

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro BRANCACCIO

RELAZIONE DI STIMA

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 214/17 -

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Salerno, li 06 ottobre 2017

L'esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI



Carmen Ferraioli

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	2
2.1.	Quesiti 1-2-3: <i>“Verifichi se i beni pignorati consistano esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, e proceda secondo i quesiti dal 4 al 12”</i>	2
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	4
3.1.	Quesito 4: <i>“Identifichi con precisi dati catastali e confini e dettagliatamente descriva 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.”</i>	4
3.1.1.	Dati catastali.....	4
3.1.2.	Della corrispondenza con l’atto di pignoramento.....	4
3.1.1.	Descrizione e confini.....	5
	Descrizione della zona.....	5
	Individuazione dei confini.....	6
	Descrizione degli immobili: C.F. Fg 29 plla 1024 sub 1 - 2 - 3 e C.T. plla 590 - 1095.....	7
3.1.1.	Della eventuale sussistenza di ulteriori procedure esecutive.....	18
3.2.	Quesito 5: <i>“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”</i>	18
3.3.	Quesito 6: <i>“Valuti la possibilità di suddivisione 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”</i>	20
3.4.	Quesito 7: <i>“Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù) 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 di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”</i>	20
3.4.1.	Stato di possesso dei beni e sussistenza di contratti di locazione	20
3.4.2.	Della sussistenza di diritti reali.....	20
3.5.	Quesito 8: <i>“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.”</i>	21

- 3.6. Quesito 9: **“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”** 21
- 3.7. Quesito 10: **“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”** 22
- 3.7.1. **Delle spese condominiali ordinarie e spese straordinarie** 22
- 3.7.2. **Delle formalità, vincoli ed oneri** 22
- 3.7.3. **Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali** 22
- 3.8. Quesito 11: **“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti ed i costi per le relative cancellazioni”** 22
- 3.9. Quesito 12: **“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”** 24
- 3.10. Quesito 13: **“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 380/01, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/01, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40 c. 6 L 47/85 ovvero dell’art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”**25

3.10.1.	<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	25
3.10.2.	<i>Della sussistenza del certificato di agibilità</i>	26
3.10.3.	<i>Della destinazione urbanistica della zona</i>	26
3.11.	Quesito 14: “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica di eventuali rifiuti anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per quote indivise” 26	
3.11.1.	<i>Stima ed elementi di riscontro</i>	27
3.11.2.	<i>Modalità di vendita</i>	28
3.12.	Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato” 29	
3.13.	Quesito 16: “Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ‘.Pdf’ per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e comunque il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”	29
3.14.	Quesito 17: “Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni”	29
4.	RIEPILOGO GENERALE	31

ELENCO APPENDICI ED ALLEGATI

- I. Appendice I - Verbale di sopralluogo
 - II. Appendice II – Planimetrie
 - III. Appendice III – Documentazione fotografica
1. Allegato 1. - Documentazione catastale
 - 1.1. Visura per soggetto XXXXXXXXXX

- 1.2. Visura storica per immobile C.F. Fg 29 plla 1024 sub 1 Comune Castelcivita (SA)
- 1.3. Visura storica per immobile C.F. Fg 29 plla 1024 sub 2 Comune Castelcivita (SA)
- 1.4. Visura storica per immobile C.F. Fg 29 plla 1024 sub 3 Comune Castelcivita (SA)
- 1.5. Visura storica per immobile C.T. Fg 29 plla 590 Comune Castelcivita (SA)
- 1.6. Visura storica per immobile C.T. Fg 29 plla 1095 Comune Castelcivita (SA)
- 1.7. Visura storica per immobile C.T. Fg 29 plla 1024 Comune Castelcivita (SA)
- 1.8. Elaborato planimetrico C.F. fg 29 plla 1024
- 1.9. Planimetrie catastali
- 1.10. Wegis (fonte geoportale)
- 1.11. Sovrapposizione catasto-ortofoto (fonte geoportale)

2. Allegato 2.- Ispezioni ipotecarie

- 2.1. Ispezione ipotecaria- Elenco sintetico delle formalità per soggetto [REDACTED]
- 2.2. Nota: Iscrizione del 28/11/2007 RP 13955 RG 57350 – Ipoteca volontaria
- 2.3. Nota: Trascrizione a favore del 22/06/2016 RP 6912 RG 5565 – Atto trasferimento per adempimento obblighi di separazione del 25/01/2016
- 2.4. Nota: Iscrizione del 18/05/2017 RP 2382 RG 18900 – Ipoteca giudiziale
- 2.5. Nota: Trascrizione contro del 30/05/2017 RP 15890 RG 20386 – Pignoramento immobiliare
- 2.6. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.F. Castelcivita Fg 29 plla 1024 sub 1)
- 2.7. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.F. Castelcivita Fg 29 plla 1024 sub 2)
- 2.8. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.F. Castelcivita Fg 29 plla 1024 sub 3)
- 2.9. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.T. Castelcivita Fg 29 plla 590)
- 2.10. Ispezione ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità per immobile (C.T. Castelcivita Fg 29 plla 1095)
- 2.11. Nota: Trascrizione in rettifica del 17/02/2016 RP 6238 RG 5063 – Compravendita
- 2.12. Nota: Trascrizione del 28/11/2007 RP 36145 RG 57349 – Compravendita
- 2.13. Nota: Trascrizione del 1973 RP 26155 RG 29773 – Compravendita

3. Allegato 3.- Titoli di proprietà – cfr. documentazione in atti deposito telematico

- 3.1. Atto di trasferimento per adempimento obblighi di separazione del 25/01/2016 per notar Stefano Campanella rep. 26428 del 2016

4. Allegato 4.- Documentazione Comune di Castelcivita – Ufficio Tecnico

- 4.1. Permesso di Costruire in sanatoria n.97/2007
- 4.2. Relazione tecnica
- 4.3. Grafici di progetto

5. Allegato 5 – Estratto per riassunto di atti di matrimonio

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE®Ufficio esecuzioni immobiliariASTE
GIUDIZIARIE®Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione
Dott. Alessandro BRANCACCIORELAZIONE DI STIMA nella PROCEDURA ESECUTIVA N. 214/17 in danno di[REDACTED] su istanza di [REDACTED]
[REDACTED]**1. PREMESSA**

In data 25/05/2017 l'avvocato [REDACTED], per la [REDACTED] iscriveva a ruolo, presso il Tribunale di Salerno, atto di pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED], la cui trascrizione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, del 06/07/2016 risulta ai numeri RG 20386/ RP 15890 per la somma di € [REDACTED] oltre interessi di mora maturati e maturandi e spese occorrendi. A questo ha fatto seguito istanza di vendita del 29/05/2017.

La documentazione ipocatastale veniva depositata telematicamente il 29/06/2017 a cura del creditore procedente.

Con decreto reso in data 03/07/2017, il Giudice dell'Esecuzione dott. Brancaccio Alessandro nominava la sottoscritta Ing. FERRAIOLI CARMEN, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A, col numero d'ordine 4714, nonché iscritta all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 07 giugno 2007, con studio in Salerno - pec. *carmen.ferraioli@ordingsa.it*, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta innanzi al Tribunale di Salerno al numero 214/2017 RGE, convocandola per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento entro i dieci giorni successivi al decreto di nomina.

Con lo stesso decreto il Giudice dell'Esecuzione fissava, al fine di determinare le modalità di vendita del bene pignorato, l'udienza del 07/11/2017.

Tanto doverosamente premesso, esaminati gli atti, l'esperto ha provveduto a reperire la documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castelcivita (SA), e ancora presso enti e

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

terzi, per acquisire le necessarie informazioni relative agli immobili oggetto di esecuzione e ai soggetti eseguiti (cfr. Allegati 1, 2, 3, 4, 5).

E' stato effettuato un sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione, per l'analisi della loro consistenza, con riproduzione metrica e fotografica dello stato di fatto, con la collaborazione dell'ingegnere Dario Cirino (cfr. Appendice 1 - Verbale di sopralluogo).

Quindi, sulla base di tutte le informazioni raccolte, la sottoscritta ha redatto la presente perizia tecnica di stima, in ottemperanza ai quesiti formulati dal G.E., riportati nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno, ed alle relative raccomandazioni ai sensi dell'art.173/bis, disp. att. c.p.c.

