

TRIBUNALE DI SALERNO

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. SSA FRANCESCA SICILIA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esecuzione Immobiliare R.E. 147/2021

**BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOPERATIVA PER AZIONI
DI TORREDEL GRECO**

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Salerno, maggio 2024

L'ESPERTO

Arch. Nicola Di Concilio
Firma apposta digitalmente

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	6
Cronologia delle operazioni peritali.....	6
Elenco della documentazione acquisita.....	7
Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4.....	7
Dati riportati nell’atto di pignoramento.....	8
Individuazione del compendio staggiato e raggruppamento in lotti.....	9
Descrizione dei singoli Lotti.....	10
Dati Catastali Lotto 1.....	10
Storia Catastale Lotto 1.....	11
Titolarità Lotto 1.....	11
Confini lotto 1.....	11
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	11
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	11
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1.....	12
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 1.....	16
Dati Catastali Lotto 2.....	17
Storia Catastale Lotto 2.....	18
Titolarità Lotto 2.....	18
Confini lotto 2.....	18
Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....	18
Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.....	18
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO 2.....	19
Consistenza dei cespiti di cui al lotto 2.....	22
Titolo di proprietà e provenienza ventennale – Quesito N.5.....	24
Divisibilità dei beni – Quesito n. 6.....	25
Stato di possesso del bene – Quesito n. 7.....	25
Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8.....	25
Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9.....	26
Vincoli ed oneri – Quesito n. 10.....	26
Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11.....	27
Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12.....	29
Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13.....	30
Strumento urbanistico vigente.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14.....	34

Publicazione
 riproduzione o ripro

Procedimento di stima sintetico comparativo.....	35
Procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.....	38
Il più probabile valore di mercato dei Lotti di vendita.....	41
Il valore degli immobili da porre a base d'asta.....	42
Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15.....	44
Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16.....	44
Repertorio fotografico - Quesito N. 17.....	44
CONCLUSIONI.....	44
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	46



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 26/01/2024, il sottoscritto Arch. Nicola Di Concilio, con studio tecnico in Via A. Guglielmini, 5/b - 84134 - Salerno (SA), e-mail nicoladiconcilio@gmail.com, PEC nicola.diconcilio@architetti.salernopec.it, Tel. 089 798225, Fax 089 798225, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in pari data depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico, debitamente sottoscritto, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

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 e 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 accludere, a guida di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
4. *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;*
5. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*
6. *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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
7. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
8. *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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
9. *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.;*
10. *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, riportando il numero dello stesso e la data della relativa annotazione (N.B. IL BENE È PAVANUTO ALL'ESMO GIUSTO CRISTO)*

COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____, NELLA RELAZIONE NOTARILE NON È SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CREDITE O VERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE PERTANTO L'ESPERTO È ONERATO DI ACQUIRIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL C.E. QUALE DOVRÀ CONTRARRE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE;

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie) e 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 casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni **propter rem**;
12. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opposibili 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;
13. Acquascia e depositi aggiornate vature catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrepanze tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo ipotecario;
14. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riespolo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifici, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istituzione sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'esistenza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsemi immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le 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 di vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la demissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
17. Correda la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (in segretaria, in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riespolo

o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12,) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati); per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

Nella stessa ordinanza ed in nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **11/06/2024** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **11/05/2024** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **27/05/2024**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

PREMESSA

In data 26/01/2024, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto Arch. Nicola Di Concilio ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa n. Reg. Es. 147/2021 con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici (coadiuvato dal proprio collaboratore), sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B ed E**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluogo presso i cespiti staggiati:** nei giorni 09/02/2024 ed il 20/02/2024, sono stato effettuati gli accessi ai beni esecutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di Montecorvino Rovella:** nel giorno 22/03/2024 ed il giorno 24/04/2024 sono stati effettuati i necessari accessi presso l'Ufficio Tecnico comunale per le verifiche e conseguente ritiro dei titoli edilizi abilitativi d'interesse;

consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C.:

- I beni staggiti identificati in Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella col Foglio n. 14, p.lla n. 175, subb. 5 (Piano T.1°, 2° e sottotetto), appartengono in piena proprietà esclusiva per la quota intera al Sig. Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ed alla propria coniuge Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX, anch'essa debitrice esecutata.
- I beni staggiti identificati in Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella col Foglio n. 14, p.lla n. 175, subb. 3 (Piano 1°), appartengono in piena proprietà esclusiva per la quota intera alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo telematico di causa della R.E. 147/2021, si evince che l'Istituto di Credito "Banca di credito popolare società cooperativa per azioni", con sede in Torre del Greco (NA), quale creditore procedente, ha sottoposto a pignoramento le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza sugli immobili dei Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, e più precisamente:

1. Piena proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Piena proprietà per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale: abitazione di tipo popolare in Comune di Montecorvino Rovella (SA), Via Provenza n. 32, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 14, particella 175, sub. 5, categoria A/4, vani 5,5, piano n.T-1-2;
2. Piena proprietà per 1/1 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: abitazione di tipo popolare in Comune di Montecorvino Rovella (SA), Via Provenza n. 32, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 14, particella 175, sub. 3, categoria A/4, vani 5, piano n.1;

L'Atto di pignoramento immobiliare è stato regolarmente notificato il 3/06/2021 ed in seguito è stato trascritto in data 05/07/2021 al n. 27392 del Registro generale ed al n. 21538 del Registro particolare. (rimessa in Allegato G).



INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTI

I beni staggiti di cui trattasi sono tutti ubicati nell'abitato di Montecorvino Rovella (SA) in un fabbricato in muratura su quattro livelli e consistono in: 1) porzione di fabbricato (abitazione 2° piano, sottotetto e due depositi- LOTTO 1), articolato su complessivi tre livelli, oltre sottotetto e locale al p.t., situato in Via Provenza, 32; 2) un appartamento, ubicato al piano primo dello stesso fabbricato (LOTTO 2):

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi 2 (due) distinti lotti di vendita, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno. Nel seguito si riporta la descrizione dei lotti di vendita.



