

**TRIBUNALE DI
NOCERA INFERIORE**

**1° SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA***



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 207/2019

**BANCA IFIS SPA
CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

DEBITORE

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. LUIGI BOBBIO**

**ESPERTO CTU
ARCH. ANNA NAPOLI**



INDICE

INCARICO



Pagina | 2

PREMESSA - Attività peritali svolte

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO - Quesiti A-B-C-D-E-F-G-H:



A – VERIFICA DELLE COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C – STATO DI POSSESSO

D – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE

E – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G – FORMAZIONE DEI LOTTI

H - VALORE DEL BENE E COSTI



RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

La sottoscritta arch. Anna Napoli, libero professionista con studio in Baronissi (SA) in viale Sandro Pertini, 28, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno col n° 1118, in data 23 del mese di aprile dell'anno duemilaventidue, veniva nominata dal G.E. dott. Luigi Bobbio in qualità di esperto, nella procedura esecutiva n. 207/2019, creditore BANCA IFIS S.p.a, debitore [REDACTED] ai fini della stima indica di seguito i dati anagrafici dei debitori: [REDACTED]

Gli Immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero in nuda proprietà di [REDACTED] usufrutto vitalizio successivo a quello del coniuge [REDACTED] per quanto riguarda la sig.ra [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione accettata del 09/04/2003 del notaio Troiano Rosa di Castel San Giorgio rep. 61517, trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16612/12013 (Allegato n. 5).

- *Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;*
- *Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;*

A seguito dell'incarico ricevuto, si è proceduto a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento incarico, rassegnando la seguente consulenza tecnica.

PREMESSA - CRONISTORIA DEI PRINCIPALI AVVENIMENTI

Premesso che:

- la Banca IFIS S.p.A. con sede legale in Venezia Mestre, via Terraglio n. 63, e sede operativa in Mondovì, via Vecchia di Cuneo n. 136, Loc. Pogliola concedeva un mutuo di € 142.000,00 (Euro centoquarantaduemila) in data 30.06.2008 ai sign.ri [REDACTED]

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

[REDACTED]
Baviera (Germania) ilo 12/05/1970 c.f. [REDACTED] e in qualità di terzi datori di ipoteca e fideiussori, i sign.ri [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Il 08/09/2019, lo Studio legale Adriano e Rossi con sede in Mondovì (CN) alla via Matteotti n. 5, notificava alla parte debitrice atto di precetto, per complessivo importo di € 124.268,37; Pagina | 4

- decorsi inutilmente i termini, la Banca IFIS rappresentata e difesa con procura speciale allo Studio legale Adriano e Rossi sopra descritti, affidava la procedura affinché venissero sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i succitati immobili con i seguenti diritti immobiliari appartenenti ai sig.ri [REDACTED]: *“nuda proprietà, per quanto concerne il sig. [REDACTED] ed usufrutto vitalizio successivo a quello del coniuge Botta Gerardo, per quanto riguarda la sig.ra [REDACTED]”*

In data 04/10/2019, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore, provvedeva a notificare l'atto di pignoramento ai debitori esecutati.

L'atto di pignoramento veniva trascritto presso l'agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/10/2019 ai nn. 42627/32694.

A seguito dell'atto sopra citato, il Tribunale di Nocera Inferiore rappresentato dal Giudice Dott. Luigi Bobbio, nominava, quale C.T.U., la sottoscritta al fine di redigere una relazione di stima per i beni oggetto del pignoramento.

I risultati dei sopralluoghi, degli accertamenti compiuti e dei rilievi effettuati, insieme alla valutazione dei suddetti immobili, costituiscono la presente relazione di consulenza tecnica di stima, così distinta:

Parte 1 - Descrizione delle operazioni peritali

Parte 2 - Risposta ai quesiti

Parte 3 - Riepilogo della relazione peritale

1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Le ricerche e gli accertamenti sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno richiedendo planimetrie, mappe e visure catastali, presso gli uffici

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

competenti del Comune di Siano (SA) - *Ufficio Tecnico e Stato Civile* - per l'acquisizione degli atti necessari, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare per le relative visure ipotecarie, nonché presso Conservatoria dei Registri immobiliari e/o notaio per l'acquisizione dell'atto di compravendita del bene.

In particolare, sono state effettuate in ordine cronologico le seguenti operazioni:

Pagina | 5

- **in data 23/04//2022** – accesso online Ufficio Esecuzioni Immobiliari – prima sezione civile, del Tribunale di Nocera Inferiore, per l'assunzione dell'incarico, esame degli atti ed inizio delle operazioni peritali;

- **in data 13/05/2022 e 16/06/2022** – accesso online presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno per acquisire visure, planimetrie e mappe catastali; (*Allegato n. 1 – documentazione catastale*);

- **in data 18/05/2022** – previa comunicazione Custode Giudiziario viene effettuato accesso presso i luoghi di causa siti in Siano in via Botta A. e G. (*Allegato n. 2 – Verbale di Sopralluogo – Allegato n. 3 – Pianta dello stato dei luoghi*);

- **in data 15/0/2022** accesso presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Siano (SA) per richiedere e rilascio di certificato di morte di [REDACTED]; (*Allegato n. 4 – Estratto per riassunto dal registro degli atti di morte*);

- **in data 21/07/2022 e 09/11/2022** accesso presso l'Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Siano (SA) per richiedere e rilascio di estratto di matrimonio e certificato di residenza dei debitori; (*Allegato n. 5 – Estratto di Matrimonio – Certificato di Residenza*);

- **in data 21/07/2020 e 08/11/2022** - Accesso online all'Ufficio Tecnico del Comune di Siano (SA) per richiedere documentazione verifica di regolarità e conformità urbanistico/edilizia (*Allegato n. 6- Grafici e titoli abilitativi; Allegato n. 7 – Atto di Donazione; Allegato n. 8 – Verbale di Accertamento Tecnico*);

- **in data 28/07/2022 e 12/12/2022**– accesso online Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'acquisizione della documentazione ipotecaria; (*Allegato n. 9 – ispezioni ipotecarie*);

- **in data 12/12/2022** – Accesso presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno per l'acquisizione di quotazioni immobiliari nel Comune di Siano ed – e pubblicazioni vendite analoghe agenzie Immobiliari (*Allegato n. 10*);

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

- in data 23/12/2022 – accesso online Agenzia Regionale - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per trasmissione Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile; (Allegato n. 11);

- in data 23/12/2022 – Trasmissione Relazione di Stima alle Parti; (Allegato n. 15 – Ricevute)

2 - RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO (Capitoli A-B-C-D-E-F-G-H)

Pagina | 6

CAPITOLO A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; - Diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti -

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. autorizzata a consultare online previo giuramento, consisteva nei seguenti documenti:

- Il 08/09/2019, lo Studio legale Adriano e Rossi con sede in Mondovì (CN) alla via Matteotti n. 5, notificava alla parte debitrice atto di precetto, per complessivo importo di € 124.268,37;

- decorsi inutilmente i termini, la Banca IFIS rappresentata e difesa con procura speciale allo Studio legale Adriano e Rossi sopra descritti, affidava la procedura affinché venissero sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione immobiliare i succitati immobili con i seguenti diritti immobiliari appartenenti ai sig.ri [redacted] “nuda proprietà, per quanto concerne il sig. [redacted] ed usufrutto vitalizio successivo a quello del coniuge [redacted]

[redacted] per quanto riguarda la sig.ra [redacted]
- In data 04/10/2019, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nocera Inferiore, provvedeva a notificare l'atto di pignoramento ai debitori esecutati.

Atto di Precetto intimante la somma di € 124.268,37 (Euro centoventiquattromiladuecentosessantotto/37) notificato a mezzo servizio postale con raccomandata a.r. dagli avv. Emanuele Rossi e avv. Paolo Adriano con studio professionale in Mondovì (CN) alla via Matteotti n.5 a favore del creditore procedente Banca IFIS S.p.a contro i debitori [redacted] come sopra identificati;

Atto di Pignoramento - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Nocera Inferiore – notificato ai debitori in data 04.10.2019 e trascritto presso la Conservatoria di Salerno in data 04/10/2019 ai nn. 42627/32694.