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

2.1. Quesiti 1-2-3: "Verifichi se i beni pignorati consistano esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, e proceda secondo i quesiti dal 4 al 12"

La documentazione in atti, attentamente esaminata dalla sottoscritta consta di certificazione ipocatastale notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c., del 01/09/2016 ed a firma del Dr. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, depositata telematicamente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative al compendio pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, e precisamente:

- la proprietà dei beni oggetto di pignoramento, intestati a:
██████████ nato a ██████████ per la quota di 1/1 in proprietà per gli immobili di cui al successivo punto
- l'identificazione catastale e nello specifico:
 - a. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/2⁽¹⁾ cl.2 vani 11 sup. catastale mq 204 totale escluse aree scoperte mq 192 RC € 534,02, contrada Serra I, piano T-1
 - b. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/2⁽²⁾ cl.3 vani 7,5 sup. catastale mq 143 totale escluse aree scoperte mq 134 RC € 426,07, contrada Serra I, piano T-1
 - c. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, bene comune non censibile, contrada Serra I, piano T
 - d. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 0.64 RD € 0,20 R.A. € 0,15

¹ Tale immobile descritto nella certificazione notarile con "categoria A/2" (abitazione di tipo civile) risulta censito in Catasto Fabbricati alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) – cfr. Allegato 1.

² Cfr. nota 1.

e. Catasto Terreni Comune di Castelvita (SA) Foglio 29 particella 1095 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 12.49 RD € 3,87 R.A. € 2,90

• la storia ipotecaria:

1. atto di trasferimento in adempimento agli obblighi assunti in sede di separazione del 25/01/2016, a ministero notaio Stefano Campanella rep. 26428 trascritto a Salerno- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno- ai nn. 6912/5565 da potere di [REDACTED]
2. atto di acquisto a ministero notaio Pasquale Cammarano del 15/10/2008 rep. 82115 trascritto a Salerno- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno- ai nn. 45231/32826 e trascritto in rettifica il 17/02/2016 ai nn. 6238/5063 da potere di [REDACTED]
3. atto di acquisto a ministero notaio Pasquale Cammarano del 28/11/2007 rep. 80738 trascritto a Salerno- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno- ai nn. 57376/36145 da potere di [REDACTED]
4. atto di acquisto a ministero notaio Biagio Salvati del 03/11/1973 trascritto a Salerno- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno- ai nn. 23773/26155 da potere [REDACTED]

• le formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn.57350/13955 del 28/11/2007 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 22/11/2007 per notaio Pasquale Cammarano a favore di [REDACTED] con sede in Siena contro [REDACTED]
- iscrizione nn.18900/2382 del 18/05/2017 nascente da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno il 03/05/2017 rep. 1585 a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED]
- trascrizione nn. 20386/15890 del 30/05/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di salerno in data 17/05/2017 rep. 4913 a favore di [REDACTED] con sede in Siena contro il [REDACTED]

• estratto di mappa catastale

La documentazione ipocatastale in atti relativa ai beni pignorati è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti dal 4 al 12.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

3.1. Quesito 4: *“Identifichi con precisi dati catastali e confini e dettagliatamente descriva 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.”*

3.1.1. Dati catastali

All’esito dei controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, il compendio pignorato, alla data del 07/07/2017, risulta essere censito come segue (cfr. *Allegato 1 - Documentazione catastale*):

- a. Catasto fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/3 cl.2 vani 11 sup. catastale mq 204 totale escluse aree scoperte mq 192 RC € 534,02, contrada Serra I, piano T-1 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- b. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 7,5 sup. catastale mq 143 totale escluse aree scoperte mq 134 RC € 426,07, contrada Serra I, piano T-1 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- c. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, bene comune non censibile, contrada Serra I, piano T
- d. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 0.64 RD € 0,20 R.A. € 0,15 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- e. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1095 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 12.49 RD € 3,87 R.A. € 2,90 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

3.1.2. Della corrispondenza con l’atto di pignoramento

Sulla base di:

- 1) atto di precetto del 10/03/2017 per compensi derivanti da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 22/11/2007 per atto notar Pasquale Cammarano rep. 80739 a favore di [REDACTED], per originari [REDACTED]
- 2) ipoteca volontaria del 28/11/2007 (trascrizione nn. 57350/13955) contro [REDACTED] a favore di [REDACTED]

- 3) fideiussione a garanzia di ipoteca a nome di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], acquirente dei beni per atto di compravendita del 15/10/2008 a rogito Notaio Pasquale Cammarano rep 82115 ed accollo del mutuo fondiario per € 235.718,37 alla data del 31/10/2015
- 4) atto notaio Campanella del 22/06/2016 rep. 26428, a favore di [REDACTED], terzo proprietario

il creditore procedente ([REDACTED].) avendo ritualmente notificato al debitore in data 17/03/2017 atto di pignoramento immobiliare, ha trascritto in data 30/05/2017, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il predetto atto ai numeri ai nn. 15890/20386, in cui gli immobili oggetto di esecuzione sono così identificati:

- a. Catasto fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/2 abitazione di tipo civile;
- b. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/2 abitazione di tipo civile;
- c. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, corte o resede;
- d. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 terreno;
- e. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1095 terreno.

La quota pignorata è 1/1 in danno di [REDACTED].

I dati catastali degli immobili e quelli rinvenuti nell'atto di pignoramento coincidono a meno della categoria catastale degli immobili di cui alla lettera a) e b): tali immobili infatti, identificati con "categoria A/2" (abitazione di tipo civile) risultano censiti in Catasto Fabbricati alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) (cfr. *Allegato 1- Documentazione catastale e cfr. Documentazione in atti*).

3.1.1. Descrizione e confini

Descrizione della zona

Il compendio pignorato è situato in agro del Comune di Castelcivita, in provincia di Salerno, nella località denominata San Tommaso, contrada Serra o Serracchio, situata a distanza di circa 16 km dal nucleo principale del comune, a questo collegata mediante la strada comunale denominata via Madonna delle Grazie, e distante circa 7 km dal limitrofo comune di Altavilla Silentina, lungo la strada provinciale 419. La zona, a vocazione prevalentemente agricola, è costituita da fabbricati sparsi situati in prossimità di strade vicinali.

L'inquadramento territoriale descritto è riscontrabile nelle immagini seguenti.

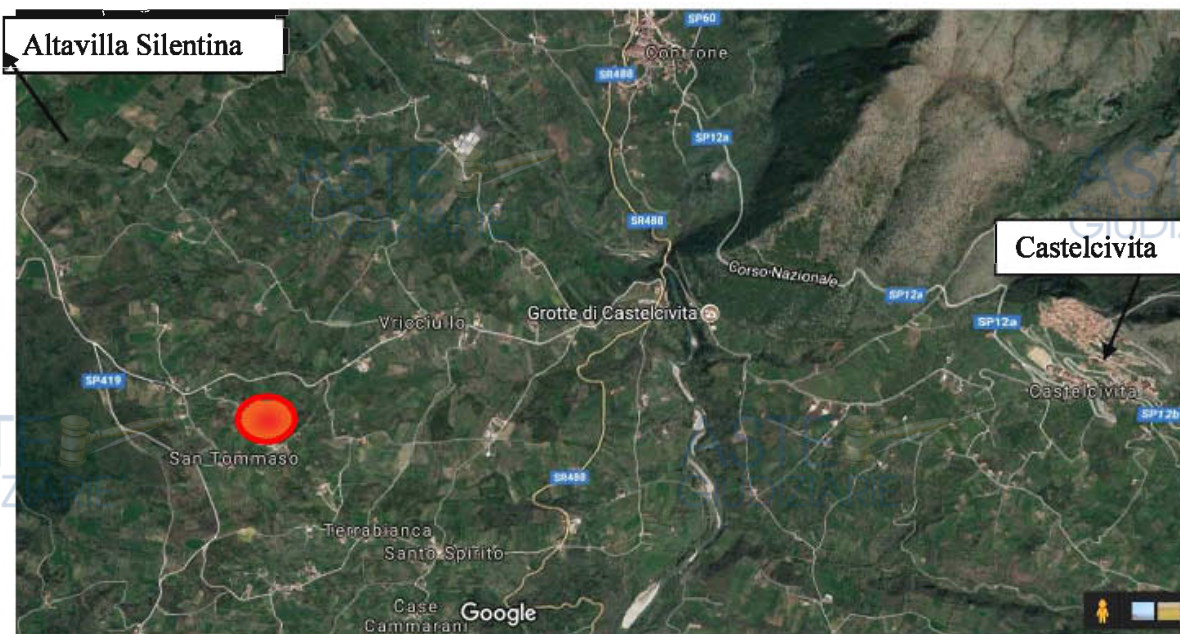


Figura 1 Ortofoto di inquadramento territoriale (fonte google maps)