Figura 1: Individuazione dei **Lotti di vendita** sulla ortofoto satellitare (Fonte Google Earth)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1**Montecorvino Rovella (SA) – C.F. – Fg. 14, p.lla 175, sub. 5**

DATI CATASTALI LOTTO 1

Il **LOTTO 1** è identificato al **Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella, alla Via Provenza, 32**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	175	5		A/4	2	5,5 vani	Totale 145 mq	€ 340,86	T-1-2
Intestatari									
1.	XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (sa) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX								
2.	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (sa) il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX								



Figura 2: Individuazione del **LOTTO 1** e **LOTTO 2** su mappa catastale del Foglio 14

Publicazione
 riproduzione o riproduzione

STORIA CATASTALE LOTTO 1

L'attuale identificativo della porzione di fabbricato staggio (**C.F. Foglio n. 14, particella n. 175, sub. 5**), ha subito le seguenti variazioni:

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/03/2013

Pratica n. SA0100877 in atti dal 27/03/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 14480.1/2013) – dalla Particella 9000 sub 19.

Quest'ultima ha subito la variazione da Tipo P, anno 1965 protocollo 1639

Note sull'identificazione catastale

Si precisa che le particelle indicate al fg 14 con i n.174/1-176/1-175/4 citate nell'atto di acquisto del 1982 (ved. Allegato), fanno riferimento alla scheda W3364 del 20/05/1965 (rimessa in allegato). Successivamente tale particella è stata soppressa nel 29/05/2007 assumendo il n. 9000 e precisamente fg 14 part. 9000 sub 19 (provvisorio) in seguito tale particella è stata identificata nella 175 e assegnando il subalterno 5.

TITOLARITÀ LOTTO 1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 1**, appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXXXXXXXXXX
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sa) il XXXXXXXXXXXX,
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXX
nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sa) XXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI LOTTO 1

Il **LOTTO 1**, nel complesso **confina**: sul lato Nord con la particella 174 su cui insiste altro fabbricato; sul lato Sud con la particella di terreno 198; sul lato Ovest con la particella 181 su cui insiste altro fabbricato; sul lato Est con la particella 176.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 147/2021.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1

Il **Lotto uno** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di alcuni immobili afferenti alla quasi totalità di un più ampio fabbricato articolato su due livelli oltre a piano terra e sottotetto. Il tutto è situato nel Comune di Montecorvino Rovella (SA) con accesso dalla Via Provenza, 32.

La costruzione, con caratteristiche tipologiche e di finiture tipiche dei luoghi, ospita, per quanto d'interesse: un'unità abitativa al piano primo (LOTTO 2) con soprastante piano secondo avente accesso da un vano scala ubicata all'interno di una piccola corte di accesso al civico, 32, fa parte del LOTTO 1 anche il sottotetto soprastante al piano secondo e due locali deposito, adiacenti il fabbricato, ubicati al piano terra e, grazie ad una scala esterna, al primo piano.



Figura 3: Ingresso da Via Provenza, 32



Figura 4: Scala esterna di accesso alle abitazioni



Figura 5: Vista del vano scala con ingresso Lotto 2

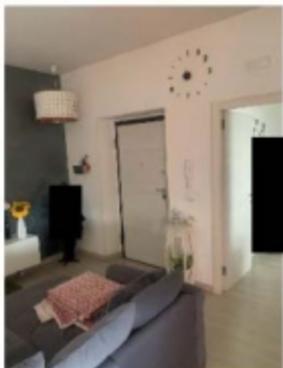


Figura 6: Vista dell'ingresso al piano secondo

fabbrica, adiacente al fabbricato principale, con piano terra adibito a forno e grazie ad una piccola scala esterna in c.a. si accede al primo piano adibito a deposito.

L'edificio, sorretto da struttura in muratura portante, presenta, forma abbastanza regolare, sia in pianta che in elevazione ed è coperto da tetto a falde inclinate sormontate da tegole. Dal punto di vista architettonico il fabbricato rappresenta la tipicità edilizia delle abitazioni civili della zona. Il tutto è in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- Le **superfici utili** sono indicate nelle tabelle che seguono;
- **Altezza interna:** è indicata negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente
- **Dotato di:** impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento; impianto di acqua calda sanitaria con scaldabagno a gas; impianto telefonico; impianto televisivo terrestre;
- **Distribuzione dei locali:** su unico livello al piano secondo;
- **Esposizione:** l'abitazione è dotata di duplice esposizione (Nord e Sud);
- **Finiture e loro stato di conservazione:** le finiture, nel complesso, sono di medio livello e con grado di conservazione e manutenzione discreto.

Infissi

- **Interni:** bussole in legno cieche;
- **Esterni:** in legno e vetro;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. Allegato D).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Figura 3: *Pianta del secondo piano (LOTTO 1) – (Fig. 14, p.lla 175, sub. 5)*

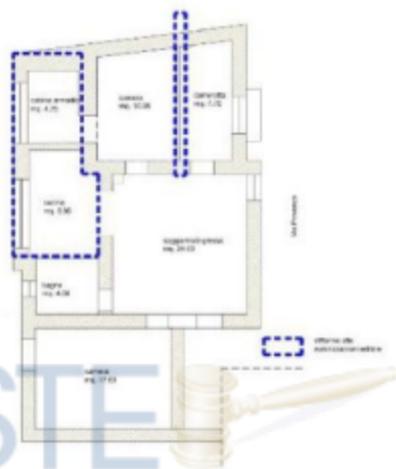
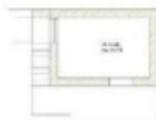


Figura 12: *Pianta dell'abitazione pignorata (LOTTO 1) – piano sottotetto (Fig. 14, p.lla 175, sub. 5)*



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Figura 4: Pianta dei depositi 1° piano e piano terra – (Fig. 14, p.lla 175, sub. 5)



CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 1

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del LOTTO 1 (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguaglio) e con l'esclusione dei corpi di fabbrica privi di titoli abilitativi.