Certificazione notarile datata 05/11/2019 del notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) nota di Trascrizione registro particolare 42627/32694 del 30.10.2019 (Allegato n. 0 – Relazione Notarile in atti);

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

Veniva, pertanto, acquisita la seguente documentazione:

PROVENIENZA DEL BENE: E' stata acquisita copia presso al Comune di Siano, allegata alla documentazione acquisita, Atto di Donazione con il quale gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al signor [redacted] [redacted] per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del 09/04/2003 del Notaio in Castel San Giorgio (SA) Rosa Troiano, rep. N. 61517,

trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16613/12014 da [REDACTED]
[REDACTED] il quale in seno a detta donazione, con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito stipulano in pari data, stesso notaio e n. repertorio trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16612/12013, si era riservato l'usufrutto vita sua natural durante e dopo di se, in favore della moglie [REDACTED] usufrutto vitalizio che si è accresciuto in favore della predetta [REDACTED] in morte del sig. [REDACTED] sopra generalizzato, deceduto il 23/08/2017 (Dichiarazione di successione n. 1384 volume 9990/18 presentata all'ufficio di registro di Salerno il 03/07/2018 ai nn. 32108/24804 (Allegato n. 7 – Atto di Donazione).

Successivamente all'iscrizione del Pignoramento immobiliare avvenuto il 30/10/2019, è deceduta la sig.ra [REDACTED] (vedova di [REDACTED] che come si evince da Estratto per riassunto, dal registro degli atti di morte, è morta a [REDACTED] il [REDACTED] (Allegato n. 4 – Estratto di morte).

Si evidenzia, pertanto, che con il decesso della usufruttuaria sig.ra [REDACTED] gravame dell'usufrutto sugli immobili pignorati non comporta il decremento del valore immobiliare, in quanto per legge "al momento in cui muore l'usufruttuario il relativo diritto di usufrutto si estingue per legge e la nuda proprietà si "espande" diventando piena proprietà". Riguardo agli adempimenti con l'Agenzia delle Entrate si ritiene che necessita una voltura catastale volta a segnalare l'estinzione dell'usufrutto ed il diritto di piena proprietà.

- E' stato acquisito ed allegato alla presente Estratto di Matrimonio, presso il Comune di Siano (SA) del 21.07.2022 nel quale viene indicato che [REDACTED] Lucia come sopra identificati hanno contratto matrimonio in data 29 del mese di settembre dell'anno 1991 in Siano (SA) con nessuna annotazione e, pertanto in comunione dei beni (Allegato 5– Estratto di matrimonio);
- Certificato di residenza di Residenza Storico del debitore che ne attesta la residenza nel Comune di Siano (SA), alla via A e G Botta n. 140, presso l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 5– Certificato Storico di residenza);

- Agli atti, come già detto, è presente Certificazione notarile depositata in cancelleria in data 05/11/2019 del notaio dott. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) e nota di Trascrizione registro particolare 42627/32624 del 30/10/2019.

Si è accertato che la Relazione Notarile è anteriore al decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto il 16/12/2019 e, pertanto il gravame dell'usufrutto è stato estinto per legge ed il sig. [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà, ma da verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate, non è stata trascritta voltura catastale (Allegato n. 0 – Relazione Notarile in Atti).

CAPITOLO B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc);

A seguito di accesso effettuato in data 18.05.2022 sui luoghi oggetto di pignoramento si è accertato che trattasi di un appartamento sito al piano primo ed un piccolo locale deposito pertinenziale sito al piano seminterrato di un edificio per civili abitazioni.



fig.1 - Geoportale della Provincia di Salerno



fig. 2 - Fabbricato sito alla via A e G. Botta n. 140 in Siano (SA)
Appartamento sito al piano primo

Gli immobili pignorati, sono parte di un fabbricato per civili abitazioni, costituito da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, ubicato, alla via Botta A e G. n. 140 in Siano (SA) Si accede da un portone sito nella II Botta, traversa laterale (fig.1 e fig. 2).

L'appartamento è identificato nel N.C.E.U di detto Comune *al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58 (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale).*

Il deposito è sito nello stesso immobile ed è pertinenziale all'appartamento ed identificato nel N.C.E.U di detto Comune *al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59 (Allegato n. 1 – Documentazione Catastale);*

-i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastali agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

I dati reali ed attuali coincidono con quelli indicati nei titoli, nell'atto di pignoramento, nonché nella documentazione ipocatastale e certificazione notarile, nella quale non è indicato il numero

civico che è stato accertato in sede di sopralluogo del 18 maggio 2022 con il custode giudiziario, pertanto, l'indirizzo è Via A. e G. n. 140 in Siano (SA), piano primo appartamento e piano interrato deposito (Allegato n. 2 – Verbale di Sopralluogo).

DATI CATASTALI (Allegato n. 1 – Documentazione catastale

- **Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;**

- **Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;**

- **INTESTATI CATASTALI:**

Diritti di proprietà per 1/1



Fig. 3 - Geoportale Ortofoto Catastale della Provincia di Salerno

- La superficie commerciale ed utile;

La superficie residenziale utile dell'appartamento al piano primo risulta pari a mq 67,40, altezza ml 3,00 ed un balcone di mq 25,00 quale superficie accessoria;

Pagina | 12

- La loro tipologia e natura, reale e catastale;

La tipologia edilizia è A/2 - Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

E' stato accertato che la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo effettuato dalla scrivente esperto ctu.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con modifiche interne di alcune pareti. (Allegato n. 1 – Planimetria Catastale, Allegato n. 3 – Pianta dello stato attuale dei luoghi).

- Tutti i riferimenti catastali attuali;

I riferimenti catastali attuali sono i medesimi già descritti in precedenza.

- Almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

CONFINI: L'appartamento (foglio 8, particella n. 2381 sub 2) ed il locale cantina (foglio 8, particella n. 2381 sub 7) confinano con II Traversa Botta, strada privata [REDACTED] salvo altri.

- Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

L'appartamento, come innanzi detto è sito al piano primo, senza ascensore e con riscaldamento e caldaia autonoma, si presenta con rifiniture in buono stato ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2003, **altezza interna h 3,00 di totale superficie utile interna mq 67,40 e balcone di mq 25,00 è articolato come segue.**

Il locale cantina di mq 10,00 è sita al piano sotto strada, invece e si presenta allo stato grezzo, priva di intona e pavimenti e porta di ingresso. (Allegato n. 3 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 8 – D.I.A. – Allegato n. 12 - Documentazione Fotografica):

Per quanto riguarda le rifiniture dell'appartamento si sono rilevate le seguenti caratteristiche:

Pagina | 13

- La Porta di ingresso è in legno del tipo blindato;
- Pavimento zona giorno/ notte in ceramica monocottura;
- Rivestimento pareti della cucina con tozzetti di in ceramica di colore chiaro di dimensioni cm 10 cm x 10 cm;
- Bagno 1 è di pertinenza alla camera da letto con vaso, bidet e piccolo lavabo;
- Bagno 2 - Rivestimento delle pareti piastrelle in ceramica di colore terra di marroncino chiaro, con lavabo, vaso, bidet, vasca /doccia;
- L'attacco lavatrice è sito nella veranda creata sul balcone;
- Infissi esterni in legno e scuri in pvc alla veneziana colore scuro e porte interne in legno;
- La Tinteggiatura dell'appartamento è di colore chiaro;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma;
- Impianto citofonico;
- L'impianto elettrico sotto traccia;
- Nella zona cucina vi è camino;
- Non vi è l'ascensore;

CONSISTENZA

Si riportano nel prospetto che segue le superfici utili residenziali e non residenziali dei vari ambienti dell'unità immobiliare e di quelli pertinenziali:

Ambienti	Superficie Residenziale Mq	Superficie non Residenziale Mq
Letto 1	11,00	
Letto 2	10,00	
Cucina/Soggiorno	30,00	
Bagno1	1,70	
Bagno 2	4,10	
Disimpegno/Ingresso	10,60	
Cantinola - P.S1		10,00
Balcone		25,00
TOTALE	67,40	35,00