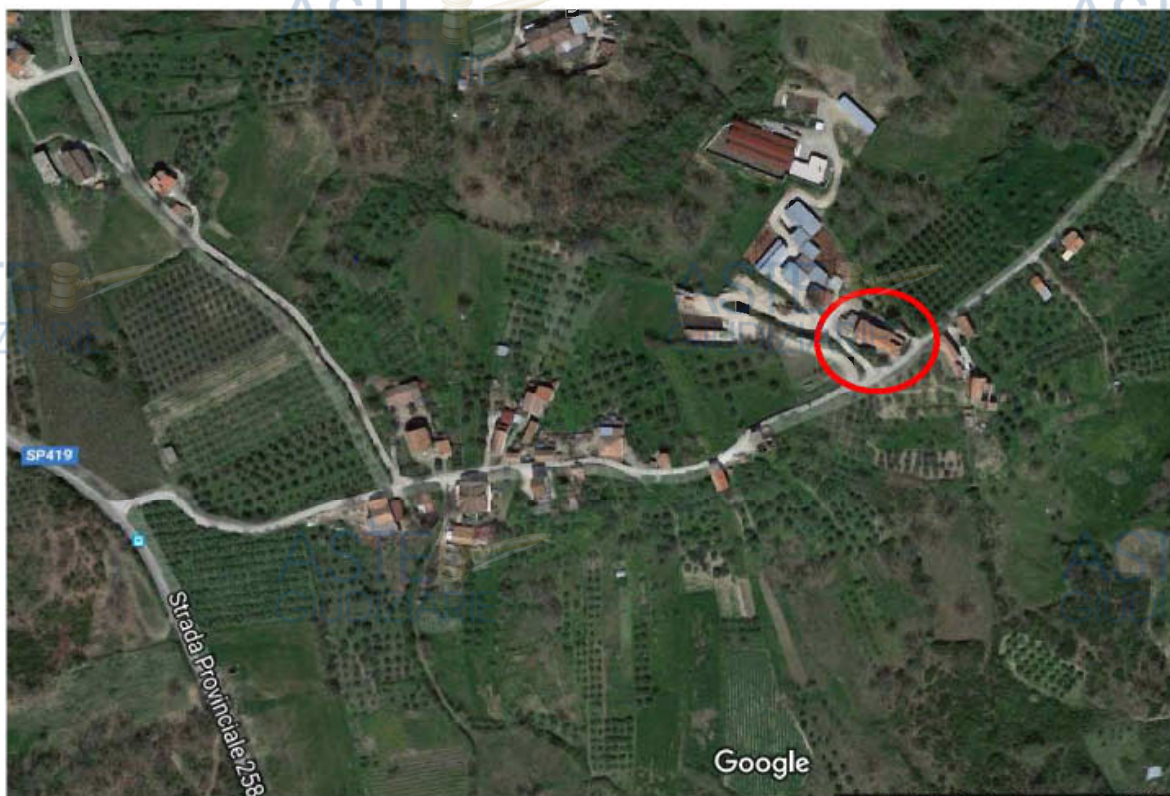


Figura 2 Ortofoto di inquadramento territoriale (fonte google maps)

Individuazione dei confini

L'intero compendio pignorato confina catastalmente in senso orario da nord con le particelle di terreno 1097, 1098, ad est con la particella di terreno 97, a sud con la strada vicinale, e ad ovest con le particelle di terreno 953, 952, 589 tutte appartenenti al foglio 29.

Si dà atto che, al momento del sopralluogo, il confine fisico tra le particelle 1097, 1098, 952 (non oggetto di esecuzione) e la particella 1095 non risulta materializzato.

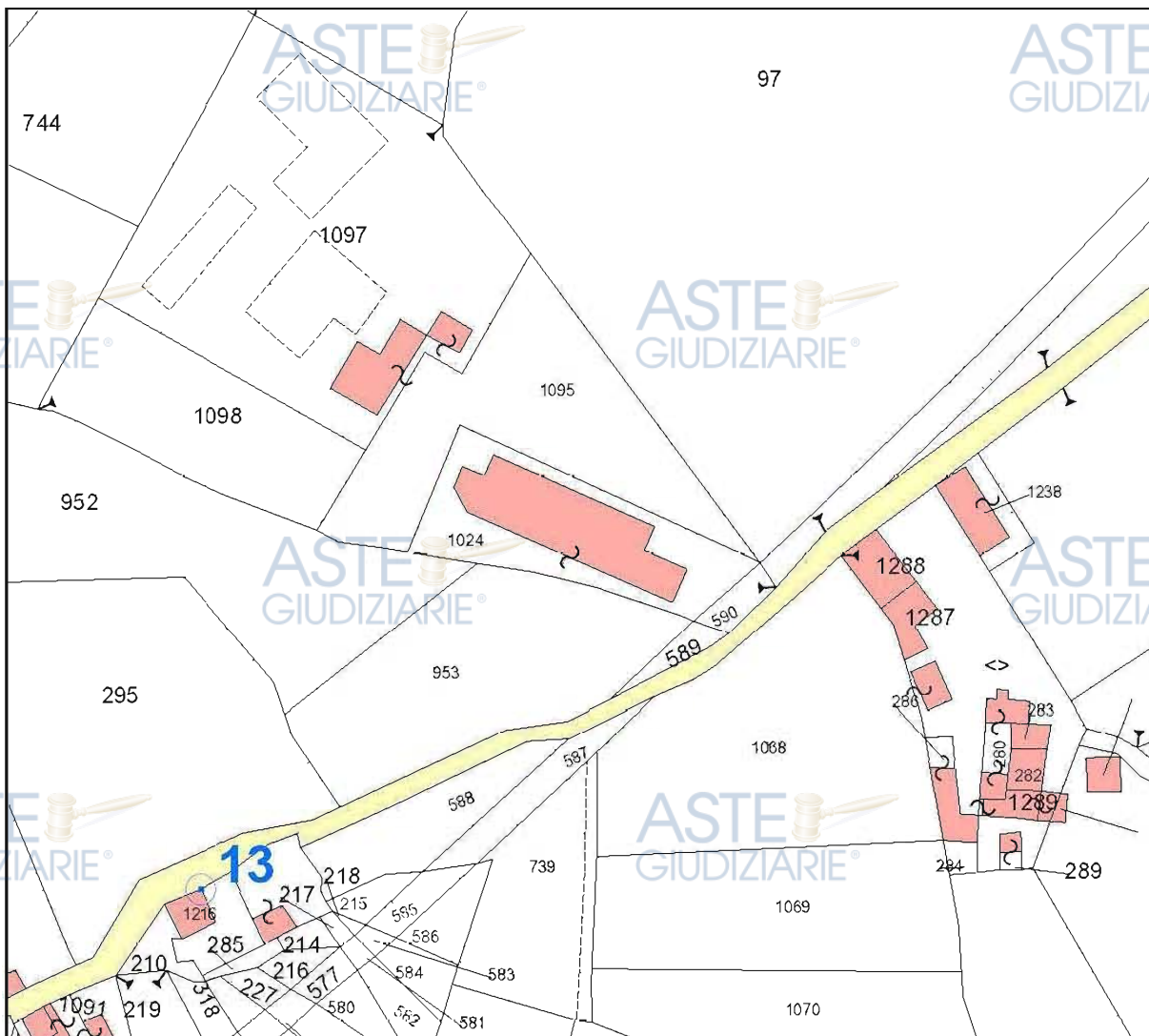


Figura 3 - Stralcio del foglio di mappa catastale (fonte geoportale)

Le unità immobiliari identificate al catasto fabbricati al foglio 29 plla 1024 sub 2 e sub 3, tra loro adiacenti e reciprocamente confinanti, prospettano, per i rimanenti tre lati liberi sulla particella 1024 sub 1, contigua e priva di confine materiale con le restanti particelle 590 e 1095.