LOTTO 1						
Montecorvino Rovella (SA) - immobili in Via Provenza, 32						
Fig. 14, p.lla 175 sub. 3						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
piano secondo	cab	cabina armadio	4,75	110,05	1,00	110,05
	B	bagno	4,30			
	K	cucina	8,95			
	S	soggiorno/ingresso	24,00			
	C1	Camera	20,20			
	C2	cameretta	7,70			
	C3	Camera	17,60			
	T	terrazzo	17,20	17,80	0,30	5,34
sott. terr. 1°	1° p	deposito	14,70	18,50	0,30	5,55
	T	deposito	19,20	22,30	0,30	6,69
	sottotetto	deposito	69,80	75,20	0,30	22,56
	sottotetto	terrazzo	44,70	47,5	0,30	14,25
TOTALE			253,10	127,85	-	112,50

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

La Superficie Convenzionale del **LOTTO 1** è pari complessivamente a **116,00 mq in cifra tonda**.

LOTTO 2:

Montecorvino R. (SA) – C.F. – Fg. 14, p.lla 175, sub 3

DATI CATASTALI LOTTO 2

Il **LOTTO 2** è identificato al **Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella, alla Via Provenza, 32**, con i seguenti intestatari:

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	175	3		A/4	2	5 vani	Totale 132 mq	€ 309,67	1°
Intestatari									
1	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (sa) @ XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX con <u>Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni</u>								



Figura 5: Individuazione dei LOTTI su mappa catastale e ortofoto del foglio

STORIA CATASTALE LOTTO 2

Il subalterno 3 (Fg. 14, p.lla 175)

Dall'analisi della visura storica del subalterno 3 si registrano le seguenti variazioni:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/01/2016 Pratica n. SA0018664 in atti dal 27/01/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6361.1/2016)

Note sull'Identificazione catastale

Facendo parte dello stesso fabbricato entrambi i lotti si riporta nuovamente che le particelle indicate al fg 14 con i n.174/1-176/1-175/4 citate nell'atto di acquisto del 1982 (ved. Allegato), fanno riferimento alla scheda W3364 del 20/05/1965 (rimessa in allegato).

Successivamente tale particella è stata soppressa nel 29/05/2007 assumendo il n. 9000 e precisamente fg 14 part. 9000 sub 19 (provvisorio) in seguito tale particella è stata identificata nella 175 e assegnando il subalterno 5 e generando il sub 3.

TITOLARITÀ LOTTO 2

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, afferenti al **Lotto 2**, appartengono ai seguenti esecutati:

- **XXXXXXXXXXXXXXXX** (Plena Proprietà per 1/1 in comunione legale dei beni)
Nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

CONFINI LOTTO 2

Il **subalterno 3 (Fg. 14, p.lla 175)** del **Lotto 2** confina, sul lato Nord con la particella 174 su cui insiste altro fabbricato; sul lato Sud con la particella di terreno 198; sul lato Ovest con la particella 181 su cui insiste altro fabbricato; sul lato Est con la particella 176.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali relativi ai beni immobili, così come sopra indicati, fondamentalmente corrispondono.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sugli immobili pignorati non gravano altre procedure esecutive, oltre alla presente (cfr. Formalità pregiudizievoli in risposta al **Questionario 11** della presente).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2

Il **Lotto due** oggetto di pignoramento è la **quota complessiva di 1/1 del diritto di piena proprietà** di un'abitazione ubicata al **piano primo** dell'edificio facente parte di un complesso immobiliare con accesso *da via Provenza, 32, nel Comune di Montecarvino Bovella (SA)*.

Il fabbricato di che trattasi è un edificio per civili abitazioni articolato su complessivi quattro livelli fuori terra (depositi al p.t., ed abitazioni ai piani superiori), dal portone di ingresso su via Provenza, 32 si accede ad una piccola corte dalla quale grazie ad una scala esterna si accede al piano primo dove è ubicato il bene. L'appartamento composto da ingresso / soggiorno (dotato di ampio camino) dal quale si accede ad una camera al lato Nord che presenta un vano porta di accesso ad un'altra camera (difforme ai titoli autorizzativi) che però fa parte di altra unità immobiliare (non Staggita) che viene fruita da una scala esterna, presenta inoltre sul lato Est una finestra non presente negli atti autorizzativi rilasciati.

Dal soggiorno si accede anche ad una camera da letto con accesso ad un bagno prospiciente il lato Sud, sul lato sinistro del soggiorno si accede ad un disimpegno dal quale è possibile accedere sia alla cucina che al bagno, la cucina presenta delle volte a crociera e si presenta come tutto l'appartamento in discreto stato d'uso e manutenzione.

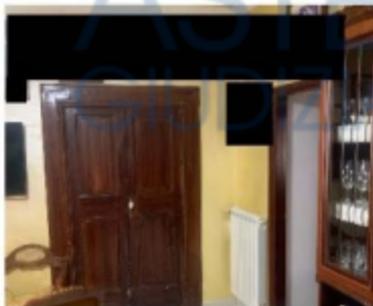


Figura 6: Vista soggiorno



Figura 7: Vista della porta di accesso ad altra unità immobiliare (difforme)

- **Esterni:** serrande con scuri alla romana;

Per i dettagli di quanto sopra esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. Allegato E).

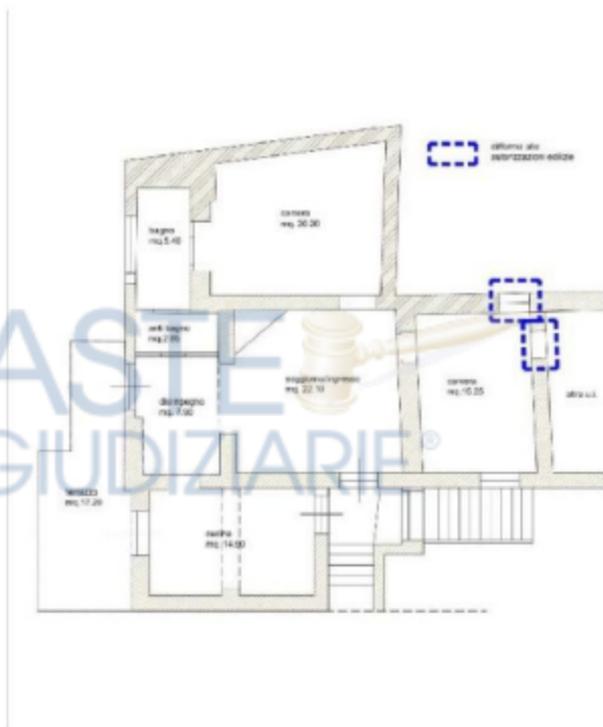
ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Figura 10: Pianta Primo Piano del fabbricato in via Proverza, 32 (LOTTO 2) – piano terra (Fig. 14, p.lla 175, sub. 3)



CONSISTENZA DEI CESPITI DI CUI AL LOTTO 2

Nel seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della superficie commerciale del LOTTO 2 (calcolata con riferimento al Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), determinata con riferimento alla effettiva destinazione d'uso dei locali assentita (cfr. coefficienti di ragguglio).

