ASSENZA CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Per quanto sopra detto non è mai stato richiesto o rilasciato un certificato di agibilità.

#### 13.2. REGOLARITÀ EDILIZIA UNITÀ IMMOBILIARE FG.23 P.LLE 119/7 -122/5

Sulla scorta delle risultanze delle ispezioni all'ufficio tecnico del Comune di Altavilla Silentina (Allegato - A 6) si rassegnano alcune considerazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva RGE 673/12.

L'assenza di ogni titolo abilitativo e la dichiarazione nell'atto di provenienza non permette di dedurre la leicità della costruzione. Bensì, dalle visure catastali è stato appurato che la planimetria risultante per l'unità immobiliare Fig. 23 Particella 119 Sub. 7 graffato con Particella 122 Sub. 5 è stata redatta nel **10 marzo 1940**. Sebbene non vi sia la perfetta conformità tra la planimetria e lo stato di fatto, tale elaborato è una prova dell'esistenza del fabbricato almeno dal 1940. Orbene, la Legge (fondamentale) urbanistica Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (G.U. 16 ottobre 1942, n. 244), all'Art.31, introdusse l'obbligo di richiedere la Licenze Edilizia per nuove costruzioni ricadenti nei centri abitati. Quindi, non l'antioriorità al 1967 ma al 1942 consente di affermare la leicità della costruzione.



Per quanto riguarda la conformità, occorre dire che il confronto (Figura 7 – Figura 8) tra la planimetria dello stato di fatto e quella catastale evidenzia delle difformità:

- 1) nel vano S è stato realizzato un bagno (dotato di finestra);
- 2) nel vano K la finestra a Sud è stata trasformata in balcone e poi in veranda.

### 13.2.1 VERIFICA DI CONDONABILITÀ

L'Esperto ha posto in essere una verifica di condonabilità in base alle 2 condizioni necessarie e preliminari:

- 1) *epoca di costruzione dell'opera abusiva;*
- 2) *la data in cui sono state fatte valere le ragioni creditorie.*

Non è possibile conoscere con certezza la data di ultimazione degli abusi edilizi (bagno e veranda), ma data la tipologia dei materiali riscontrati nello stato di fatto, sono, detti abusi edili, da ascrivere ad epoca passata (almeno anni '80). D'altra parte è evidente che se nella planimetria del 1940 non era presente un servizio igienico (rispecchiando lo stato di fatto dell'epoca), sicuramente in tempi successive l'abitazione è stata dotata di tale accessorio indispensabile, ma pur sempre in data molto remota (ante '80).

Quindi, in prima approssimazione possiamo ritenere soddisfatta la condizione 1. Invece, per quanto riguarda la condizione 2 è certo che l'atto di precetto è stato notificato in data 18.07.2012 e l'atto di pignoramento è in data 22.10.2013, per un debito scaturente da contratto di mutuo con atto del 15.05.2008 (§.1.1, pag.7). Pertanto, tale condizione non risulta verificata e non è possibile utilizzare l'Art.40 del DPR 380/2001.

Di contro, però, è sicuramente possibile ricorrere agli artt. 36-37 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), per la modifica della distribuzione interna con l'aggiunta del servizio igienico.

Per la veranda, invece, trattandosi di un ampliamento (la veranda costituisce un ulteriore volume coperto) potrebbe essere incompatibile con il piano di recupero, prevedendo lo strumento urbanistico vigente la possibilità di effettuale solo opere conservative sui volumi esistenti. Pertanto, la condonabilità di tale balcone-veranda è altamente improbabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 14. RISPOSTA AL QUESITO 14

*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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della solo quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise"*

Preliminarmente si assume che per la vendita sia conveniente formare un **unico lotto**: appartamento e box-garage pertinenziale.