Descrizione degli immobili: C.F. Fg 29 plla 1024 sub 1 - 2 - 3 e C.T. plla 590 - 1095

L'accesso al compendio pignorato avviene direttamente da strada vicinale, che si sviluppa lungo il declivio del versante collinare; tramite un ampio varco, privo di cancello si ha accesso diretto in una corte in parte asfaltata ed adibita a spazio di sosta per le autovetture e in parte destinata a giardino ed orto domestico. La corte in questione, circostante il fabbricato supera un dislivello di circa 3,50m, ed è catastalmente identificata dalle particelle di terreno 590, 1095 e dal

subalterno 1 della particella 1024, per una consistenza superficiale catastale complessiva di circa 21 are e 57 centiare.



Foto 1 - Gli immobili oggetto di esecuzione (vista esterna)



Foto 2 - Gli immobili oggetto di esecuzione (vista esterna)

Il fabbricato identificato dalla particella 1024 in cui sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di esecuzione (sub 2 e sub 3) è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare,

struttura portante in conglomerato cementizio armato, pareti esterne in blocchi di cemento con finitura ad intonaco di tipo civile, tramezzi in mattoni forati e copertura a falde del tipo in legno con tegole in coppi.

L'immagine che segue riporta l'individuazione dei subalterni costituenti l'immobile ai diversi livelli dell'edificio.

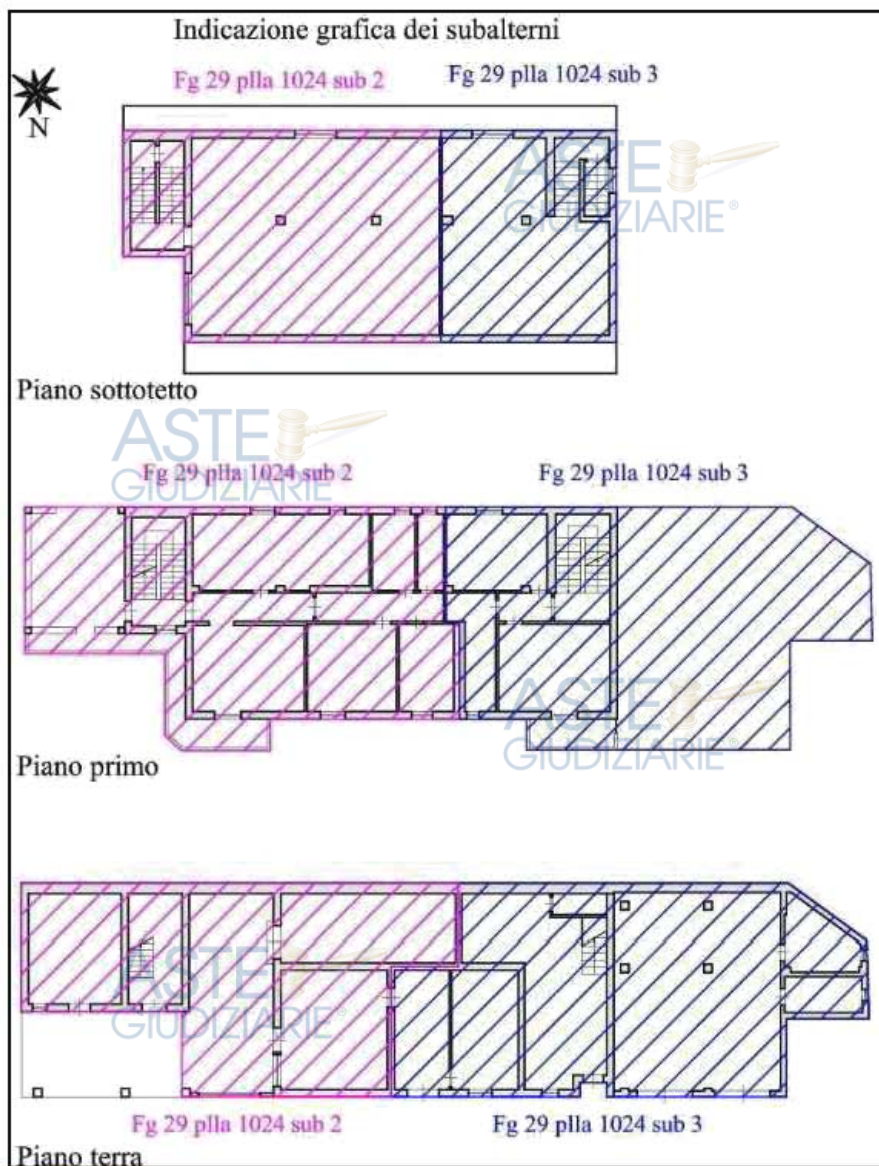


Figura 4- Foglio 29 plla 1024 sub 2 e sub 3

Le due unità immobiliari si articolano entrambe su due livelli e sottotetto; in particolare, il piano terra del subalterno 2 si compone di cucina, taverna/soggiorno nonché di cantina e deposito, ed è dotato di portico e tettoia (quest'ultima ricadente sul subalterno 1), con accessi diretti dal piazzale esterno; il piano primo, a cui si accede mediante rampa di scale coperta, è destinato ad abitazione ed è costituito da ambienti di forma regolare e dotati di finestre, ampia cucina con zona

pranzo, soggiorno, due camere, due bagni e corridoio. La medesima rampa scale che dal piano terra consente di raggiungere il piano primo, conduce anche ad una tettoia coperta al piano primo ed infine al sottotetto, allo stato grezzo ed adibito a soffitta. L'appartamento è dotato di finiture ordinarie, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti in elementi ceramici, porte interne in legno ed infissi in PVC, ed è in discreto stato di manutenzione, e completo di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento.

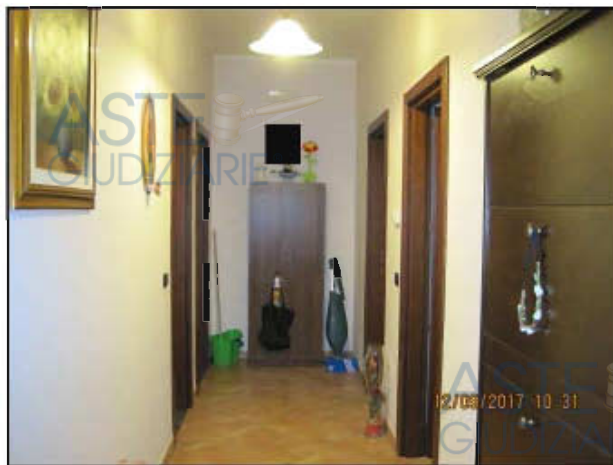


Foto 3 e 4: Appartamento sub 2

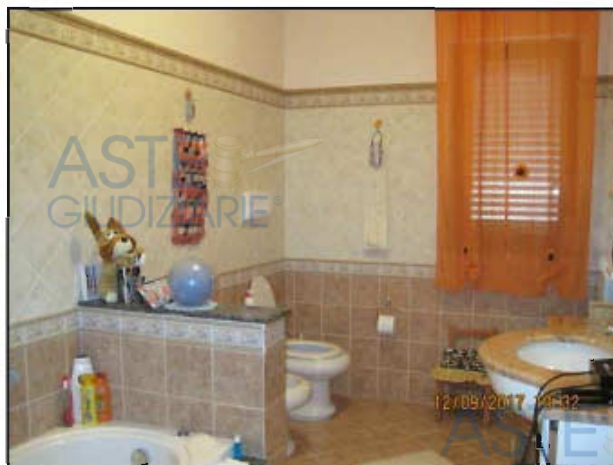


Foto 5 e 6: Appartamento sub 2

Le immagini che seguono riportano le planimetrie non in scala dell'immobile con indicazione delle superfici utili interne e le destinazioni funzionali dei diversi ambienti. Per maggiori dettagli si rimanda anche all'Appendice III in cui è riportata un'eshaustiva documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi, ed all'Appendice II contenente le planimetrie dell'immobile.



Figura 5 - C.F. Fig. 29 pila 1024 sub 2 piano terra



Figura 7 - C.K. Fig. 29 plla 1024 sub 2 piano sottotetto

L'immobile identificato dal subalterno 3 ha accesso diretto dal piazzale: al piano terra l'appartamento si compone di cucina/soggiorno, e di una scala interna che conduce al piano primo composto di due camere di forma regolare, bagno e piccolo disimpegno, e un ampio terrazzo, provvisto della sola guaina impermeabilizzante. Il sottotetto, raggiungibile tramite scala interna è adibito a zona lavanderia. Due depositi al piano terra costituiscono pertinenze dell'appartamento.

L'appartamento, è dotato di finiture ordinarie, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti in elementi ceramici, porte interne in legno ed infissi in PVC, ed è in discreto stato di manutenzione, e completo di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento.