LOTTO 2						
Montecorvino Rovella (SA) - immobili in Via Provenza, 32 piano primo						
Fig. 14, p.lla 175 sub. 3						
	VANI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE (mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	Coefficiente di ragguaglio	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
piano primo	Disimp.1	disimpegno zona cucina bagno	7,90	117,50	1,00	117,50
	antibagno	antibagno lato sud	2,85			
	B	bagno	5,40			
	K	cucina	14,60			
	S	soggiorno/ingresso	22,10			
	C1	Camera	20,20			
	C2	Camera	15,25			
	T	terrazzo	17,20	17,80	0,30	5,34
TOTALE			105,50	135,30	-	122,84

La Superficie Convenzionale del **Lotto 2** è pari complessivamente a **123,00 mq** in cifra tonda.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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;

Dall'esame degli atti risulta che, i cespiti di cui al **Lotto 1** (identificati in Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella col Foglio n. 14, p.lla n. 175, sub. 5) **sono in esclusiva proprietà per intero (1/1) del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX**. Di fatto:

- **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Salerno (SA), Dott. Gaetano Di Fluri, il 11/12/1982, Racc. N. 131553, Rep. N. 18049, registrato ad Salerno il 17/12/1982, trascritto a Salerno il 17/12/1982 ai nn. 30345 e 25997;

Il bene identificato al fg. 14 part. 175 sub. 5 è pervenuto ai debitori esecutati con il predetto atto di compravendita dai coniugi Malangone Sante nato a Montecorvino Rovella (sa) il 22/11/1919 e Cerino Veneranda nata a Montecorvino Rovella (sa) il 07/05/1926.

Dall'esame degli atti risulta quanto segue, relativamente ai beni del **Lotto 2**:

- **Atto di Donazione con riserva di usufrutto**, redatto dal Notaio in Battipaglia (SA), Dott.ssa Rosa Barra, il 18/07/2000, Racc. N. 4165, Rep. N. 17065, registrato a Salerno il 25/07/2000 col n. 10017, trascritto a Salerno il 25/07/2000 ai nn. 21254/16720 (cfr. Allegato H4);

Il cespite attualmente **consisto in C.F. di Montecorvino Rovella al Foglio 15, p.lla 175, sub. 3** è pervenuto, per il diritto di **NUDA PROPRIETÀ' in ragione di 1/1** alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (sa) il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (sa) il XXXXXXXXXXXXXXXX, **riservandosi l'usufrutto vitalizio (Si rileva ricongiungimento di usufrutto in data 26/09/2005 prot. N.SA0066451)**. A quest'ultimi, l'immobile era pervenuto in virtù di atto rogato l'08/02/1959 dal Notaio F. Spirito n. rep. 42649 registrato a Montecorvino Rovella il 13/02/1959 al n. 316, trascritto a Salerno in pari data ai n. 2781/2554, immobile riportato in catasto al fg. 14 particella 174/1 e sub 5. Detta abitazione in questo atto fu identificata erroneamente alla particella 174/1 e sub 5, mentre in realtà era identificata alle particelle 174/1 e sub. 3, i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX da allora hanno avuto il possesso di tale immobile, non interrotto, pacifico pubblico non equivoco e con animo di tenere l'immobile stesso come proprio, e poiché tale consistenza immobiliare già in **ditta alla dente causa dei coniugi XXXXXX/XXXX** con i riferimenti catastali predetti (cioè 174/1 e sub. 3) è stata regolarmente volturata in base al citato titolo ai coniugi XXXXXX/XXXX agli effetti dell'UTE di Salerno, i predetti coniugi sono divenuti proprietari esclusivi per usucapione a norma dell'art. 1158 del c.c.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Lotto 2	Costruzione	14	175	No	No	R2	P2
----------------	--------------------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------

dove:

R2 = RISCHIO MEDIO: Aree nelle quali sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;

P2 = PERICOLOSITA' MEDIA: Ambiti territoriali nei quali la franosità avvenuta o attesa caratterizzata da intensità media o bassa associate a magnitudo media;

Non si segnala alcun altro vincolo.

SPESE FISSE DI GESTIONE E/O MANUTENZIONE

Dalle notizie attinte dallo scrivente esperto i beni staggiti di cui al **Lotto 1** e al **Lotto 2**, non risultano costituiti in condominio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori eseguiti e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura (cfr. **Allegato G**)

ISCRIZIONI

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

Iscritta a SALERNO il 12/02/2015

Reg. gen. 5037 - Reg. part. 479

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': A) 1/1 su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 1**; B) 1/1 su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 2**;

Importo Totale: € 184.000,00

A favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede Torre del Greco (NA) per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1** e per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 2**

Contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 1** e XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 1 e 1/1** su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 2**;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRASCRIZIONI

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 05/07/2021

Reg. gen. 27392 - Reg. part. 21538

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': 1/1 su immobili staggiati nell'**unità negoziale 1**;

A favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede Torre del Greco (na) per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro XXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 1** e XXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX (SA) il XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 1** e 1/1 su immobili staggiati relativamente all'**unità negoziale 2**;

Note: Il pignoramento è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Montecorvino Rovella col Fig. 14, p.lla 175, subb. 5 (**unità negoziale 1**);

Fig. 14, p.lla 175, subb. 3 (**unità negoziale 2**);

Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 12/02/2015 Reg. gen. 5037 Reg. part. 479 (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO):

Imposta Ipotecaria:	€ 0,00
Imposta di Bollo:	€ 0,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 35,00

Costi per cancellazione Trascrizione contro del 05/07/2021 Reg. gen. 27392 - Reg. part. 21538 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

Imposta Ipotecaria:	€ 200,00
Imposta di Bollo:	€ 59,00
Tassa Ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad € 329,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a € 2.000,00.

ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

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

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. Allegato B), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla stessa P.E..

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 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. 390, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifici, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 390, e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pianorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 390, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico del **Comune di Montecorvino Rovella** è il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** vigente dal 14/09/2021 (dal giorno successivo alla pubblicazione sul BURC), mediante approvazione con delibera di C.C. n. 14 del 29/07/2021, pubblicato sul BURC N. 91 del 13/09/2021. Il PUC inquadra le zone in cui sono situati gli immobili staggiati (Lotto 1 e Lotto 2) entrambe come **zona omogenea A1 (Città STORICA)**, dove l'obiettivo è di salvaguardare gli impianti urbani storici, anche in base alle stratificazioni di epoche successive, come emerse dall'analisi storica riportata nella Relazione Illustrativa del PUC; ai tracciati strutturanti gli spazi aperti ed i rapporti tra spazi aperti ed edificato; alle regole di suddivisione del suolo ed agli allineamenti esistenti;

"TITOLO II – DISCIPLINA DEL PIANO COMUNALE PARTE III – Disposizioni programmatiche, Sistema delle aree insediate Art. 10 A1 - Città storica 1. Comprende i tessuti urbani risultato di un processo di stratificazione insediativa sui centri storici di antico impianto. Il Comune di Montecorvino Rovella è strutturato in un centro principale e alcuni antichi casali e frazioni (Gaurò, Martorana, Marangi, Chiarelli, Votraci, Molenadi, S.Eustachio, Ferrari, Nuvola, Occiano, San Filippo, San Martino), i cui nuclei storici sono ancora riconoscibili, che in alcuni casi coincidono con la maggior parte dell'edificato delle frazioni. La sola frazione di Macchia, caratterizzata da un'urbanizzazione recente, non comprende al suo interno alcun nucleo di antico impianto. La conservazione e la riqualificazione degli insediamenti storici sono tra gli obiettivi principali del PUC. 2. In riferimento a queste aree, il PUC ha l'obiettivo di: - salvaguardare gli impianti urbani storici, anche in base alle stratificazioni di epoche successive, come emerse dall'analisi storica riportata nella Relazione Illustrativa del PUC; ai tracciati strutturanti gli spazi aperti ed i rapporti tra spazi aperti ed edificato; alle regole di suddivisione del suolo ed agli allineamenti esistenti; - potenziare alla scala urbana il ruolo riconosciuto di centralità dei nuclei storici delle frazioni, anche attraverso la previsione di attrezzature e servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e delle attività ad essa connesse; - riqualificare gli spazi pubblici esistenti, con eventuali conversioni ad uso pedonale e/o ciclabile. L'attuazione degli interventi è subordinata alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04 o di un Piano Attuativo cui riferire gli eventuali Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale previsti dalla normativa vigente. In alternativa i proprietari, riuniti in consorzio, possono proporre la definizione per l'intero ambito di proprietà di un piano di recupero o attuativo ai sensi della normativa vigente (art. 91, comma 4 delle NTA del PTCP). L'ambito minimo d'intervento si identifica con gli ambiti storici già individuati in cartografia salvo diversa verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie (art. 26, c.3 della L.R. 16/2004 e s.m.i.). 31 In assenza di altri strumenti, potranno essere eseguiti mediante intervento edilizio diretto gli interventi di cui all'art. 26, c.3, lett. e), L.R. n. 16/04.

dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo), nonché cambiamenti di destinazione d'uso compatibili con la disciplina di zona, interventi relativi alla prevenzione sismica, interventi per le infrastrutture viarie, tecnologiche a rete o puntuali e per l'arredo urbano che rispettino lo stato dei luoghi. 4. Nella zona A1 sono consentite le seguenti destinazioni funzionali: - Destinazioni Abitative: DA - Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/8 - Destinazioni Produttive: DP/1 - Destinazioni Turistico Ricettive: DTR/1 - Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2"

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – R.U.E.C., sono riscontrabili sul sito internet del Comune di Salerno al seguente indirizzo www.comune.montecorvinorovella.sa.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Rovella e le notizie desunte dagli Atti di trasferimento degli immobili staggiati hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- **autorizzazione n. 89/1986**, l'INTERO IMMOBILE (LOTTO 1 E 2) è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della legge dopo sisma del 1980, L. 219/81 (Grafici e titolo edilizio)
- **Permesso di Costruire 84/2000** prevedeva l'intervento di adeguamento antisismico dell'intero fabbricato. Il piano terra a destinazione depositi, veniva interessato da intervento di rifacimento di parti murarie e della realizzazione di piattebande lungo le aperture. Il piano primo (LOTTO 2) anch'esso interessato da interventi di consolidamento prevedeva la sostituzione di una veranda (già autorizzata dalla 89/1986) con una struttura muraria di pari altezza dell'abitazione con la conseguente realizzazione al solaio soprastante di un terrazzo a servizio dell'abitazione al secondo piano (LOTTO 1) (Grafici, relazione finale)
- **SCIA del 27/03/2013 prot. 5424 (lavori chiusi il 25/03/2016)** a nome di Federico Magazzino per la diversa distribuzione interna del secondo piano. (elaborati SCIA)

LOTTO 1

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto (cfr. **Permesso di Costruire N. 84/2000 rimessa in Allegato H**), sono state riscontrate le seguenti **difformità** riguardanti i volumi, i prospetti e la distribuzione interna dei vari ambienti:

- *Realizzazione di ambienti cucina e cabina armadio (Volumi abusivi) lungo quello che doveva essere un terrazzo a livello;*
- *Tramezzo in muratura di blocchi in una camera.*
- *Al piano sottotetto sulla copertura dei volumi abusivi del piano sottostante (cucina e cabina armadio) è stato realizzato un ampio terrazzo;*

Presupposti di sanabilità

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Attuazione del vigente P.U.C. e i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene che potrebbero essere applicate le disposizioni di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di Conformità) limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, alle variazioni prospettive, superficiali e volumetriche entro i limiti del volume assentito esistente (oltreché alla realizzazione del tetto a falde con relativi ambienti non abitativi entro la massima altezza di 2,80 m). Per i volumi eccedenti, quali il locale cucina e cabina armadio, posto al piano secondo, **non sussistono i presupposti di attuazione dell'Accertamento di Conformità** disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (per il superamento degli indici urbanistici previsti per tale zona omogenea (zona A1) e/o comunque per il divieto di incremento volumetrico dell'esistente) e pertanto **non ricorrono le condizioni di applicabilità di cui ai commi 5 e 5bis dell'art. 46 del succitato D.P.R.**

Non è nemmeno possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985¹ e successive modifiche. Infatti, il comma permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e **le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge**. Nel caso di specie, le ragioni del credito sono posteriori (cfr. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/02/2015, iscritta a Salerno ai n. Reg. gen. 5037 - Reg. part. 479) alla data di entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio (Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del Decreto Legge n. 269/2003, entrato in vigore il 2 ottobre 2003) e pertanto non è possibile usufruire delle condizioni previste dalla L. 326/03.