### 14.1. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Si illustra il criterio di stima e la metodologia adottata, come richiesto nel quesito, al fine di giungere ad una valutazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- Il criterio ricorrente nella perizia estimativa è il "*più probabile valore di mercato*" che si ottiene moltiplicando il valore medio (detto in estimo "ordinario") per dei *coefficienti di differenziazione* che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* del bene ed eventualmente apportando *aggiunte e detrazioni* per le peculiarità del caso specifico.

Nel seguente inciso con grassetto si illustra nel dettaglio la metodologia adottata, invece, operativamente la stima dei beni è stata svolta nel paragrafo seguente.



#### IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per poter determinare i valori di mercato dei beni all'attualità, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

A tale scopo, la valutazione è stata posta in essere utilizzando il criterio di stima del "*più probabile valore di mercato*" degli immobili parte della procedura. Il momento della stima dei beni deve essere all'attualità. Definito il criterio ed il momento della stima esistono diversi procedimenti per esprimere un giudizio di stima tra cui il metodo comparativo e nell'ambito del metodo è stato preferito il procedimento



di stima per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un immobile o di parte di esso è la superficie, ed in particolare il metro quadrato di superficie (mq).

Ogni giudizio di valor deve essere formulato in base al "principio dell'ordinarietà": devono, cioè, essere considerati ordinari i fatti, le cose, le persone. Pertanto, tutto ciò che è eccezionale o comunque sia fuori del concetto di normalità, deve essere momentaneamente escluso dal giudizio di stima. Soltanto in un secondo tempo si giungerà al valore (venale) definitivo eseguendo al suddetto valore di stima le eventuali aggiunte e detrazioni. L'immobile oggetto di stima, in questa prima fase, deve essere considerato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto in base alle condizioni normali e continuative.

#### VALORE ORDINARIO

I valori unitari per i beni immobili simili sono stati determinati da indagini dirette di mercato (presso agenzie immobiliari, studi commerciali, imprese edili, etc.) e dai database online dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare), agenzie d'intermediazione immobiliari (tecnocasa, tecnorete, F.I.A.I.P. - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, etc.), Riviste tecniche di settore immobiliare, e lotti di aste giudiziarie in vendita nello stesso Comune.

Dai valori scaturiti dai suddetti database e successiva elaborazione statistica (formazione di medie e scarto per valori omogenei di campioni) risulta una notevole varianza tra i prezzi segnalati dai database storici (tipo OMI) ed i valori, ossia i prezzi richiesti, dalle agenzie di intermediazione. Di tale circostanza è stato tenuto conto nell'analisi statistica scartando i valori anomali troppo bassi e troppo alti, assumendo la media (valore ordinario nella stima in essere) tra la media dei prezzi richiesti ed il massimante dei prezzi storici.

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE (O COEFFICIENTI DI MERITO)

La superficie convenzionale (commerciale) tiene conto della effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale. La definizione ha origine nella legislazione sull'equo canone e rappresenta la superficie reale ragguagliata con dei coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 e Circolare n. 12480 del 26 marzo 1966 della Direzione Generale Edilizia Statale e Sovvenzionata sono stati poi ripresi dalla letteratura tecnica di settore con piccole variazioni. Nella determinazione della superficie convenzionale sono stati usati i coefficienti di differenziazione (o destinazione) che seguono, in accordo con la bibliografia tecnica:

- 1,00 superficie (netta) residenziale o a destinazione principale;
- 0,25 balconi, veranda, terrazze;
- 0,25 sottotetti;
- 0,50 Box auto, posteggio coperto.
- 0,10 Aree scoperte (giardino e cortile) fino al valore della superficie coperta e
- 0,02 oltre.

La superficie convenzionale ottenuta con i coefficienti di differenziazione suddetti può essere moltiplicata per un valor medio (ordinario) ottenendo il "valore di mercato ordinario".

#### DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI

Il più probabile valore di mercato può essere ottenuto dal valore ordinario effettuando le aggiunte e detrazioni tramite i coefficienti moltiplicatori che tengono con-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripublicatione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



to delle caratteristiche *intrinseche* (dimensione, qualità delle rifiniture, stato di manutenzione e conservazione, etc.) ed *estrinseche* (ubicazione, presenza di servizi e infrastrutture, prospicenza con strade e piazze, etc.). Tali caratteristiche possono essere espresse con i seguenti coefficienti moltiplicatori:

$K_u$  = *ubicazione* permette di valutare l'appetibilità della zona. La valutazione deve tenere conto della zona periferica rispetto al centro della città e la densità edilizia sul territorio comunale.

$K_c$  = *conservazione e manutenzione* esprime un deprezzamento per spese di manutenzione straordinarie che si dovranno affrontare o un apprezzamento per lo stato seminuovo delle rifiniture. Il coefficiente si riferisce alle opere di finitura (quali sono i pavimenti, i rivestimenti, etc).

$K_d$  = *dimensione* (o taglio dell'immobile) esprime un deprezzamento per quelli di taglio grande un apprezzamento per i locali di taglio piccolo. Tale determinazione si basa sull'assunto che i tagli grandi sono più difficili a venderli, e hanno un mercato ristretto, pertanto, il valore unitario medio ottenuto con la media dei prezzi deve essere moderato nel caso specifico anche con l'ausilio di indagini statistiche che considerino la varianza e la media per immobili della stessa metratura.

$K_p$  = *posizione* è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile: prospiciente, piano, vista, esposizione, afflusso di persone, parcheggio, etc.. I diversi fattori che confluiscono nella determinazione del coefficiente sono di diversa natura (per la zona residenziale sono apprezzati dal mercato quei fattori che contribuiscono alla tranquillità, salubrità, e comodità).

$K_s$  = *servizi e infrastrutture* è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto della posizione dell'immobile rispetto alle strade principali, ai nodi d'interscambio tra i diversi sistemi di mobilità ad esempio, dalla stazione ferroviaria, terminal bus o fermata autobus, etc.

$K_q$  = *qualità del manufatto* è un coefficiente di deprezzamento o di apprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dei locali. Il coefficiente che deve considerare le caratteristiche intrinseche dei locali e della qualità della costruzione.

$K_e$  = *classe di rendimento energetico* è un coefficiente che tiene conto della classe assegnata come per legge, ed influenza l'acquisto per via del maggior apprezzamento per case a risparmio energetico rispetto ad altre con basso isolamento.

#### VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato  $V$  rappresenta quanto è disposto a pagare il possibile compratore per il bene oggetto di compravendita. La stima ha lo scopo di assumere il valore che ha la maggiore probabilità di verificarsi (c.d. più probabile valore di mercato), che si ottiene moltiplicando il valore ordinario  $V_o$  per i coefficienti sopra determinati, in formule risulta:

$$K_{totale} = K_u \times K_d \times K_s \times K_p \times K_q \times K_m$$
$$V = V_o \times K_{totale} + A - D$$

Al valore così ottenuto è possibile applicare delle aggiunte +A o detrazioni -D monetarie per computare particolari situazioni in cui si trova, ad esempio, il costo della pratica di condono nel caso fosse necessaria, eventuali dotazioni dell'unità immobiliare tipo il posto macchina condominiale o altri spazi in comune a disposizione, ecc..

N.B. Tutti i calcoli che seguono sono stati svolti con l'approssimazione delle superfici ad una cifra decimale, dei prezzi unitari a 2 cifre decimali ed i valori finali di mercato sono stati approssimati arrotondando alle decine di euro.



## 14.2. STIMA IMMOBILI

### 14.2.1 ANALISI DEI PREZZI DI MERCATO PER ABITAZIONI

Sulla scorta delle indagini sul mercato immobiliare locale sono rassegnati i dati delle quotazioni immobiliari raccolti.

Sono stati reperiti i dati O.M.I. (*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate* - Allegato - A 11) riferiti al 1° semestre 2013, riportati sinteticamente nella tabella seguente:

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq)	
	MIN	MAX
Abitazioni civili	730	1.000
Abitazioni di tipo economico	660	930

dove la superficie mq si intende lorda; Zona omogenea OMI = Codice di Zona: B1 - Fascia/zona: centrale zona interna al centro abitato.

L'O.M.I. fornisce solo un "intervallo di prezzi" rilevati (delimitata dai valori massimo e minimo) senza altri dati statistici che permettano di ricavare la media. Il valore dato dalla semisomma non ha un significato in statistica (non è la media), tuttavia, l'intervallo fornito dall'OMI consente di stimare un valore intermedio al minimo e al massimo.

I dati delle quotazioni immobiliari della rivista specializzata *il Mattone* rilevazioni del 1° semestre 2013 e 2° semestre 2012 pubbl. set-2013 (stralcio della pagina di Altavilla Silentina riportata in Allegato - A 11), sono riferiti ai valori medi di superficie commerciale (che si ottiene ragguagliando quella reale mediante i coefficienti specificati nella stessa pubblicazione). Per la zona di via Borgo San Martino nel Comune di Altavilla Silentina sono riportati valori medi per quattro tipologie di abitazione.

TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq)	TIPOLOGIA	VALORE MERCATO (€/mq)
Abitazioni civili	500	Ville e villini	900
Abitazioni di tipo economico	600	Abitazioni signorili	800

Per la zona centrale – interna centro abitato

Si nota che:

- IV. i valori medi delle quotazioni immobiliari il Mattone sono riferiti a ulteriori due tipologie rispetto ai dati OMI. In particolare, sono rilevate o dettagliate le quotazioni per “ville e villini” e per “abitazioni signorili” (di norma contemplate anche dall’OMI, ma in questa zona assenti). Pertanto per rendere omogenei i dati si estrapola la media di abitazioni civili, ville e villini, e abitazioni signorili pari a 733,33 €/mq che è compatibile con la possibile media reale poiché all’interno dell’intervallo (min-max) fornito dall’O.M.I. (di fatto, risulta pressoché il minimo, quindi i valori massimi dell’OMI sono da riferire alle abitazioni di lusso o villini);
- V. dall’analisi statistica dei dati O.M.I. (min e max) si estrapola che l’errore relativo, assumendo come media il valore di 733,33 €/mq può essere nell’ordine di grandezza di  $\varepsilon_r = 18\%$  con una semidisersione di 135 €/mq e l’errore assoluto  $\varepsilon_a = 270$  €/mq;
- VI. applicando l’errore relativo alla media delle quotazioni per abitazioni di 733,33 €/mq  $\pm 18\%$  si ha un intervallo di oscillazione del valore medio tra [601; 865] €/mq che intersecato con l’intervallo OMI fornisce **valori attendibili solo tra [730; 865] €/mq**.



Ad ulteriore riscontro dei dati reperiti sono stati ricercati sui siti online di annunci immobiliari appartamenti simili in vendita trovando 3 immobili simili nelle vicinanze in vendita. I dati significati degli annunci, completi di ogni caratteristica, è in Allegato - A 11 mentre una rappresentazione sintetica è riportata nella tabella seguente.

Annuncio	Mq	Prezzo offerto	€/mq
1	80	€.39.000,00	€.487,00
2	272	€.190.000,00	€.699,00
3	150	€.73.000,00	€.487,00

La media delle offerte immobiliari è pari a 557,67 €/mq più bassi delle quotazioni immobiliari sopra desunta dalla rivista “Il Mattone” e dell’OMI.

Ogni valore definito nell'intervallo al punto III è affidabile (il prezzo che si realizzerà è dettato dall'alea della trattativa), perciò, lo scrivente Esperto in qualità di stimatore ritiene, anche in base alle indicazioni del mercato immobiliare locale, di poter assumere il valore di mercato pari al minimo dell'OMI pari a 730 €/mq.

Nell'atto di provenienza del 2008 è stato dichiarato un prezzo di 89.007,00 euro, dividendo per la superficie commerciale di 87mq (ottenuta nel paragrafo seguente) si ottiene 1.023,07 €/mq che tenuto conto della svalutazione del mercato immobiliare<sup>4</sup> è un prezzo congruente all'epoca e con la valutazione posta in essere.

#### 14.2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per il calcolo della superficie convenzionale (o commerciale) si procede alla omogeneizzazione delle superfici mediante opportuni coefficienti d'uso.

I coefficienti utilizzati sono i seguenti:

Per le superfici coperte interne (superficie residenziale):

- 100% della superficie lorda;

Per le superfici esterne:

- 25% della superficie dei balconi (aree scoperte);
- 30% della superficie scoperta della pertinenza (scala di accesso);
- 0% il sottotetto è un volume tecnico per cui non si computa la superficie.

Nel caso in esame il balcone (con veranda) non risulta autorizzato quindi si assume un valore nullo per tale superficie.

La superficie convenzionale è pari alla superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di omogeneizzazione in funzione della destinazione e risulta:

	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DIFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)
<i>Appartamento Fg. 23 p.lla 119 sub 7 p.lla 122 sub 5</i>			
<i>Totale Superficie coperta</i>	<i>85,9</i>	<i>1,00</i>	<i>85,9</i>
<i>Totale Superficie lorda scale</i>	<i>3,4</i>	<i>0,30</i>	<i>1,0</i>
<i>Tot Superficie lorda convenzionale</i>	<i>90,0</i>	<i>-</i>	<i>86,9</i>

Il totale di superficie commerciale risulta pari a  $\cong$  87,0 mq

<sup>4</sup> nel 2011 l'OMI fornisce un minimo di €.850,00 ed un massimo €.1.200,00; le quotazioni de' Il Mattone 2° semestre 2011 hanno rilevato una media di 1.000 €/mq



#### 14.2.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO

Il valore ordinario  $V_o$ , ovvero *il più probabile valore di mercato in condizioni di ordinarietà*, si ottiene moltiplicando il valore medio a metro quadrato  $V_m$  per la superficie lorda convenzionale. Il valore ordinario dell'immobile con destinazione abitazione risulta:

$$V_o = 730 \text{ €/mq} \times 87,0 \text{ mq} = \text{€.63.510,00.}$$

#### 14.2.4 COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Le *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* che maggiormente condizionano l'immobile oggetto di stima, ed i corrispondenti valori dei coefficienti moltiplicatori, sono stati ponderati e desunti per la destinazione ad abitazione.

In sintesi sono:

- $K_u$  *ubicazione* = zona centrale, a breve distanza dal Municipio e centri attrattori; si valuta un coefficiente di apprezzamento pari a 1,05;
- $K_d$  *dimensione* = considerato che i "tagli" di dimensioni minori aumentano il prezzo e viceversa per quelli grandi si deve assumere (da tabelle empiriche) un coeff. maggiorativo pari a 1,05.
- $K_p$  *posizione* = il piano assume rilevanza qualora sia il rialzato e l'ultimo, nel caso in esame (piano primo e ultimo) si sconta un deprezzamento 2% = 0,98;
- $K_s$  *servizi e infrastrutture* = sebbene il centro di Altavilla Silentina sia raggiungibile solo da strade comunali e provinciali (e lontano dalle arterie viarie principali), si pondera un coefficiente neutro 1,00 perché di ciò è tenuto conto implicitamente nei valori per la zona..
- $K_q$  *qualità del manufatto* = per la zona in esame il manufatto non presenta particolarità e la muratura portante è da un esame a vista in buone condizioni; si assume un coefficiente 1,02.
- $K_c$  *conservazione e manutenzione* = lo stato di conservazione, data la vita dell'opera risente dell'usura del tempo, ed in alcuni punti sono presenti zone umide; si pondera un coefficiente 0,95.



- $K_e$  classe energetica = data l'epoca costruttiva e l'assenza di ristrutturazioni volte al risparmio energetico, tenuto conto che lo spessore di muratura portante ha inerzia termica superiore ai normali tamponamenti ma gli infissi esterni non sono a taglio termico (classe G), si adotta un coefficiente neutro 1,00.

I coefficienti sono riassunti nella tabella seguente:

IMMOBILE VIA BORGO SAN MARTINO 74 ALTAVILLA SILENTINA (FOGLIO 23 PARTICELLA 119 SUB.7 E PARTICELLA 122 SUB.5)		
COEFFICIENTE	SIMBOLO	VALORE
UBICAZIONE	$K_u$	1,05
DIMENSIONE	$K_d$	1,05
POSIZIONE	$K_p$	0,98
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	$K_s$	1,00
QUALITÀ DEL MANUFATTO	$K_q$	1,02
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	$K_c$	0,95
CLASSE ENERGETICA	$K_e$	1,00

La produttoria dei coefficienti di merito risulta:

$$K_{totale} = 1,05 \times 1,05 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,95 \times 1,00 = 1,05$$

che equivale ad un apprezzamento particolare del 5,0% per le caratteristiche dell'immobile considerate, su cui influisce il taglio dimensionale piccolo.

#### 14.2.5 AGGIUNTE E DETRAZIONI

Oltre che delle caratteristiche *intrinseche ed estrinseche* occorre tener conto, in genere, di spese e costi specifici per ricondurre gli immobili alle condizioni di ordinarietà.

Nel caso in esame, è stato riscontrato che la distribuzione interna (bagno) e non è conforme alla planimetria catastale nonché è stato realizzato un balcone con veranda. Per l'assenza di atti abilitativi edilizi, consegue che la conformità urbanistica impone un accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 con relativa spesa di €.516,00 di sanatoria e spese tecniche. Si considera una detrazione a forfait di €.1500,00.

Nel computo della superficie convenzionale, il balcone-veranda è considerato con area nulla, quindi non necessitano ulteriori detrazioni.

Nella risposta al quesito 15, si è tenuto conto della spesa occorrente per la "*bonifica*" della copertura della veranda realizzata con un pannello ondulato di cemento amianto (eternit).



Quindi, la detrazione totale da applicare risulta  $D = €1.500,00$ .

#### 14.2.6 VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato che si assume in questo giudizio di stima come valore venale degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Silentina al Fg. 23 Particella 119 Subalterno 7 e Particella 122 Subalterno 5 risulta:

$V = V_0 \times K_{totale} - D$   
ossia inserendo i valori numerici si ottiene:

$$V = €63.510,00 \times 1,05 - €1.500 = €65.185,50$$

approssimabili a Euro **65.000,00**.

### 15. RISPOSTA AL QUESITO 15

*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"*

#### 15.1. SPESA OCCORRENTE PER LA RIMOZIONE, IL TRASPORTO E LA DISMISSIONE DEI BENI MOBILI O DEI MATERIALI DI RISULTA

Non sussistono oneri per la rimozione, il trasporto e la dismissione di beni mobili o di materiali di risulta a carico del creditore o dell'acquirente, in quanto l'immobile è impegnato dal solo mobilio di proprietà e ad uso del debitore esecutato che occupa il bene.

Tuttavia, la copertura della veranda con accesso dal vano cucina è stata realizzata con un pannello ondulato di cemento-amianto (tipo eternit), ossia con materiale che necessita di bonifica. I metodi di tale intervento consentiti per legge sono l'incapsulamento o la rimozione con trasporto a discariche autorizzate e con le dovute precauzioni per gli addetti. In ogni caso, nonostante la modesta quantità (dimensioni pannello  $3,65 \times 1,2$ ) i costi sono da valutare a corpo in **€2.000,00** oltre oneri di legge.

## 16. DESCRIZIONE SINTETICA

Per gli immobili oggetto di esecuzione è conveniente per la vendita formare un LOTTO UNICO descritto sinteticamente di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DESCRIZIONE

Lotto unico ubicato alla via Borgo San Martino n°74 del Comune di Altavilla Silentina (SA) costituito da un appartamento, al primo piano, di tre vani con bagno e accesso dalla strada attraverso una rampa di scale. Il tutto censito in Catasto Fabbricati al Foglio 23 Particella 119 Sub.7 e Particella 122 Sub.5 (immobili graffati).

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è composto da un piano terra, un piano primo ed un tetto a falde inclinate ed è stato costruito in muratura portante. La superficie lorda totale dell'appartamento risulta pari a 86 mq.

### CONFINI

L'appartamento confina, come da planimetria catastale, a Nord con via Borgo San Martino, a Est con proprietà , a Ovest con proprietà  e a Sud con vicolo 4° San Martino.

Nell'atto di compravendita del 15.05.2008 (più recente) i confini sono: "via Borgo San Martino, beni , beni , salvo altri."



### REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato è risultato privo di atti abilitativi urbanistici nell'archivio del Comune di Altavilla Silentina. Nella planimetria catastale del 1940 risultava della consistenza attuale e, quindi, essendo stato costruito prima del 1942 nel centro abitato del detto Comune è da considerare comunque lecito.

La conformità, invece, tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, presenta alcune difformità: nella distribuzione interna (sanabile con accertamento di conformità ex DPR 380/2001) e per una veranda (probabilmente non condonabile).

### PROVENIENZA E GRAVAMI

La consistenza immobiliare innanzi descritta è pervenuta ai debitori per

atto di compravendita a rogito notaio in Salerno (SA) Matteo Fasano in data                       
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



15 maggio 2008 Rep. n. 44727 e Racc. n. 22233, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 16 maggio 2008, ai numeri di R.G. 19951 e R.P.13864.

Non risultano altri gravi e obbligazioni reali.

**Sussiste altra procedura R.G.E. N.7/2014**, tuttavia, dalle ispezione ipocatastali risulta un verbale di pignoramento immobili, trascritto in data **01.02.2013** (*Registro Particolare 4022 Registro Generale 4800 PUBBLICO UFFICIALE Repertorio 1 del 12/11/2012 dall'avv. Alfredo Pappalardo creditore "CONFIDO BANK srl" con sede in Salerno p.iva: 04026830655*), successivo a quello (*Registro Particolare 1691 Registro Generale 1930 - Repertorio 3313 del 26.10.2012 trascritto il 14.01.2013 dall'avv. Mario Dario Tepedino*) alla base della presente procedura esecutiva R.G.E. n.673/2012.

Nella nota di pignoramento del verbale successivo (trascritto il 01.02.2013) si evince che è stato posto il pignoramento solo sull'immobile Fg.23 Particella 119 Subalterno 7 (senza il graffato Subalterno 5 della Particella 122) e solo contro

In ogni caso, dalle verifiche poste in essere è stato accertato che la procedura **R.G.E. N.7/2014** è ancora nella fase iniziale con il deposito dell'atto del pignoramento e **non è stata redatta la relazione di stima.**

#### PREZZO E CANONE

Di tutto ciò è stato tenuto conto nella stima dei beni immobili valutando un probabile:

- ↪ canone di locazione mensile pari a 230,00 €/ mese,
- ↪ prezzo di mercato pari a **Euro 65.000,00.**

✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦ ✦

L'Esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 45 pagine con n. 13 allegati (con un DVD), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione originale viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati; una copia della relazione è stata inoltrata alle parti creditrici ed esecutate.

L'Esperto

DOTT. ING. GIANLUCA TOTOLI