Foto 5 e 6: Appartamento sub 3



Foto 5 e 6: Appartamento sub 3

Le immagini che seguono riportano le planimetrie non in scala dell'immobile con indicazione delle superfici utili interne e delle destinazioni funzionali degli ambienti. Per maggiori dettagli si rimanda anche all'Appendice III in cui è riportata un'esauriva documentazione fotografica attestante lo stato dei luoghi, ed all'Appendice II contenente le planimetrie dell'immobile.

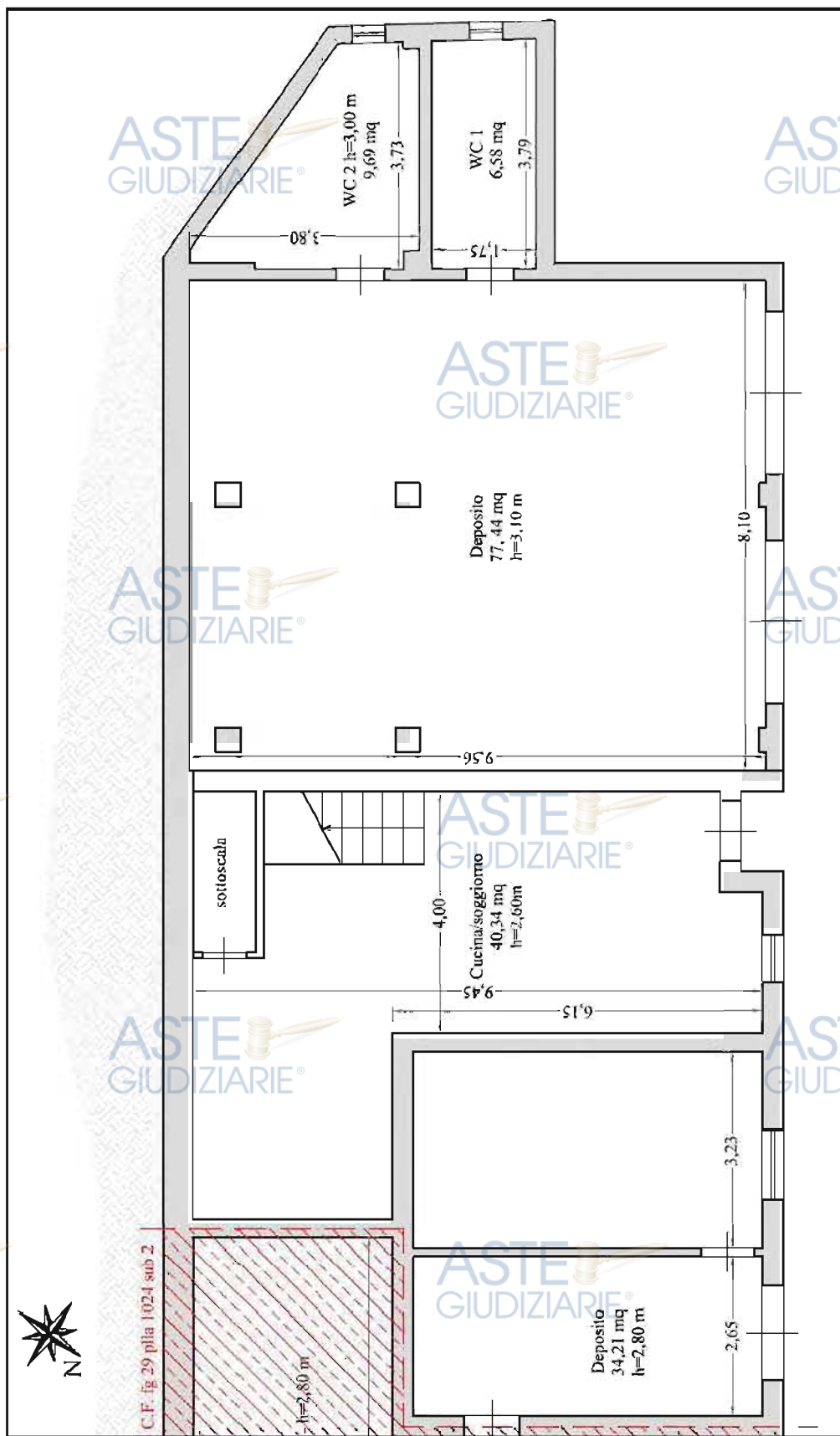
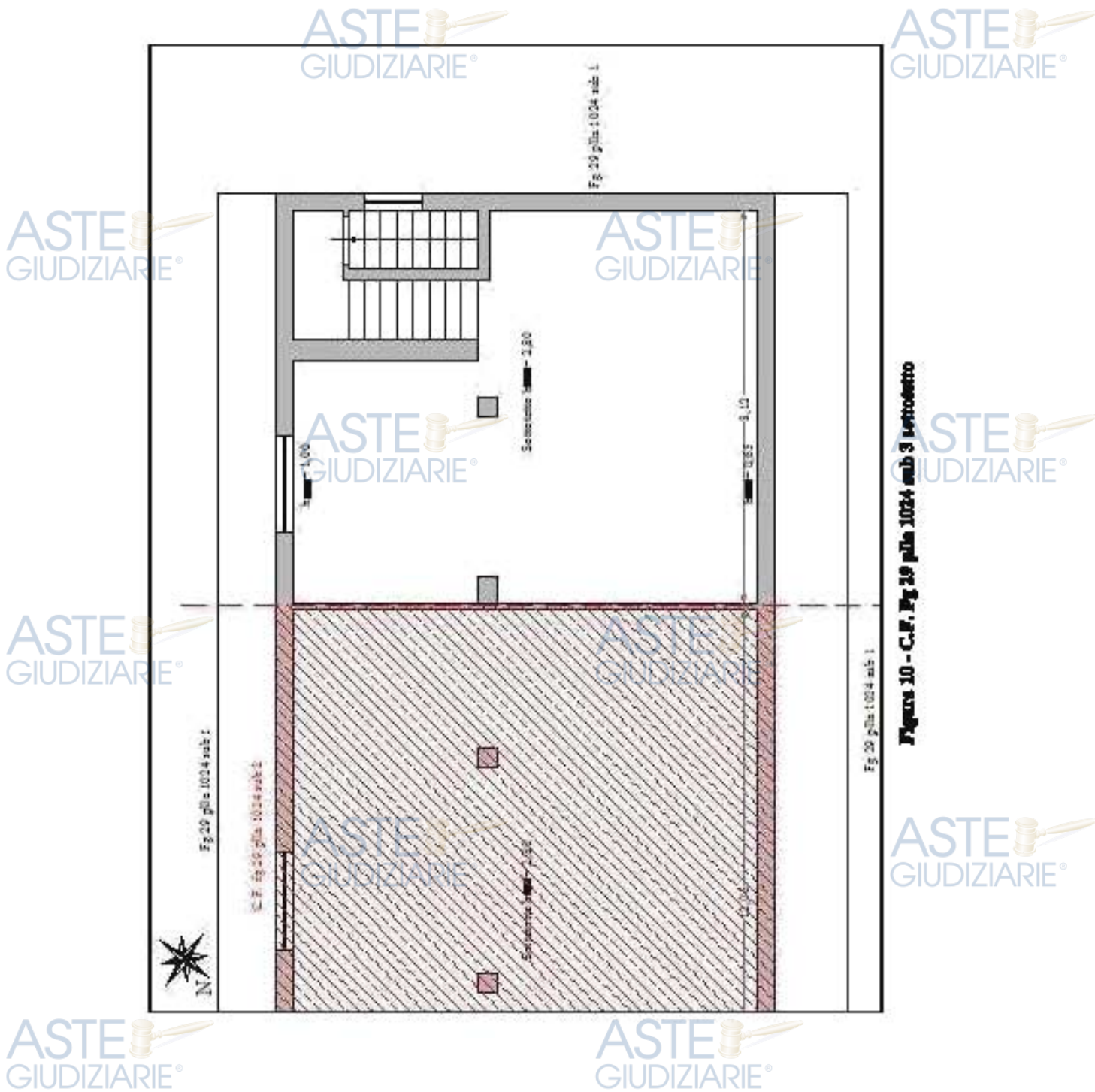


Figura 8 - C.F. Fig. 29 plia 1024 sub 3 piano terra



Figura 9 - C.F. Fig.29 plia 1024 sub 3 piano primo



La superficie commerciale dell'intero compendio pignorato, costituito da entrambi gli immobili e delle particelle di terreno⁽³⁾ è stata calcolata ex Allegato C (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", ed è pari a circa 531 mq.