Inoltre, non vi è data certa di ultimazione degli abusi (la presentazione della domanda di condono è possibile per gli immobili ultimati entro la data del 31 marzo 2003 – L. 326/03).

Si precisa che nei casi previsti dal comma 6 dell'articolo 40 della L. 47/'85 vi è una sostanziale riapertura dei termini di presentazione dell'istanza di Condono mentre il termine di ultimazione degli immobili abusivi, previsto dalla Legge sul Condono, è rimasto invariato.

In definitiva **l'aggiudicatario NON potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata Legge.**

Pertanto, le volumetrie realizzate in assenza di titoli autorizzativi, non sono, a parere dello scrivente, sanabili e potrebbero essere oggetto di Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune di Montecorvino Rovella.

Costi per eventuale ripristino dello stato dei luoghi

L'eventuale ripristino dello stato dei luoghi e l'eventuale accertamento di conformità, comporterebbe una spesa, comprensiva di sanzione pecuniaria, di diritti di segreteria, di diritti d'istruttoria, per l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCCA, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale che, nel complesso è stimabile in una **riduzione del 20,00% del valore del cespite.**

¹ Art. 40, comma 6. *Nelle ipotesi in cui l'immobile rientra nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV dello stesso articolo, il proprietario dell'immobile può essere ammesso a presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene a procedere siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

LOTTO 2

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto (cfr. Permesso di Costruire N. 84/2000 rimessa in Allegato II), sono state riscontrate le seguenti difformità riguardanti i volumi, i prospetti e la distribuzione interna dei vari ambienti:

- Realizzazione di un vano porta in una camera con il conseguente collegamento dell'abitazione ad altra unità immobiliare adiacente ed avente accesso da una scala esterna;
- Nella stessa camera, apertura di un vano finestra non previsto negli elaborati grafici dei titoli autorizzativi.

Presupposti di sanabilità

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Montecorvino Rovella, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene applicabili, limitatamente ai casi di difformità "minore" (mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01) inerente l'accorpamento e la diversa distribuzione degli ambienti interni del locale stagiato, le disposizioni di cui all'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380² (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) mediante presentazioni, a parte dell'aggiudicatario, di Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.).

Costi per eventuale ripristino dello stato dei luoghi

La sanatoria del vano finestra realizzate in assenza di comunicazione asseverata (art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001) comportano la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00 a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, non concorrono nelle spese l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA del locale, in quanto già conforme allo stato dei luoghi, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale, oltre ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la chiusura del varco di accesso all'altra unità, per un totale che nel complesso è stimabile in € 5.000,00.

² Art. 6-bis, comma 1: *Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle del rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

Art. 6-bis, comma 2: *L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

Art. 6-bis, comma 3: *Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalle prescritte documentazioni per la variazione catastale, quest'ultima è temporaneamente inasprita da parte dell'amministrazione comunale nei giorni dell'entrata delle entrate;*

Art. 6-bis, comma 5: *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a quella di cui al comma 1, ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;*

STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

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

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in complessivi **2 (due) distinti lotti di vendita**, funzionali alle caratteristiche e peculiarità di ognuno.

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il **più probabile valore di mercato** del bene, ossia *“la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”*.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il **procedimento di stima sintetico – comparativo** ed il **procedimento analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il **valore normale** alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il **valore capitale unitario corretto** con la **superficie convenzionale**, si è ottenuto il **valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V₁)**.

Allo stesso modo, moltiplicando il **valore di capitalizzazione del reddito corretto** con la **superficie convenzionale**, si è ottenuto il **valore di stima con procedimento analitico dell'immobile (V₂)**.

Mediando i valori ricavati dai due differenti criteri di stima, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dei beni staggiati.

Il **valore di ogni immobile da porre a base d'asta (valore b.a.)** è stato determinato applicando al **più probabile valore di mercato** le **detrazioni** che tengono conto delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di eventuale sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

La valutazione eseguita con il **procedimento di stima sintetico - comparativo**, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone vicinore attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale)**. Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (*casa.it; offrocasa.com; immobiliare.it; tecnocasa.it; eurekasa.it; trova-casa.net; borsinoimmobiliare.it*); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALGIUDIZIARIE.IT*); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenda del Territorio**. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il **secondo semestre dell'anno 2023**. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un **range** di valori minimi e massimi. Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il **valor capitale unitario (€/mq)** cui moltiplicare la **Superficie convenzionale** del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.

Stima del valor capitale unitario LOTTO 1

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti **valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie**.

SOURCE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVERI (SA)
Zona OMI C2/Serviziario/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI

Prezzo (€/mq)	Rendimento (€/m ² e mese)	Saggio annuo (IRPEF)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	640	900
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	930
Box	Normale	370	400
Capannoni lipidi	Ottimo	395	405
Negozi	Normale	650	1.100
Uffici	Normale	710	1.100
Ville e villette	Normale	770	1.100

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Serviziario/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI

Prezzo (€/mq)	Rendimento (€/m ² e mese)	Saggio annuo (IRPEF)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	5,96%	5,96%
Abitazioni di tipo economico	Normale	5,34%	5,30%
Box	Normale	4,22%	4,76%
Capannoni lipidi	Ottimo	6,69%	7,87%
Negozi	Normale	5,64%	5,13%
Uffici	Normale	5,41%	6,02%
Ville e villette	Normale	5,27%	5,27%

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI

Prezzo (€/mq)	Rendito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-RR)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,9	2,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,6	2,3
Dox	Normale	1,3	1,9
Capannoni fidi	Ottimo	2,2	3,1
Negozi	Normale	3,1	4,7
Uffici	Normale	3,2	4,6
Ville e villette	Normale	2,1	3,0

Fonte: Borsino Immobiliare - vendita e locazioni - Maggio 2024



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 575

Valore medio

Euro 716

Valore massimo

Euro 858



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

Euro 1,81

Valore medio

Euro 2,22

Valore massimo

Euro 2,62

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione alla media dei valori sopra esposti.