Le superfici sopra indicate sono state considerate *al netto calpestabili*, quindi al netto delle murature esterne ed interne dell'unità immobiliare.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA

Poiché le unità immobiliari possono essere composte dalla superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale utile occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

A tale scopo si sono prese in considerazione le: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”, attualmente in corso di adozione presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto, per i manufatti esistenti - Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato - i parametri da utilizzare per le “Misurazioni Tecniche degli Edifici” sono:

1. vani principali ed accessori a servizio diretto (*bagni, ripostigli, cucine, ingressi, corridoi, ecc.*) si calcolano al massimo al 100% della superficie;

nel caso in esame, per quel che attiene l’appartamento, mq 67,40 x 100% = mq 67,40
(superficie raggugliata abitazione)

2. balconi, terrazze e similari (*corridoio di accesso esterno*):
- fino a 25 mq se a livello dei vani principali, si calcolano al massimo fino 30% della superficie;
per la quota eccedente i mq 25,00 nella misura del 10%;
Mq 25,00 x 0,30 = mq 7,5
mq 10,00 x 0,10 = mq 1,00
Totale mq = mq 8,50

Si riporta di seguito la tabella con i coefficienti per il calcolo delle superfici raggugliate dell’immobile:

	<u>Superficie (mq)</u>	<u>K</u>	<u>Superficie raggugliata (mq)</u>
<i>Abitazione</i>	67,40	1,00	67,40
<i>Area pertinenziale esterna</i>	35,00	0,30/0,10	8,50
<i>Tot. Superficie utile raggugliata</i>			<u>75,90</u>

L’appartamento si presenta in uno stato buono di conservazione (*Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica*). Si precisa che l’immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 950/1971 rilasciata in data 04/10/1971 al sig. Botta Gerardo, nato a Siano il 09/05/1939. L’appartamento, invece, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia con D.I.A. del 02/07/2003 prot. n. 8936. La verifica di conformità urbanistico/edilizia si approfondirà di seguito al punto 3) *nella verifica di regolarità urbanistica.*

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Non si riscontrano eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali all'infuori di quelle indicate nell'atto di provenienza del bene (*Allegato n. 3 – Atto di Compravendita*).

Si allega alla presente:

Rilievo fotografico (*Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica*)

Fig. 3 - Planimetria Rilievo piano altimetrico - Appartamento (*Allegato n. 3*);

Fig. 3 - Planimetria Rilievo piano altimetrico – Cantina/Deposito (*Allegato n. 3*);

Fig. 4 - Planimetria Catastale Appartamento e cantinola (*foglio 8, part. n. 2381 sub 2 e sub 7 – Allegato n. 1*);

Fig. 5 - Planimetria allegata alla Licenza Edilizia 1971 e D.I.A 02/07/2003 prot. n. 8936 (*Allegato n. 8*);

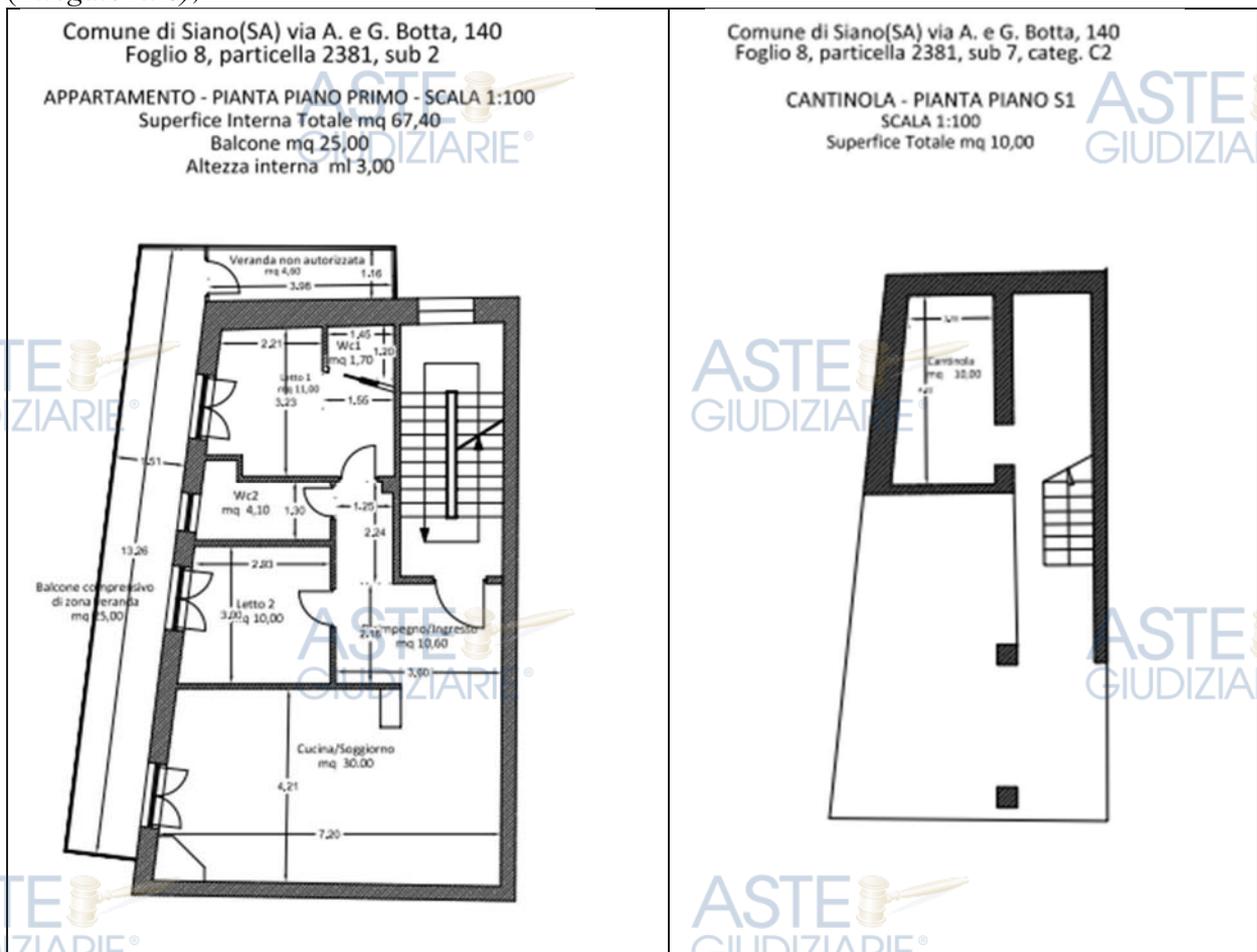


Fig. 3

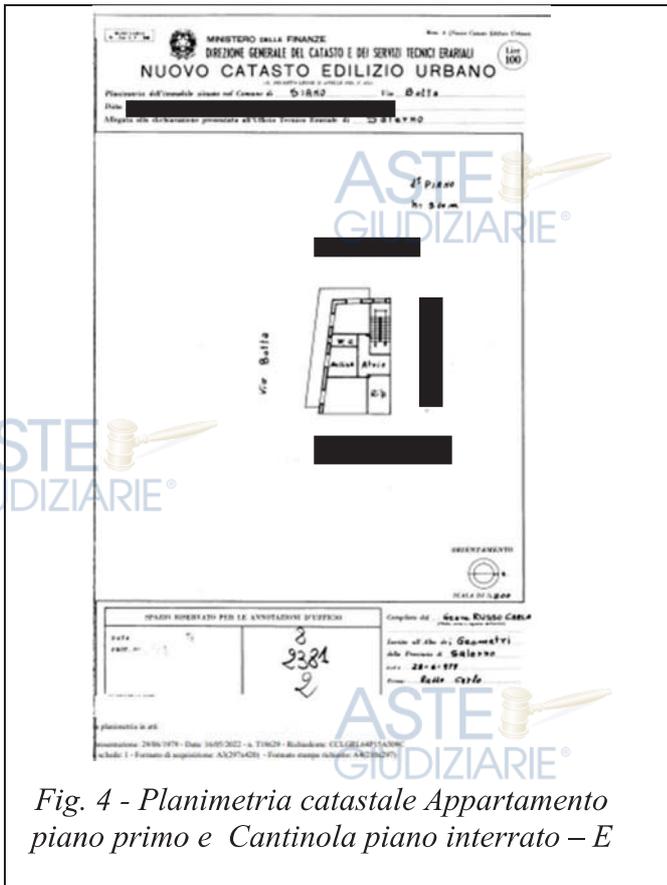


Fig. 4 - Planimetria catastale Appartamento piano primo e Cantinola piano interrato – E