3.1.1. Della eventuale sussistenza di ulteriori procedure esecutive

Non è stata rilevata la sussistenza di precedenti pignoramenti trascritti sugli immobili a carico del soggetto esecutato (Cfr. Documentazione in atti ed Allegato 2- Ispezioni ipotecarie).

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

Nelle seguente tabella si riporta la cronologia dei titoli di provenienza ventennali:

Tabella 1 – Titoli di provenienza - cronologia

Periodo	dal 03/11/1973 al 22/11/2007
Diritto e quote	[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Tipo di atto	atto di compravendita a rogito del notaio Biagio Salvati del 03/11/1973
Estremi registrazione/trascrizione	trascrizione RG 29773 RP 26155 del 1973
Note	Atto avente ad oggetto la compravendita della particella di terreno 479 del foglio 29
Periodo	dal 22/11/2007 al 15/10/2008
Diritto e quote	[REDACTED] per la quota di 1/1 in proprietà
Tipo di atto	atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano rep. 80738 del 22/11/2007
Estremi registrazione/trascrizione	trascrizione RG 57349 RP 36145 del 28/11/2007
Note:	=====
Periodo	dal 15/10/2008 al 25/01/2016

³ Nel computo della superficie commerciale dell'immobile è stata considerata l'area scoperta esterna (Fg 29 plla 590, plla 1095 e plla 1024 sub 1) quale pertinenza dell'unità immobiliare e come tale computata ai sensi dell' Allegato C (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998) "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Diritto e quote	[REDACTED] per la quota di 1/1 in proprietà
Tipo di atto	atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale Cammarano rep. 82115 del 15/10/2008
Estremi registrazione/trascrizione	trascrizione RG 45231 RP 32826 del 11/11/2008 e nota di trascrizione in rettifica RG 6238 RP 5063 del 17/02/2016
Note:	=====

Periodo	dal 25/01/2016 ad oggi [REDACTED]
Diritto e quote	per la quota di 1/1 in proprietà
Tipo di atto	atto di trasferimento in adempimento agli obblighi assunti in sede di separazione a rogito del notaio Stefano Campanella rep. 26428 del 25/01/2006
Estremi registrazione/trascrizione	trascrizione RG 6912 RP 5565 del 22/06/2016

descrizione degli immobili: "... *consistenza immobiliare: - intero fabbricato sviluppantesi su due livelli collegati tra loro da due scale interne con annessi corte pertinenziale (sub. 1) e terreno pertinenziale dell'estensione di catastali metri quadrati milletrecentotredici (1.313) o quanti realmente siano (p.lle 590 e p.lla 1095), costituito da due unità immobiliari, di fatto unificate, e precisamente:*

- *unità immobiliare composta da cucina, portico, cantina e deposito ubicati al piano terra e da cucina, due w.c., soggiorno, due camere, disimpegno e tettoia ubicati al piano primo;*
- *unità immobiliare composta da ingresso, due depositi e due w.c. ubicati al piano terra e da cucina-soggiorno, disimpegno, ripostiglio e camera con ampio terrazzo ubicati al piano primo;*

il tutto confina nell'insieme con strada vicinale da cui trae accesso, con le p.lle 589, 953, 952 e 1095, salvo altri. (Cfr. Allegato 3)

Si rimanda all'*Allegato 2* contenente gli elenchi delle ispezioni ipotecarie per soggetto e le relative note di trascrizione estratte relativamente ai titoli di provenienza al ventennio anteriore alla data del pignoramento, ed alla documentazione in atti depositata telematicamente dal creditore procedente in cui è contenuta copia su supporto .pdf del titolo di provenienza.

3.3. Quesito 6: “Valuti la possibilità di suddivisione 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”

Gli immobili oggetto di pignoramento appartengono in piena proprietà al debitore esecutato; il pignoramento agisce per l'intera quota di proprietà in danno del soggetto esecutato.

Non ricorrono pertanto i presupposti per un eventuale progetto di divisione in natura.

3.4. Quesito 7: “Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù) 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 di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

3.4.1. Stato di possesso dei beni e sussistenza di contratti di locazione

La richiesta in merito alla sussistenza di contratti di locazione registrati, a carico del soggetto esecutato in qualità di dante causa, debitamente inoltrata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate risulta ancora inevasa⁽⁴⁾ alla data di consegna dell'elaborato peritale.

Durante il sopralluogo veniva dichiarato a verbale dal sig. [REDACTED] del debitore) che l'immobile identificato dal subalterno 3 del mappale 1024 è nella disponibilità del debitore esecutato e da questi abitato unitamente al proprio nucleo familiare, mentre l'immobile identificato dal subalterno 2 dello stesso mappale è occupato dallo stesso [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

Le particelle di terreno, per come rilevato in sede di sopralluogo e per come descritte nel titolo di provenienza (cfr. *Allegato 3*), sono di pertinenza di entrambe le unità immobiliari.

3.4.2. Della sussistenza di diritti reali

Non sono stati rilevati diritti reali trascritti che delimitino la piena fruibilità del cespite.

Si dà atto che le particelle di terreno pignorate (mappali 590 e 1095 e 1024) allo stato attuale costituiscono accesso anche a particelle non oggetto di esecuzione, e nello specifico i mappali 1097

⁴ La sottoscritta di riserva, mediante ulteriore invio, di allegare l'eventuale documentazione prodotta dall'Agenzia delle Entrate.

e 1098, catastalmente intestate al debitore esecutato. Potrebbe pertanto insorgere la necessità di istituire servitù di passaggio a carico delle particelle di terreno pignorate, qualora non sia possibile l'accesso attraverso altre particelle non oggetto di esecuzione.

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

Per abitazioni civili ubicate in zona R1 del Comune di Castelcivita (SA), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate fornisce le seguenti quotazioni unitarie dei canoni di locazione, riportate nelle seguenti tabelle, unitamente ad un ulteriore valori desunti dalla consultazione di borsini e riviste immobiliari:

Tabella 2- Canoni unitari di locazione abitazioni

Fonte di rilevazione	Tipologia immobile	Canone locazione (€/mq mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
O.M.I.	Abitazioni di tipo civile	1,0	1,5	L
Borsini immobiliari		0,9		L
Riviste		2,0		L

Sulla base di tali valori di riferimento, tenuto conto della superficie commerciale ed in ragione delle caratteristiche intrinseche dell'intero immobile, comprensivo della corte di pertinenza, il più probabile canone di locazione mensile viene così determinato:

$$V_{locazione} = S_{comm} \cdot V_u = (531,00mq \cdot 1,30 \text{ €/mq/mese}) \approx 700,00 \text{ €/mese}$$

A titolo indicativo, tenuto conto dell'attuale suddivisione catastale degli immobili e dello stato di occupazione, sulla base dei valori unitari di riferimento e delle superfici commerciali comprensive della corte di pertinenza, i canoni di locazione per i singoli subalterni possono essere quantificati e ripartiti in circa 400 €/mese per l'immobile in C.F. Fg 29 plla 1024 sub 2 ed in circa 300 €/mese per l'immobile in C.F. Fg 29 plla 1024 sub 3.

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

Le indagini esperite presso il competente ufficio di Castelcivita hanno consentito di appurare che il debitore ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in Altavilla Silentina con [REDACTED] nata ad [REDACTED] con atto del 15/10/2008 repertorio 82114 - racc. 35641 a rogito del notaio Pasquale Cammarano del distretto notarile di Salerno, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Salerno del

23/06/2015 n. 10158/2013 N.R.G. e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi (cfr. *Allegato 5*).

3.7. Quesito 10: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”

3.7.1. Delle spese condominiali ordinarie e spese straordinarie

Non sono quantificabili spese fisse di gestione e manutenzione di tipo condominiale.

3.7.2. Delle formalità, vincoli ed oneri

Non sono stati rilevati vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria, né vincoli connessi con il carattere storico, artistico e paesaggistico.

3.7.3. Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali

In merito a convenzioni patrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale trascritti a carico del soggetto debitore, si rileva che l’immobile è pervenuto al debitore per atto di trasferimento in adempimento agli obblighi assunti in sede di separazione a rogito del notaio Stefano Campanella rep. 26428 del 25/01/2006 (cfr. *Allegato 3*).

3.8. Quesito 11: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti ed i costi per le relative cancellazioni”

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso lo sportello dell’Agenzia delle Entrate- Servizi pubblicità immobiliare (cfr. *Allegato 2- Ispezioni ipotecarie*), hanno evidenziato che gravano, a carico del soggetto e degli immobili oggetto di pignoramento le formalità di seguito riportate unitamente ai costi delle relative cancellazioni:

1	RG/RP:	57350/13955
	Data:	28/11/2007
	Tipo e natura atto:	Ipoteca volontaria

Capitale € 200.000,00
 Totale € 400.000,00
 Immobili: Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 1
 Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 2
 Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 3
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 590
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 1095
 Soggetti contro: [REDACTED]
 Soggetti a favore: [REDACTED]
 Costo cancellazione Imposta ipotecaria € 0,00
 Imposta di bollo € 0,00
 Tassa ipotecaria € 35,00

RG/RP: 18900/2382
 Data: 18/05/2017
 Tipo e natura atto: Ipoteca giudiziale
 Capitale € 18.126,12
 Totale € 22.000,00
 Immobili: Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 2
 Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 3
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 590
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 1095
Infra maggior consistenza
 Soggetti contro: [REDACTED]
 Soggetti a favore: [REDACTED]
 Costo cancellazione Imposta ipotecaria € 0,00
 Imposta di bollo € 0,00
 Tassa ipotecaria € 0,5% dell'importo garantito

RG/RP: 20386/15890
 Data: 30/05/2017
 Tipo e natura atto: Pignoramento immobiliare
 Capitale € 235.718,37
 Immobili: Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 1
 Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 2
 Comune Castelcivita (SA) C.F. Foglio 29 plla 1024 sub 3
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 590
 Comune Castelcivita (SA) C.T. Foglio 29 plla 1095

Soggetti contro:



Soggetti a favore:



Costo cancellazione

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

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

In allegato alla presente relazione si riportano le visure catastali (cfr. Allegato 1 - Documentazione catastale) ed ipotecarie per soggetto e per immobile richieste (cfr. Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie), riassunte nello schema che segue.

All’esito di accurato controllo tra le visure ipotecarie per soggetto e per immobile non si rilevano discrasie.

Tabella 3 - Riepilogo di iscrizioni e trascrizioni

Comune Castelvita C.F. Fg 29 plla 1024 sub 1 sub 2 sub 3 C.T. Fg 29 plla 1095 e 590				Ispezioni ipotecarie				per immobile
				per soggetto				
				Data	RP	Tipo	Proprietà ad oggi	
T	1973	26155	Compravendita	=====	=====	=====	F	
T	28/11/2007	36145	Compravendita	=====	=====	F	C	X
I	28/11/2007	13955	Ipoteca volontaria	=====	=====	C	=====	X
T	11/11/2008	32826	Compravendita	=====	F	C	=====	X
T rettifica	17/02/2016	5063						
T	22/06/2016	5565	Trasferimento obblighi	F	C	=====	=====	X
I	18/05/2017	2382	Decreto ingiuntivo	C	=====	=====	=====	X
T	30/05/2017	15890	Pignoramento	C	=====	=====	=====	X

Legenda:

T/I/A Trascrizione/Iscrizione/Annotazione

RP Registro particolare

F formalità a favore del soggetto

C formalità contro il soggetto

X: formalità presente nell'ispezione -: formalità assente nell'ispezione; ispezioni per immobili disponibili dal 1990

3.10. Quesito 13: “Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 380/01, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 380/01, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40 c. 6 L 47/85 ovvero dell’art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

3.10.1. Regolarità edilizia ed urbanistica

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, le indagini condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune hanno consentito di appurare che per il fabbricato oggetto di pignoramento è stato rilasciato dall’ufficio tecnico del Comune di Castelcivita, permesso di costruire in sanatoria n. 97/2007, rilasciato in data 25/07/2007, su istanza di condono a nome di [REDACTED] n. prot. [REDACTED] per le opere abusive realizzate in assenza di titolo abilitativo e relative all’incremento della superficie in pianta e dei volumi rispettivamente al piano terra con destinazione di pertinenze (quali depositi e/o cantine), ed al piano primo, con destinazione d’uso abitativa (cfr. Allegato 4).

A seguito del sopralluogo esperito, è stato possibile appurare che lo stato di fatto non è conforme ai grafici allegati all’ultimo titolo abilitativo in atti, per:

- 1) realizzazione di un locale di deposito, in aderenza al prospetto ovest del fabbricato, completo di servizi igienici, in struttura intelaiata in cemento armato, con copertura piana, costituente un terrazzo per l'appartamento del piano I (sub 3);
- 2) frazionamento dell'originaria unità immobiliare articolata tra piano terra e piano primo in due unità immobiliari (attuali subalterni 2 e 3) e diversa distribuzione di spazi interni nelle singole unità immobiliari, per differente disposizione di tramezzature interne;
- 3) realizzazione di due tettoie in legno al piano terra ed al piano primo a copertura di superfici descritte nel titolo abilitativo come non residenziali;
- 4) cambio d'uso di alcuni locali al piano terra (da depositi/cantine a locali destinati alla permanenza di persone quali cucina, taverna, ecc.)

(cfr. *Appendice II ed Allegato 4*).

Le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato non risultano suscettibili di sanatoria né in via ordinaria ex artt. 36 - 37 D.P.R. 380/01, per mancanza del requisito della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, né in via straordinaria, con ricorso alla Legge 47/85 e successive leggi sul condono edilizio, in quanto non risulta soddisfatto il requisito dell'antiorità delle ragioni di credito rispetto all'entrata in vigore di una delle suddette leggi.

Quanto evidenziato in merito alla regolarità edilizia dell'immobile sarà oggetto di opportuna valutazione nella stima mediante l'introduzione di un coefficiente correttivo, con il quale si terrà conto del rischio, corrente in capo all'aggiudicatario, di incorrere in provvedimenti sanzionatori da parte dell'Amministrazione competente, della possibilità/necessità di dover demolire le opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio, e da ultimo, del rischio che gli immobili potrebbero non essere più oggetto di successivi atti traslativi della proprietà.

3.10.2. Della sussistenza del certificato di agibilità

Non è stato rinvenuto in atti il certificato di agibilità dell'immobile.

3.10.3. Della destinazione urbanistica della zona

Come da consultazione telematica sul sito istituzionale del Comune di Castelcivita, è stato possibile appurare, nelle tavole grafiche costituenti il "piano strutturale preliminare di P.U.C. - anno 2014", che gli immobili ricadono in zona agricola E. L'intero territorio comunale del Comune rientra nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni ed è classificato "zona sismica di II categoria".

3.11. Quesito 14: "Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni

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

3.11.1. Stima ed elementi di riscontro

Per determinare il prezzo base di vendita degli immobili, si è fatto riferimento, quale criterio di stima, al più probabile valore di mercato, inteso come "la più probabile quantità di denaro che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe disposta a corrispondere rispettivamente per la cessione e l'acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale".

La stima è stata eseguita utilizzando come parametri di riferimento le quotazioni unitarie acquisite dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. periodo rilevazione secondo semestre 2016), da riviste di settore e da borsini immobiliari consultabili *on line*, che hanno consentito di individuare il valore medio di zona $V_{m,zona}$ espresso per unità di superficie commerciale della tipologia di immobile da stimare. Nella seguente tabella sono indicati, per abitazioni di tipo civile, ubicate nella zona omogenea del Comune di Castelvita, le seguenti quotazioni unitarie riferite al metro quadro di superficie:

Tabella 4- Valori medi di zona

Fonte di rilevazione	Tipologia immobile	Canone locazione (€/mq mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
O.M.I.	Abitazioni di tipo civile	495	560	L
Borsini immobiliari		477		L
Riviste		550		L

Considerata una quotazione media di zona pari a 500 €/mq, detto valore è stato calibrato con l'ausilio di coefficienti K_i rappresentativi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine (quali per esempio, dimensione, stato conservativo, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, livello di piano, panoramicità, luminosità, e così via), così da attribuire ad essi quotazioni unitarie V_u maggiori o minori di quelle medie di zona, in relazione alla loro specificità.

La consistenza superficiale commerciale S_c dell'immobile è stata calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 Allegato C.

In termini matematici la procedura descritta è riassumibile nella seguente relazione:

$$V = S_{comm} \cdot V_{m,zona} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_i \cdot \dots \cdot K_n) = S_{comm} \cdot V_u$$

Ciò premesso, si riportano di seguito i dettagli della stima per i beni oggetto di esecuzione, precisando che, in considerazione dello stato dei luoghi e della loro destinazione d'uso, le particelle di terreno nn. 590 e 1095 del foglio 29 e la corte identificata dal sub 1 della particella 1024 sono state considerate, come di fatto sono, pertinenze delle unità principali (C.F. Fg 29 plla 1024 sub 2 e sub 3).

Si considerano i seguenti valori dei coefficienti correttivi per l'immobile in esame:

- $K_1 = 0,92$ per il taglio medio/grande dell'unità abitativa
- $K_2 = 0,98$ per le condizioni di manutenzione e per lo stato conservativo
- $K_3 = 1,00$ per la qualità delle finiture
- $K_4 = 0,80$ per opere/interventi realizzati in assenza/parziale difformità dal titolo edilizio e per i rischi in capo all'aggiudicatario di sanzioni amministrative irrogate dall'ente competente, ovvero per la necessità di sostenere i lavori di ripristino delle opere realizzate in difformità parziale dal titolo
- $K_5 = 0,97$ per garanzia di vizi occulti

Si ha, quindi in ragione della superficie commerciale (531,00 mq), il valore di mercato del compendio pignorato:

$$V_{lotto} = S_{comm} \cdot V_u \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_i \cdot \dots \cdot K_n) = 531,00mq \cdot 500,00€/m^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,80 \cdot 0,97 = 185.624,00€$$

in cifra tonda $V_{lotto} = € 185.000,00$ (centoottantacinquemila/00 euro)

3.11.2. Modalità di vendita

La modalità di vendita, in considerazione della natura dei beni e delle loro caratteristiche, consiste nella formazione di un unico lotto, come di seguito descritto secondo gli identificativi catastali:

- Catasto fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/3 cl.2 vani 11 sup. catastale mq 204 totale escluse aree scoperte mq 192 RC € 534,02, contrada Serra I, piano T-1 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 7,5 sup. catastale mq 143 totale escluse aree scoperte mq 134 RC € 426,07, contrada Serra I, piano T-1 in testa a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, bene comune non censibile, contrada Serra I, piano T;
- Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 0.64 RD € 0,20 R.A. € 0,15 in testa a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1095 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 12.49 RD € 3,87 R.A. € 2,90 in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.12. Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”

All’atto del sopralluogo si è riscontrato che negli immobili identificati dalle particelle 1024 sub 2 e sub 3 del foglio 29, erano presenti elementi di arredo ordinari, propri della destinazione d’uso (civile abitazione e depositi) e privi di caratteristiche di particolare pregio. Dalle indagini esperite, il sottoscritto esperto riporta come parametro commerciale relativo alle presumibili spese per la eventuale rimozione, il trasporto, la dismissione dei suddetti beni mobili presenti nelle abitazioni, la cifra di circa € 1.500,00 per ciascuno dei predetti beni immobili.

3.13. Quesito 16: “Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché ‘.Pdf’ per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e comunque il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”

Si rimanda all’Appendice II, per la visione completa delle planimetrie, all’Appendice III per la documentazione fotografica e si rinvia al riepilogo richiesto all’ultima pagina della presente relazione di stima.

3.14. Quesito 17: “Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente, dello stato dei luoghi,

comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni”

Si allega documentazione fotografica (con macchina fotografica digitale Canon Digital IXUS 9515), in formato .pdf (*cf. Appendice III*) ed in formato digitale.

Con la presente relazione, composta da 30 pagine e riepilogo sintetico, 3 appendici e 5 allegati, la sottoscritta ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Di tale relazione viene inviata dalla sottoscritta copia al creditore per il tramite dell'avv. Stefania Iannicelli e al debitore a mezzo raccomandata A/R, con invito, come da mandato di conferimento incarico, a far pervenire eventuali note tecniche secondo tempi e modalità stabilite dal G.E. nel decreto di nomina dell’esperto del 03/07/2017.

Con osservanza

L’esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carmen Ferraioli".

Segue riepilogo finale

4. RIEPILOGO GENERALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/17 – LOTTO UNICO

Dati catastali

- a. Catasto fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 2, cat. A/3 cl.2 vani 11 sup. catastale mq 204 totale escluse aree scoperte mq 192 RC € 534,02, contrada Serra I, piano T-1 in testa [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- b. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 7,5 sup. catastale mq 143 totale escluse aree scoperte mq 134 RC € 426,07, contrada Serra I, piano T-1 in testa a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- c. Catasto Fabbricati Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1024 sub 1, bene comune non censibile, contrada Serra I, piano T
- d. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 590 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 0.64 RD € 0,20 R.A. € 0,15 in testa [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- e. Catasto Terreni Comune di Castelcivita (SA) Foglio 29 particella 1095 qualità seminativo arboreo cl. 5 are 12.49 RD € 3,87 R.A. € 2,90 in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Descrizione sintetica

Compendio costituito da fabbricato per civile abitazione composto da due appartamenti, entrambi sviluppatasi tra piano terra e piano primo (sub 2 e sub 3) e relativa corte esterna, adibita a spazio di sosta e manovra ed in parte ad orto domestico, catastalmente identificata dalle particelle di terreno 590, 1095 e dalla particella 1024 sub 1, per una superficie commerciale totale di circa 531,00 mq.

Le due unità immobiliari si articolano entrambe su due livelli e sottotetto; il piano terra del subalterno 2 si compone di cucina, taverna/soggiorno nonché di cantina e deposito, ed è dotato di portico e tettoia (quest'ultima ricadente sul sub 1), con accessi diretti dal piazzale esterno; il piano primo, a cui si accede mediante rampa di scale coperta, è destinato ad abitazione ed è costituito da ambienti di forma regolare e dotati di finestre, ampia cucina con zona pranzo, soggiorno, due camere, due bagni e corridoio. il sottotetto, allo stato grezzo è adibito a soffitta. L'appartamento è dotato di finiture ordinarie, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti in elementi ceramici, porte interne in legno ed infissi in PVC, ed è in discreto stato di manutenzione, e completo di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento. L'immobile identificato dal subalterno 3 ha accesso diretto dal piazzale: al piano terra l'appartamento si compone di soggiorno con cucina, mentre una scala interna conduce al piano primo composto di due camere di forma regolare, bagno e piccolo disimpegno, e un ampio terrazzo, provvisto della sola guaina impermeabilizzante. Il sottotetto, raggiungibile tramite scala interna è adibito a zona lavanderia. Due depositi al piano terra costituiscono pertinenze dell'appartamento.

L'appartamento è dotato di finiture ordinarie, pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni e rivestimenti in elementi ceramici, porte interne in legno ed infissi in PVC, ed è in discreto stato di manutenzione, e completo di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento.

Confini

L'intero compendio pignorato confina catastalmente in senso orario da nord con le particelle di terreno 1097, 1098, ad est con la particella di terreno 97, a sud con la strada vicinale, e ad ovest con le particelle di terreno 953, 952, 589 tutte appartenenti al foglio 29.

Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1 in proprietà

Titoli di provenienza

Atto di trasferimento in adempimento agli obblighi assunti in sede di separazione del 25/01/2016, a ministero notaio Stefano Campanella rep. 26428 trascritto a Salerno ai nn. 6912/5565

Stato di occupazione immobile

Immobile giuridicamente libero

Iscrizioni gravanti sull'immobile

– iscrizione nn.57350/13955 del 28/11/2007 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 22/11/2007 per notaio Pasquale Cammarano a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contr [REDACTED]

– iscrizione nn.18900/2382 del 18/05/2017 nascente da ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno il 03/05/2017 rep. 1585 a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED]

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

– trascrizione nn. 20386/15890 del 30/05/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Salerno in data 17/05/2017 rep. 4913 a favore di [REDACTED] il debitore esecutato [REDACTED]

Regolarità edilizia ed urbanistica

Non conforme all'ultimo titolo rilasciato (Permesso di costruire in sanatoria n. 97/2007, del 25/07/2007). Non suscettibile di sanatoria né in via ordinaria ex artt. 36 - 37 D.P.R. 380/01, né in via straordinaria, con ricorso alla Legge 47/85 e successive leggi sul condono edilizio.

Quota in vendita

1/1 del diritto di proprietà

Valore LOTTO: **€ 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00)**