Fonte	Vendite	Locazioni	Tasso di sconto
OMI	€ 700,00	€/mq/mese 1,95	3,35%
Borsino	€ 716,00	€/mq/mese 2,01	3,75%
media	€ 710,00 in c.t.	€/mq/mese 2,00 in c.t.	3,60%

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Stima del valor capitale unitario LOTTO 2

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie

FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA MARTORANI FERRARI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i+R)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	643	930
Abitazioni di tipo economico	Normale	373	530
Box	Normale	373	450
Capannoni tipici	Ottimo	995	495
Negozi	Normale	663	1.130
Uffici	Normale	710	1.130
Ville e villini	Normale	773	1.130

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA MARTORANI FERRARI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i+R)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,56%	3,50%
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,37%	3,33%
Box	Normale	4,22%	4,70%
Capannoni tipici	Ottimo	5,66%	7,57%
Negozi	Normale	5,64%	5,13%
Uffici	Normale	5,41%	5,09%
Ville e villini	Normale	3,27%	3,27%

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA MARTORANI FERRARI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i+R)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,5	2,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,6	2,3
Box	Normale	1,3	1,9
Capannoni tipici	Ottimo	2,2	3,1
Negozi	Normale	3,1	4,7
Uffici	Normale	3,2	4,6
Ville e villini	Normale	2,1	3,0

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Fonte: Borsino Immobiliare -vendita e locazioni- Maggio 2024

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 575	Euro 716	Euro 858

 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,81	Euro 2,22	Euro 2,62

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione alla media dei valori sopra esposti.

Fonte	Vendite	Locazioni	Tasso di sconto
OMI	€ 700,00	€/mq/mese 1,95	3,35%
Borsino	€ 646,00	€/mq/mese 2,01	3,75%
media	€ 675,00 in c.t.	€/mq/mese 2,00 in c.t.	3,60%

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V₁)

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è stato così determinato:

$$V_1 = (V_K \times S_e)$$

dove:

V_1 = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V_K = Valore capitale unitario corretto mediante coefficiente K ;

S_e = Superficie Convenzionale;

PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per la zona de quo, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al secondo semestre del 2023.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie:

LOTTO 1

FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2023

Valori OMI 2023/2

Comune MONTECORVINO ROVELLA
Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNICA - MARTORANI - FERRARI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I+RP)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
ABITAZIONI CIVILI	Normale	1,9	2,7
ABITAZIONI di tipo economico	Normale	1,6	2,3
Buik	Normale	1,3	1,9
Capannoni tipici	Ottimo	2,2	3,1
Negozi	Normale	3,1	4,7
Uffici	Normale	3,2	4,5
Ville e villette	Normale	2,1	3,0

FONTE: Borsino Immobiliare – Luglio 2022



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di apart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo

€/m² **1,81**

Valore medio

€/m² **2,22**

Valore massimo

€/m² **2,62**

LOTTO 2**FONTE:** Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2023**Valori OMI 2023/2**

Comune MONTECORVINO ROVELLA
 Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i-R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1,9	2,7
Abitazioni di tipo economico	Normale	1,6	2,3
Box	Normale	1,3	1,9
Capannoni tipici	Ottimo	2,2	3,1
Negozi	Normale	3,1	4,7
Uffici	Normale	3,2	4,5
Ville e vilini	Normale	2,1	3,0

FONTE: Borsino Immobiliare – Maggio 2024

Abitazioni in stabili di fascia media
 Calcolato in base ai prezzi in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,81	Euro 2,22	Euro 2,62

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V2)

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C. \times F \times N_{\text{mesi}}}{r} \times K$$

dove *S.C.* è la superficie convenzionale dell'immobile, *F* è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, *N_{mesi}* è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), *K* è il coefficiente correttivo ed *r* è il saggio d'interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario (posto nelle presenti stime, **pari 3,60 % per il Lotto 1 e permil Lotto 2**).

Il più probabile valore di mercato dei lotti di vendita

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

dove:

V₁ = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

V₂ = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito;

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo ai due lotti di vendita.

Superficie Convenzionale

La *Superficie Convenzionale* del **Lotto 1** è pari a 123,00 mq in cifra tonda mentre quella del **Lotto 2** è 116,00 mq in cifra tonda.

Correzione del valor capitale unitario

La correzione del valor capitale unitario, necessaria per riportare il valore *normale* alle *reali condizioni* in cui versano i beni, è stata effettuata attraverso il prodotto di coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche del cespite.

COEFFICIENTI CORRETTIVI - LOTTO 1				
Coefficiente		Min	Max	Applicato
<i>Taglio</i>	<i>K1</i>	0,95	1,05	1,00
<i>Stato conservativo</i>	<i>K2</i>	0,90	1,10	0,95
<i>Qualità finiture</i>	<i>K3</i>	0,95	1,05	0,98
<i>Dotazione impianti</i>	<i>K4</i>	0,96	1,04	0,98
<i>Stato di possesso</i>	<i>K5</i>	0,90	1,00	1,00
<i>Pertinenze esclusive</i>	<i>K6</i>	1,00	1,05	1,05
<i>Livello di piano*</i>	<i>K7</i>	0,75	1,10	1,00
<i>Affaccio e panoramicità</i>	<i>K8</i>	0,85	1,15	1,00
<i>Luminosità</i>	<i>K9</i>	0,90	1,10	1,00
<i>distribuzione ambienti</i>	<i>K10</i>	0,96	1,04	1,00
Ktot =				0,958

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto K pari a 0,958. Moltiplicando tale valore con il *valor capitale unitario stimato* si ottiene il *valor capitale unitario corretto*.