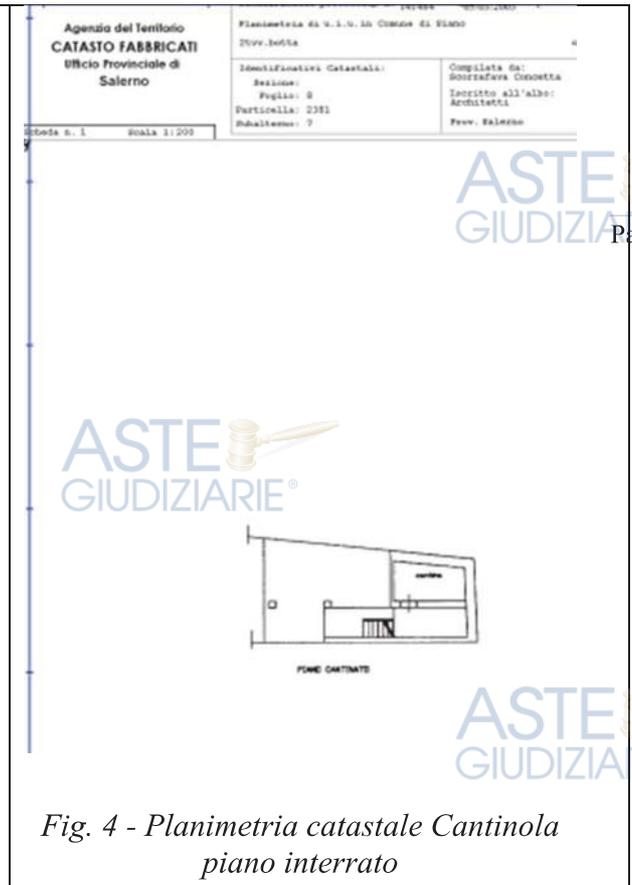


Fig. 4 - Planimetria catastale Cantinola piano interrato



Fig. n. 5- Planimetria agli atti della Licenza Edilizia del 1971 – Allegato n. 8)

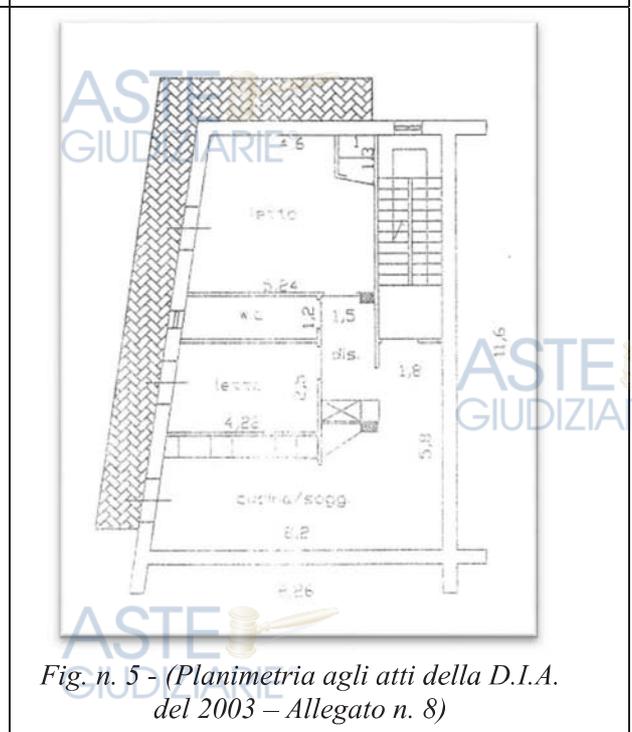


Fig. n. 5 - (Planimetria agli atti della D.I.A. del 2003 – Allegato n. 8)



3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.r 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Non è stato acquisito Certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di “Appartamento con cantinola pertinenziale” siti in area “urbana”. In ogni caso è stata acquisita presso l’Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Salerno l’estratto di mappa riferito alla particella 2381 del foglio 8 del Comune di Siano (SA) (figura 1 - Allegato 1 – documentazione catastale).



Fig. 6 - Estratto di mappa riferimento particella 2381, foglio 8
Comune di Siano (SA)

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

-i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;

- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

I dati identificativi dell'immobile che si rilevano nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli catastali attuali e con quelli pregressi nel ventennio precedente (Allegato n. 1 - documentazione catastale; Allegato n. 9- ispezioni ipotecarie; Allegato n. 3 – Atto di provenienza del bene – Allegato n. 0 – Relazione Notarile).

2)Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi .

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento

del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 18 maggio 2022, congiuntamente al Custode Giudiziario dott.ssa Marcella Luca, è stato effettuato rilievo metrico dell'appartamento e della cantinola che confrontato con planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio è stata accertata la non conformità tra la pianta attuale dell'appartamento e quella catastale in quanto sono state effettuate modifiche interne, inerenti alla demolizione di pareti ed alla realizzazione di un piccolo bagno nella camera da letto 1 (Allegato n. 3 – Planimetria dello stato dei luoghi – Allegato n. 1 – Planimetria Catastale – Allegato n. 8 – DIA del 2003).

CAPITOLO C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'immobile risulta occupato dal Debitore con il suo nucleo familiare. Tale circostanza è stata appurata durante il sopralluogo della scrivente insieme al custode giudiziario avv. Marcella Luca (Allegato n. 2 – Verbale di sopralluogo).

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Gli immobili, come accertato non sono soggetti a contratto di locazione.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater ce. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

In merito, al valore locativo del bene, come stabilito dal G.E. in occasione di assunzione dell'incarico, la scrivente da indagine di mercato effettuate contattando le locali agenzie locali e dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate determina come segue il più probabile valore del canone locativo dell'immobile

▫ ***Determinazione Valore di Mercato del canone di locazione attraverso Listini Immobiliari locali.***

Da indagini effettuate online presso diverse agenzie immobiliari che operano nell'ambito territoriale del Comune di Siano (SA), nonché sulla scorta dei valori rilevati dal listino ufficiale delle quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (2021/2022) Agenzia del Territorio risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile, il prezzo del canone mensile di locazione, riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi per tipologia edilizia a quella in esame, varia tra 4,26 €/mq e 15,79 €/mq (Allegato n. 10).

Assumendo come parametro di valutazione la media tra i due valori suddetti, si ottiene:

Canone di locazione mensile di Mercato per mq = (3,50 €/mq + 6,50 €/mq) / 2 = 5,00 €/mq

▫ ***Determinazione del valore di mercato del canone di locazione attraverso la Banca dati quotazioni immobiliari.***

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile, per cui:

Val OMI min = 1,60 €/mq

Val OMI max = 2,40 €/mq

Da cui: ***Canone di locazione mensile medio OMI per mq = (1,60 + 2,40) / 2 = 2,00 €/mq***

- Determinazione del più probabile valore del canone di locazione dell'immobile

Effettuando la media tra il prezzo del valore di mercato ed il prezzo ottenuto dal calcolo del **valore medio OMI**, si ottiene:

Valore del più probabile canone mensile per mq = $(5,00 \text{ €/mq} + 2,00 \text{ €/mq})/2 = 3,50 \text{ €/mq}$.

Totale superficie utile ragguagliata: mq 75,90

La Determinazione del più probabile valore mensile del canone di locazione dell'immobile risulta essere pari a 265,65 Euro (75,90 mq x 3,50 €/mq)

pagina | 21

Decremento/Incremento:

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura e stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento di maggiorazione:

K1: grado di finitura = 1,05;

K2: stato di manutenzione e conservazione = 1,05;

K3: localizzazione = 1,1

$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,05 \times 1,05 \times 1,1 = 1,21$ (coefficiente di adeguamento); da cui:

VALORE DI STIMA = Valore medio di mercato x K = € 265,76 x 1,21 = € 321,43

Con arrotondamento € 320,00

Il valore del più probabile canone mensile di locazione

è pari a € 320,00 (Euro trecento ventimila/00)

CAPITOLO D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Dai riscontri effettuati presso gli uffici competenti non è emersa l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, quali diritti reali e personali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, nè all'attualità.

Gli immobili in questione al momento della trascrizione del pignoramento erano interessati da usufrutto accresciuto in favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 1384 volume 9990/18 presentata all'ufficio dei registro di Salerno il 03/07/2018 trascritta il 06/08/2018 ai nn. 32108/24804).

Pagina | 22

La signora [REDACTED] sopra generalizzata, da accertamenti effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Siano (SA) è deceduta in data 16/12/2019, pertanto il sig. [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà dei beni pignorati (Allegato n. 4 – Estratto di Morte). Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio non è stata effettuata voltura catastale.

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura:

Non ci sono servitù attive e passive ad eccezione di quanto trascritto nell'atto di donazione Repertorio N. 61517, Raccolta 14317 del 09/04/2003 del notaio Rosa Troiano in Castel San Giorgio (Allegato n. 7 – Atto di Donazione).

Formalità ipotecarie

Dalla certificazione notarile agli atti e dagli ulteriori accertamenti ipotecari effettuati per immobile e per soggetto, si rileva che a partire dal 1991 ed a tutto il 12/12/2022, risulta che la consistenza immobiliare sopra indicata di proprietà per i diritti specificati, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di (Allegato n. 0 – Certificazione Notarile - Allegato n. 9 – Ispezione Ipotecaria):

- **Verbale di pignoramento immobili**, del 04/10/2019, Tribunale di Nocera Inferiore trascritto il 30/10/2019 ai nn 42627/32694 a favore della BANCA IFIS S.P.A. con sede in Venezia – C.F. 025005630109 contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] aventi ad oggetto Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in nuda proprietà, beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in usufrutto;

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 27/05/2008 ai nn. 140595/30341 atto notarile pubblico per notaio

Calabrese Aniello (Pagani) a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. con sede in Milano – C.F. 04467550960 domicilio ipotecario eletto Milano contro i signori [REDACTED] [REDACTED] come sopra identificato e [REDACTED] per la quota dell'intero in usufrutto bene personale.

- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Dalle ricerche svolte presso il Comune di Siano (SA) si evince che sulla particella 2381 del foglio 8, ove è situato l'immobile pignorato non vi sono vincoli di ogni natura e tipo, né tantomeno acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.

- sequestri penali ed amministrativi;

Dagli accertamenti effettuati non sono emersi sequestri penali ed amministrativi inerenti l'immobile in oggetto.

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;

Dall'esame degli atti acquisiti non sono emersi canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 epe ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Le cancellazioni delle ipoteche gravanti risultano le seguenti:

- Verbale di pignoramento immobili, del 04/10/2019, Tribunale di Nocera Inferiore rep. N# 4270 a favore della BANCA IFIS S.P.A. con sede in Venezia – [REDACTED]

- Tassa ipotecaria € 35,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Imposta ipotecaria € 200,00

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 27/05/2008 ai nn. 140595/30341 atto notarile pubblico per notaio Calabrese Aniello (Pagani) a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. con sede in Milano C.F. 04467550960 domicilio ipotecario eletto Milano contro i signori [REDACTED] come sopra identificato [REDACTED] per la quota dell'intero in usufrutto bene personale.

- Tassa ipotecaria € 35,00

Costo di cancellazione totale: € 294,00 (duecentonovantaquattro/00)

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non esistono limitazioni condominiali o vincoli di limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati. Non risulta costituito un condominio in quanto il fabbricato di cui agli immobili pignorati, sembra sia occupato da familiari del debitore.

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

E' stato accertato a seguito di sopralluogo effettuato congiuntamente con il custode giudiziario dott.ssa Marcella Luca che il fabbricato di cui agli immobili pignorati non è costituito in condominio, pertanto non è possibile accertare eventuali spese condominiali e altro. (Allegato n. 2 – Verbale di Sopralluogo con custode)

CAPITOLO E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute,

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Siano è stato accertato che l'edificio ricade nell'ambito di zona omogenea "B – Zone edificate esistenti" dello strumento urbanistico vigente del Comune di Siano (fig 7), con destinazione d'uso prevalente residenziale compatibile con quella d'uso dell'Appartamento oggetto di pignoramento con pertinente cantinola come è possibile verificare dall'allegata Tavola del Piano urbanistico Comunale pubblicata sul sito istituzionale del Comune (Allegato n. 8 – Tavola PUC).

L'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 950/1071 rilasciata in data 14/12/1971 al sig. [REDACTED]

Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Siano (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti **antecedentemente al rilascio del titolo del 1971, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, è stata rinvenuta D.I.A prot. n. 8936 del 02/07/2003 (Denuncia di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i. per opere interne all'appartamento: "Demolizione di alcuni tramezzi interni e rifacimento degli stessi, rimozione pavimento e rifacimento, spicconatura e rifacimento intonaco interno, rifacimento bagno, adeguamento alla normativa vigente impianto idrico ed elettrico, sostituzione degli infissi esterni, pitturazione"**.

Per la documentazione che è stata possibile visionare dalla scrivente presso il Comune di Siano non vi sono altre richieste o titoli edilizi inerenti a Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

E' stata rilasciata autorizzazione all'Abitabilità il 12/12/1979 (Allegato n. 6 – Richieste di verifica urbanistica e Allegato n. 8 – Verbale di Accertamento tecnico con Responsabile del Servizio S.U.E. del Comune di Siano e titoli edilizi rilasciati).

Pagina | 26

- In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

E' stata accertata la non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi rilevata dalla scrivente Esperto, e l'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo rinvenuto D.I.A. del 2003 che presenta piccole variazioni interne di modifica di pareti rispetto allo stato dei luoghi rilevato all'attualità.

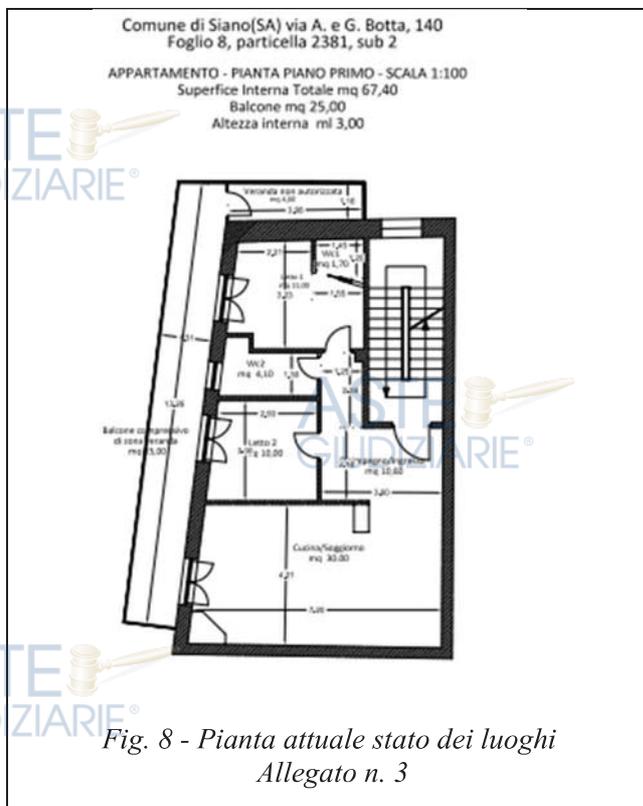


Fig. 8 - Pianta attuale stato dei luoghi
Allegato n. 3

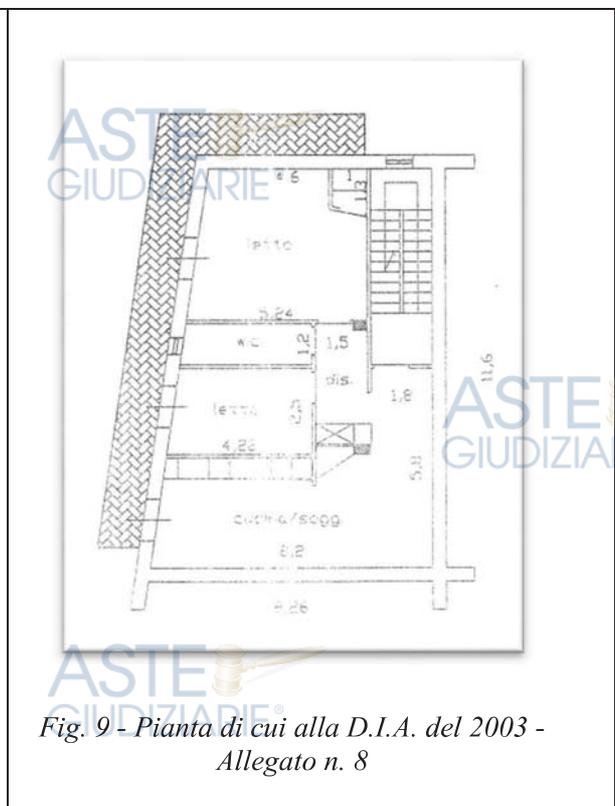
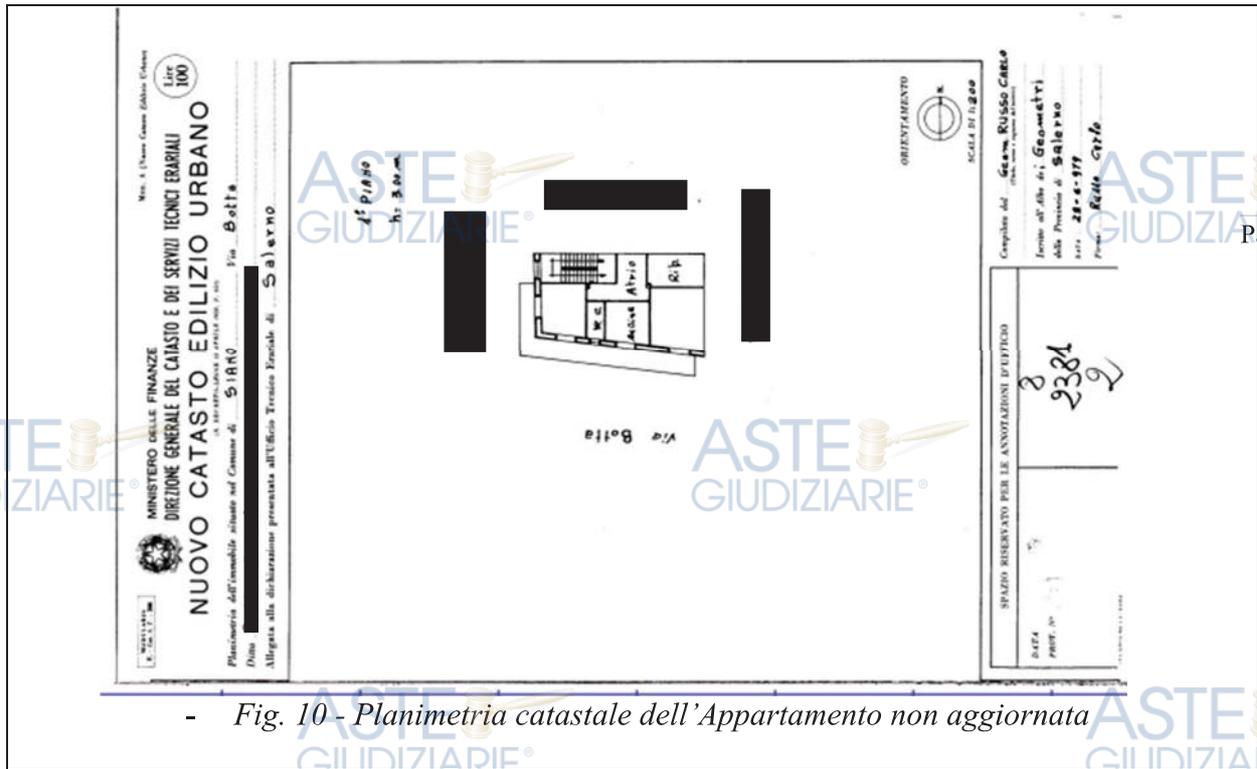


Fig. 9 - Pianta di cui alla D.I.A. del 2003 -
Allegato n. 8



- Fig. 10 - Planimetria catastale dell'Appartamento non aggiornata

Altresì, è stata accertata, la realizzazione in assenza di titolo edilizio di una veranda sul balcone come si evince da fig. 8 e fig. 9 (Allegato n. 3 – Allegato n. 8).

Si è riscontrata anche la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria presentata in Catasto il 29/06/1979. Ciò fa presumere che le variazioni effettuate, all'interno dell'immobile con la D.I.A. del 2003, non siano state aggiornate in planimetria catastale come da fig. 8, fig. 9 e fig. 10 (Allegato n. 1 – Documentazione catastale).

- **Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in**

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Le difformità interne all'appartamento riscontrate, relativamente alla modifica di pareti si ritiene che possano essere sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (*Richiesta in Sanatoria*) e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

La domanda di accertamento di conformità deve essere presentata sotto forma di S.C.I.A. o di richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, e corredata almeno dai seguenti documenti: relazione tecnica asseverata che asseveri la "doppia conformità" delle opere, elaborati grafici dettagliati, conteggi planivolumetrici (qualora necessari), documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi, dichiarazione circa l'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Per quanto attiene la veranda realizzata in assenza di titolo edilizio, premesso che essa incide sulla modifica delle facciate del fabbricato, che per l'art. 1117 del c.c, rientrano tra le parti comuni dell'edificio.

Si ritiene, in ogni caso, che la veranda non sia sanabile, in quanto costituisce un aumento di cubatura di circa mc 13,80, non consentibile, in quanto l'immobile ricade in una zona già satura, omogenea B – "edificate esistenti" dello strumento urbanistico vigente.

Pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile si ritiene necessario effettuare la demolizione e/o lo smontaggio della stessa.

- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto si è potuto accertare presso l'ufficio tecnico del Comune di Siano non sono state rinvenute istanze di Permessi di costruire in Sanatoria e/o di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

- **Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);**

In considerazione del tipo di abuso, si ritiene secondo la propria esperienza professionale, che le difformità interne possano essere sanate attraverso Art. 36 del D.P.R. 380/2011 con richiesta di accertamento di conformità in sanatoria e aggiornamento planimetria catastale. **Si quantifica un importo a € 1.500,00.**

Per la demolizione della veranda, invece, con tutte le problematiche connesse di ripristino stato dei luoghi e smaltimento e/o altro, secondo la propria esperienza professionale stimando un costo al mq di circa € 150 si ha

Totale mq da demolire: circa mq 14,00

Mq 14,00 x 150 €/mq = **si stima un importo pari a € 2.100,00**

Si stima, pertanto, per le spese tecniche + demolizione veranda un importo forfettario pari a di € 3.600,00 (Euro tremila/00).

TOTALE SPESE REGOLARITA' URBANISTICA € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00)

- **nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.**

Si rinvia ai paragrafi precedenti.

CAPITOLO F - Attestazione di Prestazione Energetica

L'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per quanto attiene la dotazione dell'immobile di prestazione energetica, a richiesta della scrivente, non è stato fornito libretto di manutenzione caldaia.

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

Poiché l'immobile oggetto del pignoramento rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90, l'Esperto ha quantificato un costo per l'acquisizione di € 200,00 ed ha provveduto a produrre Attestazione Energetica dell'immobile.

L'edificio rientra nella classe energetica "F" come indicato nell'attestazione di prestazione energetica allegata alla presente. (Allegato n. 11 – A.P.E.)

CAPITOLO G - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

In considerazione del fatto che gli immobili pignorati consistono in un appartamento con cantinola pertinenziale **si ritiene possibile vendere il bene in un unico lotto così individuato:**

LOTTO UNICO:

- ***Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;***
- ***Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;***

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

Si rimanda al punto precedente.

- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 ce. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

CAPITOLO H - Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato il criterio tecnico più opportuno, per determinare tale valore, è la comparazione degli immobili con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi. Tale metodologia nell'estimo civile è denominata "stima sintetica o metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare. Pertanto, per determinare il valore attuale dell'immobile, assumendo il prezzo come fondamento del giudizio di stima, il criterio che il sottoscritto esperto ha ritenuto di adottare, è formulato sulla media che si ottiene tra il più Probabile Valore di Mercato, ottenuto per adeguata comparazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi a quello di stima nella medesima zona e il Valore Normale degli Immobili Residenziali prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona censuaria OMI in cui si colloca l'immobile considerato (*Allegato n. 10 - Quotazioni immobiliari*).

a) Determinazione Valore di Mercato attraverso Listini Immobiliari locali

Sulla scorta dei valori rilevati dalle pubblicazioni di vendita online delle Agenzie immobiliari operanti nell'area circoscritta al Comune di Siano e dintorni e le quotazioni degli immobili di Salerno e Provincia (annualità 2022) a cura dell'Osservatorio Immobiliare per il Comune di

Siano risulta che nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, il prezzo riferito al Metro Quadrato, per immobili analoghi a quello in esame ha un valore che oscilla tra un min di 1.000,00 €/mq ed un max di 1.600 €/mq per l'appartamento.

Valore Medio listini immobiliari - Appartamento (€ 1.100,00 + € 1.700,00) /2 = 1.400,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il prezzo di quest'ultimo. Pagina | 32

Pertanto si ha che il più Probabile Valore di Mercato, come sopra considerato, è pari a:

Valore di Mercato = 1.400,00 €/mq x mq 75,90 = € 106.260,00

Valore da mercato immobiliare Appartamento + Deposito:

€ 106.260,00 (Euro centosemiladuecentosessantae/00)

b) Determinazione del valore di mercato Banca dati quotazioni immobiliari

Val OMI min e Val OMI max rappresentano i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile, riferite al 2° semestre 2020. (Allegato n. 8)

Val OMI min (appartamento) = 700,00 €/mq

Val OMI max (appartamento) = 1.050,00 €/mq

da cui: Valore Medio Unitario OMI= (€ 700,00 + €1.050,00) /2 = 875,00 €/mq

Tale importo, moltiplicato per la superficie utile ragguagliata dell'immobile, fornisce il valore di mercato OMI di quest'ultimo:

Valore di mercato OMI = 875,00 €/mq x mq 75,90 = € 66.412,50

Valore di Mercato OMI Appartamento:

€ 66.412,50 (Euro sessantaseimilaquattrocentododici/50 Euro)

Effettuando la media tra il valore di mercato ottenuto attraverso Listini Immobiliari locali ed il valore di mercato ottenuto attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ottiene:

Valore Medio Di Mercato: Euro € 106.260,00 + Euro 66.412,50) /2 =

€ 86.336,25 (Euro ottantaseimilatrecentotrentasei/25).

Considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto agli immobili ordinari della zona, in termini di grado di finitura, stato di manutenzione e conservazione il valore ottenuto in precedenza verrà modificato attraverso l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Si è ritenuto applicare un coefficiente maggiore di 1 per *stato di manutenzione e conservazione, finiture e localizzazione in quanto è situato in una zona di Siano servita dai servizi essenziali con collegamenti sufficienti.*

$K1: \text{grado di finitura} = 1,04$

$K2: \text{stato di manutenzione e conservazione} = 1,04$

$K3: \text{localizzazione} = 1,03$

$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,04 \times 1,04 \times 1,03 = 1,114$ (coefficiente di adeguamento)

da cui $V \text{ stima} = \text{Valore medio di mercato} \times K = \mathbf{€ 86.336,25 \times 1,114 = € 96.178,30}$

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A

€ 96.178/30 (Euro novantaseimilacentosettantotto/30)

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

Decrementi: dal precedente valore bisogna detrarre i seguenti costi:

- Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 3.600,00 euro

Pertanto il valore decrementato della stima diventa:

$€ 96.178,30 - 3.600 = \mathbf{€ 92.578,30}$ con arrotondamento $\mathbf{€ 92.578,00}$

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE
CON DECREMENTO E' PARI A**

€ 92.578,00 (Euro novantaduemilaciquecentosettantotto/00)

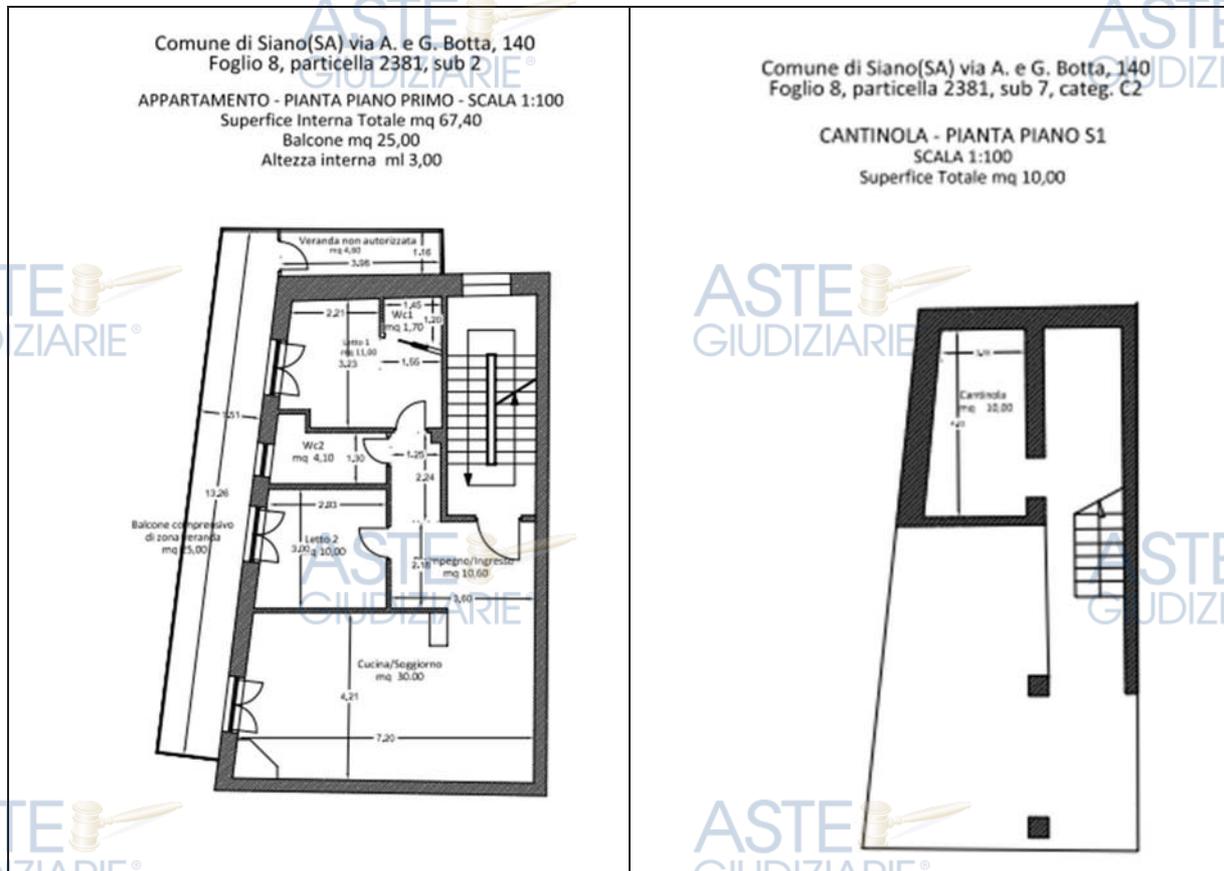
3 – RIEPILOGO

LOTTO UNICO:

Identificazione catastale:

- Abitazione di tipo civile (A2) sita in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano 1°, di vani 4, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 2 – Piano 1° - cat. A/2, cl. 1 - vani 4, R.C. € 206,58;

- Deposito (C2) sito in Siano (SA) alla via Botta A e G 76, al piano S1, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 8, p.lla 2381, sub. 7 – Piano S1 - cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 10,00, sup. cat. Mq 14, R.C. € 18,59;



Proprietà: Gli immobili sono nella piena proprietà 1/1 del debitore [redacted] al quale sono pervenuti con atto di donazione accettata del 09/04/2003 del Notaio in Castel San Giorgio (SA) Rosa Troiano, rep. N. 61517, trascritto il 07/05/2003 ai nn. 16613/12014 da [redacted] il 09/05/1939 c.f. [redacted] il quale si era riservato l'usufrutto vita sua naturale durante e dopo di se, in favore della moglie [redacted] usufrutto vitalizio che si era accresciuto in favore della predetta [redacted] in morte del sig. [redacted] (Dichiarazione di successione n. 1384 volume 9990/18 presentata all'ufficio di registro di Salerno il 03/07/2018 ai nn. 32108/24804. Successivamente all'iscrizione del Pignoramento immobiliare avvenuto il 30/10/2019 è deceduta [redacted] che come si evince da Estratto per riassunto, dal registro degli atti di morte, [redacted] il 16/12/2019 (Allegato n. 4 – Estratto di morte). Si evidenzia, pertanto, che con il decesso della usufruttuaria sig.ra Aliberti Anna, il gravame dell'usufrutto sugli immobili pignorati non comporta il decremento del valore immobiliare, in quanto per legge "al momento in cui muore l'usufruttuario il relativo diritto

di usufrutto si estingue per legge e la nuda proprietà si "espande" diventando piena proprietà". Riguardo agli adempimenti con l'Agenzia delle Entrate si ritiene che necessita una voltura catastale volta a segnalare l'estinzione dell'usufrutto ed il diritto di piena proprietà.

Confini: CONFINI: L'appartamento (foglio 8, particella n. 2381 sub 2) e locale cantina (foglio 8, particella n. 2381 sub 7) confinano con [REDACTED]

Descrizione dei beni:

L'appartamento, è sito al piano primo, senza ascensore e con riscaldamento e caldaia autonoma, si presenta con rifiniture in buono stato ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia con Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2003, **altezza interna h 3,00 di totale superficie utile interna mq 67,40 e balcone di mq 25,00 è articolato come segue:** Letto 1 mq 11,00 con bagno in camera di mq 1,70, Letto 2, mq 10,00 cucina/soggiorno mq 30,00, bagno2 mq 4,10, disimpegno/ingresso mq 10,60, balcone mq 25,00.

Il locale cantina di mq 10,00 è sita al piano sotto strada, invece e si presenta allo stato grezzo, priva di intona e pavimenti e porta di ingresso.

Stato di Possesso: L'immobile risulta occupato dal debitore ed il proprio nucleo familiare. (Allegato n. 5 – Certificati di residenza);

Regolarità edilizio-urbanistica:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Siano, l'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza di Costruzione n. 950/1071 rilasciata in data 14/12/1971 al sig. [REDACTED].

Da ulteriori approfondimenti, presso l'Archivio storico del Comune di Siano (SA), per nominativo dei soggetti coinvolti precedentemente al rilascio del titolo del 1971, e, per identificativi catastali, fino all'attualità, è stata rinvenuta D.I.A prot. n. 8936 del 02/07/2003 (Denuncia di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 662 del 23/12/1996 e s.m.i. per opere interne all'appartamento. E' stata rilasciata autorizzazione all'Abitabilità il 12/12/1979

E' stata accertata la non conformità tra la pianta dello stato dei luoghi rilevata dalla scrivente Esperto, con l'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo rinvenuto D.I.A. del 2003 che presenta piccole variazioni interne di modifica di pareti rispetto allo stato dei luoghi rilevato all'attualità. Altresì è stata accertata, sul balcone, in assenza di titolo edilizio la realizzazione di una veranda. Si è riscontrata, altresì, la non conformità tra lo stato dei luoghi rilevato all'attualità e la planimetria rinvenuta in catasto, presentata in Catasto il 29/06/1979.

Sanabilità immobile e Costi: Le difformità interne all'appartamento riscontrate, relativamente alla modifica di pareti si ritiene che possano essere sanabili con procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia disciplinata dall'art. 36 del D.p.r. 380/01, attraverso Accertamento di Conformità (Richiesta in Sanatoria) e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Si ritiene, in ogni caso, che la veranda non sia sanabile, in quanto costituisce un aumento di cubatura di circa mc 13,80, non consentibile, in quanto l'immobile ricade in una zona omogenea B – "edificate esistenti" dello strumento urbanistico vigente. Pertanto, per la regolarizzazione dell'immobile si ritiene necessario effettuare la demolizione e/o lo smontaggio della stessa.

TOTALE SPESE PER REGOLARITA' URBANISTICA € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00)

Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie: L'immobile in questione risulta libero da pesi, iscrizioni, trascrizioni ad eccezione di:

- **Verbale di pignoramento immobili**, del 04/10/2019, Tribunale di Nocera Inferiore trascritto il 30/10/2019 ai nn 42627/32694 a favore della BANCA IFIS S.P.A. contro i signori [REDACTED] per la quota dell'intero in nuda proprietà, beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in usufrutto;

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 27/05/2008 ai nn. 140595/30341 atto notarile pubblico per notaio Calabrese Aniello (Pagani) a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. contro i signori Botta Antonio come sopra identificato e [REDACTED] per la quota dell'intero in usufrutto bene personale.

Si stima un costo totale per le predette cancellazioni in Euro 294,00 (Euro duecentonovantaquattro/00)

Condominio non costituito;

- E' stata prodotta dalla scrivente Esperto CTU "ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA" Appartamento Classe "F" (Allegato n. 11).

- Il più probabile valore del canone locativo del bene si stima in euro 320,00 (trecentoventi/00) mensili.

IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE È PARI A

€ 96.178/30 (Euro novantaseimilacentosettantotto/30)

Decrementi: dal precedente valore bisogna detrarre i seguenti costi:

- Totale spese per regolarizzazione urbanistico edilizio immobile € 3.600,00 euro
€ 96.178,30 – 3.600 = € 92.578,30 con arrotondamento € 92.578,00

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DEL BENE
CON DECREMENTO E' PARI A**

€ 92.578,00 (Euro novantaduemilaciquecentosettantotto/00)

L'esperto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 37 pagine e n. 15 allegati, di aver svolto compiutamente, con la massima professionalità e perfetta buona fede l'incarico affidatogli, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

- Allegato N. 0: Certificazione Notarile in atti
- Allegato N. 1: Documentazione Catastale;
- Allegato N. 2: Sopralluogo con Custode Giudiziario;
- Allegato N. 3: Piante dello stato dei Luoghi;
- Allegato N. 4: Estratto di Morte sig.ra [REDACTED]
- Allegato N. 5: Estratto di Matrimonio e certificato di Residenza Debitore;
- Allegato N. 6: Richieste di accesso Comune di Siano per verifica regolarità urbanistica;

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

arch. Anna Napoli

Studio – viale Sandro Pertini n° 28

84081 – Baronissi (SA)

tel. e fax 089 – 951686 - cell. +39 334 3788121

e-mail: anna.napoli2@tin.it - pec: anna.napoli@architettisalernopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Allegato N. 7: Atto di Donazione
- Allegato N. 8: Verbale di accertamento Tecnico e Titoli edilizi;
- Allegato N. 9: Documentazione Ipotecaria;
- Allegato N.10: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato N.11: Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato N.12: Documentazione Fotografica;
- Allegato N.13: Riepilogo;
- Allegato N.14: Relazione di Stima per la Privacy
- Allegato N. 15: Comunicazione alle parti;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina | 37

Baronissi, 23/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto
Arch. Anna Napoli
Provincia di Salerno
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
NAPOLI
ANNA
ALBO n.
1118

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto C.T.U. arch. Anna Napoli
G.E. dott. Luigi Bobbio
Tribunale di Nocera Inferiore (SA) – 1° Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Procedimento N. 207/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