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 di vendita

Immobile piano T, 1°, 2° e sottotetto	
Valore stima sintetica	Valore stima analitica
€ 78.220,62	€ 80.791,25

Mediando tra di loro i valori con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

TOTALE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO - LOTTO 1 € 80.000,00 in c.t.

COEFFICIENTI CORRETTIVI - LOTTO 1				
Coefficiente		Min	Max	Applicato
Taglio	K1	0,95	1,05	1,00
Stato conservativo	K2	0,90	1,10	0,95
Qualità finiture	K3	0,95	1,05	0,98
Dotazione impianti	K4	0,96	1,04	0,98
Stato di possesso	K5	0,90	1,00	1,00
Pertinenze esclusive	K6	1,00	1,05	1,05
Livello di piano*	K7	0,75	1,10	1,00
Affaccio e panoramicità	K8	0,85	1,15	1,00
Luminosità	K9	0,90	1,10	1,00
distribuzione ambienti	K10	0,96	1,04	1,00
Ktot =				0,958

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto K pari a 0,958. Moltiplicando tale valore con il *valore capitale unitario stimato* si ottiene il *valore capitale unitario corretto*.

Il più probabile valore di mercato del LOTTO 2 di vendita

<i>Immobile 1° piano</i>	
<i>Valore stima sintetica</i>	<i>Valore stima analitica</i>
€ 83.662,05	€ 86.411,51

Mediando tra di loro i valori con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

TOTALE PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO - LOTTO 2 € 85.000,00 in c.t.

IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta (valore b.a.)* è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato del lotto di vendita* le **detrazioni** che, generalmente, tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di eventuale sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc. Pertanto, con riferimento ai lotti di cui sopra:

LOTTO 1

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{form} - V_{max}$$

dove:

V_{ppm} = Più probabile valore di mercato del lotto

V_{form} = Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli

€ 95.000,00
= € 22.000,00

ripubblicazione o ripro

$$V_{san} = \text{Costi per ripristini e sanatorie} = -20,00 \%$$

da cui:

$$V_{b.a.} = (\text{€ } 80.000,00 - \text{€ } 2.000,00 - 20,00\%) = \text{€ } 62.400,00$$

Considerando un abbattimento forfetario del 5% del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 62.400,00 - 5\% = \text{€ } 59.280,00 \rightarrow \text{€ } 60.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al LOTTO 1, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 1

$$V_{b.a.} = \text{€ } 60.000,00 \text{ (Euro Sessantamila/00)}$$

LOTTO 2

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{form} - V_{san}$$

dove:

$$V_{ppm} = \text{Più probabile valore di mercato del lotto} = \text{€ } 85.000,00$$

$$V_{form} = \text{Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli} = - \text{€ } 2.000,00$$

$$V_{san} = \text{Costi per le sanatorie e/o ripristini} = - \text{€ } 5.000,00$$

da cui:

$$V_{b.a.} = (\text{€ } 85.000,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 5.000,00) = \text{€ } 78.000,00$$

Considerando un abbattimento forfetario del 5% del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto:

$$V_{b.a.} = \text{€ } 78.000,00 - 5\% = \text{€ } 74.100,00 \rightarrow \text{€ } 74.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al LOTTO 2, possono essere messi in vendita, per la **quota di intera**, con il seguente prezzo, in c.t., a base d'asta:

LOTTO 2

$$V_{b.a.} = \text{€ } 74.000,00 \text{ (Euro Settantaquattro/00)}$$

RIEPILOGO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Si riporta nel seguito, in forma tabellare, il riepilogo dei valori da porre a base d'asta per ogni singolo lotto, oltre al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare.

LOTTO 1	$V_{b.a.} = \text{€ } 60.000,00$
LOTTO 2	$V_{b.a.} = \text{€ } 74.000,00$
TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	$V_{TOT} = \text{€ } 134.000,00$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 15

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

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno dei beni, oggetto di esecuzione forzata, il mobiliario e le suppellettili, dei debitori eseguiti.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, i debitori eseguiti non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario così variabile:

LOTTO DI VENDITA	SPESA VARIABILE
LOTTO 1	Tra € 2.000,00 ed € 3.000,00
LOTTO 2	Tra € 1.500,00 ed € 2.000,00

In merito al presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d'uso, si presume un valore complessivo variabile tra € 5.000,00 e € 10.000,00 sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2.

DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

Correddi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché pdf per Adobe Acrobat) - 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, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di compromissione, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia - urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si vedano schede sintetiche rimesse in allegato H6 ed H7.

REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 17

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

Il sottoscritto Esperto in occasione dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertori fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in **Allegato E**.

CONCLUSIONI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Nicola Di Concilio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 47 pagine complessive e N. 8 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, maggio 2024

L'ESPERTO

Dott. Arch. Nicola Di Concilio

Atto firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- **Allegato A1:** *Verbale di giuramento esperto;*
FASCICOLO A
- **Allegato B:** *Planimetrie catastali degli immobili ignorati; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralci dei Fogli di Mappa catastale (WEGIS);*
FASCICOLO B
- **Allegato C:** *Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili;*
FASCICOLO C
- **Allegato D:** *Rilievo fotografico degli immobili;*
FASCICOLO D
- **Allegato F1:** *Richiesta di Accesso agli atti Comune Montecorvino Rovella*
- **Allegato F2:** *Istanze Certificati Anagrafici Stato Civile;*
FASCICOLO E
- **Allegato G:** *Ispesioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva e non attinenti alla presente procedura;*
FASCICOLO G
- **Allegato H1:** *Certificazione contestuale residenza e stato famiglia dei debitori esecutati;*
- **Allegato H2:** *Estratto per riassunto Atto Matrimonio;*
- **Allegato H3:** *Atto Compravendita 11/12/1982, Racc. N. 131553, Rep. N. 18049;*
- **Allegato H4:** *Atto Donazione 18/07/2000, Racc. N. 4165, Rep. N. 17065*
- **Allegato H5:** *Autorizzazione 89/1986 L. 219/81, Permesso di costruire 84/2004 L. 219/81 e SCIA del 27/03/2013 prot. 5424;*
- **Allegato H6:** *Scheda sintetica riapplanativa del lotto 1;*
- **Allegato H7:** *Scheda sintetica riapplanativa del lotto 2;*

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione