



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesca Sicilia

E.I. 108/2021

(udienza fissazione modalità di vendita 20/09/2022)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

CREDITORE PROCEDENTE:

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE ESECUTATO:

OMISSIS

OMISSIS

CUSTODE GIUDIZIARIO:

OMISSIS

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte

via Gaetano Salvemini, 27

84025 Eboli (SA)

cell. 3286587454

p.e.c.: vito.piemonte@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dot. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E.

PREMESSA

Il sottoscritto **ing. Vito Piemonte**, nato ad Eboli il 14/12/1987, C.I. N. CA57458, C.F. PMN VTI 87T14 D390S, **iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6697, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno a partire dalla data del 12.07.2017**, con studio in Eboli in via Gaetano Salvemini 27, con decreto in data 14 Gennaio 2022 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca SICILIA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva **R.G.E.108/2021**. L'accettazione dell'incarico è avvenuta in data 14.01.2022 giusto "Verbale di Accettazione di Incarico di Stima", firmato e depositato telematicamente secondo le modalità operative dettate dall'emergenza sanitaria COVID-19, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava i seguenti quesiti:

Quesiti 1-2-3:

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni"*.
2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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 guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."*

Quesiti 4-5:

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."*

Quesito 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti."

Quesito 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."

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 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 da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”

Quesito 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.”

Quesito 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 riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”

Quesito 11:

“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 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); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”

Quesito 12:

“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.”

Quesito 13:

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio

antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato."

Quesito 14:

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 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."

Quesito 15:

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

Quesito 16:

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

Quesito 17:

"Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché "pdf" per Adobe Acrobat)

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 descrizione (non superiore a righe 5), 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 e 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato."

Quesito 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."

Quesito 19:

"Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice."

Quesito 20:

"Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

In seguito ad una attenta analisi della documentazione ipocatastale relativa ai cespiti oggetto dell'esecuzione immobiliare N.108/2021, lo scrivente C.T.U., al fine di conseguire più vantaggiose occasioni di vendita, ha provveduto all'individuazione del seguente LOTTO UNICO (E.I.108/2021):

LOTTO UNICO (E.I.108/2021)

- **Diritto di piena proprietà** di un fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto), ubicato in via Comone dello Statuto N. 12 del Comune di Montecorvino Pugliano. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostiglio ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa 145 mq ed altezza pari a 3,00 m. Il piano rialzato di altezza pari a 2,70 m, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e, pertanto, in stato grezzo presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. **La maggiore consistenza superficaria dei tre livelli del fabbricato (identificata con il Subalterno 2) risulta assentita dai titoli edilizi ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione.** Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa 25 mq, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione. **Il fabbricato presenta importanti problematiche legate ad infiltrazioni d'acqua con conseguenti fenomeni di condensa e muffe.** Tali problematiche discendono da un errata realizzazione in fase di esecuzione dei lavori dei sistemi di impermeabilizzazione dei terrazzi, balconate, tetto a falde e muri controterra. Infatti il piano seminterrato risulta quello maggiormente danneggiato da questi fenomeni con particolare riferimento ai vani posteriori (locale deposito e vani ripostiglio) i quali presentano sia delle pareti controterra che posizionati al di sotto del terrazzo posteriore, nonché la parte anteriore ubicata sotto il terrazzo. Anche il piano rialzato, seppur in forma meno accentuata, presenta fenomeni di infiltrazione d'acqua per errata impermeabilizzazione della copertura e dei terrazzi e balconate del piano sottotetto.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita 561,85 €.
- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita 139,44 €.

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 135.000,00 €

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- Il sottoscritto esperto ha inteso configurare un Lotto Unico in quanto i diversi subalterni che costituiscono il fabbricato (Sub 1-2-3), anche se appartenenti a categorie catastali differenti, risultano di fatto tutti fruiti come civile abitazione e tra loro collegati per il tramite di una scala interna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astionline.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3:

1. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".
2. "Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa 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 guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12."

All'esito di un'attenta analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento E.I.108/2021 nonché dal confronto con l'Atto di Pignoramento immobiliare del 15/04/2021 (cfr. All.2a, nonché Atti del Procedimento), con la Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili del 31/05/2021 R.G.21826 R.P.17197, a favore di OMISSIS e contro il debitore OMISSIS, sul cespite identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1269 Sub (1-2-3) del Comune di Montecorvino Pugliano, per la somma di € 250.869,02, oltre interessi e spese successive., sul Lotto UNICO (All.2b) e con la Nota di iscrizione a ruolo della procedura esecutiva E.I. 108/2021,

si deduce che:

la **documentazione stessa relativa al LOTTO UNICO come sopra individuati risulta completa ed idonea** per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12 delle raccomandazioni C.T.U. (All. 1b).

Si rileva semplicemente che poiché **non è stato pignorato l'attuale appezzamento di terreno identificato con la Particella 1268 e 1105**, ubicata alle spalle del fabbricato e presumibilmente considerate anche le attuali delimitazione del fondo con accesso esclusivo a partire dalla corte comune identificata con il Sub 1, **lo stesso fondo agricolo non esecutato potrebbe divenire un fondo intercluso in caso di vendita a soggetto Terzo.**

Catasto: Terreni Comune: MONTECORVINO PUGLIANO Codice F480
Foglio: 9 Particella: 1268
Motivazione: E.I.108_2021

Elenco Intestatari

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprieta'	1/1	

I

Catasto: Terreni Comune: MONTECORVINO PUGLIANO Codice F480
Foglio: 9 Particella: 1105
Motivazione: E.I. 108/2021

Elenco Intestatari

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprieta'	1/1	

ASTE GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingra.it

Pertanto, considerato che l'intestatario risulta essere lo stesso debitore Sig. **OMISSIS** si potrebbe pensare, **secondo facoltà del creditore procedente, all'eventuale estensione del pignoramento anche a detti identificativi sopra menzionati**, anche in considerazione del vincolo ipotecario del 2007 laddove si aggredivano anche tali particelle, ipoteca del 2007 che pertanto consentirebbe eventuale estensione. Diversamente, invece, **la corte Sub 1 del Lotto Unico sarà asservita al passaggio coattivo con minusvalenza della stessa ed effetto disincentivante all'acquisto.**

Inoltre si ritiene opportuno evidenziare che nell'atto di pignoramento immobiliare i tre subalterni riportano l'ubicazione in Loalità Cerra - Comone, nella trascrizione del pignoramento e nelle visure storiche per immobile i tre subalterni riportano l'ubicazione in Via Cerra s.n.c., mentre la corretta ubicazione è Via Comone dello Statuto N.12, tale lieve discrasia toponomastica è da considerarsi dato catastale minore rispetto ai principali identificativi del cespite.

Quesito 4-5:

“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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.”

DATI CATASTALI LOTTO UNICO (E.I.108/2021):

- **Diritto di piena proprietà** di un fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto), ubicato in via Strada Comunale dello Statuto N.12 del Comune di Montecorvino Pugliano. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostiglio ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa 145 mq ed altezza pari a 3,00 m. Il piano rialzato di altezza pari a 2,70 m, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e, pertanto, in stato grezzo presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. **La maggiore consistenza superficaria dei tre livelli del fabbricato (identificata con il Subalterno 2) risulta assentita dai titoli edilizi ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione.** Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa 25 mq, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita 561,85 €.*
- *Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita 139,44 €.*

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 108/2021;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione ma presentano una discrasia toponomastica già evidenziata nei quesiti iniziali;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale del piano seminterrato – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, fermo restando le destinazioni d'uso;
- La porzione della planimetria catastale del piano rialzato – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, fermo restando le destinazioni d'uso;
- La porzione della planimetria catastale del piano rialzato del Sub 3 non risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei tramezzi;
- La planimetria catastale del piano sottotetto – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi;
- Nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato Sub 1, con particolare riferimento alla parte anteriore del fabbricato, risultano presenti delle tettoie non presenti nella planimetria catastale.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

Il LOTTO UNICO di cui alla presente E.I.108/2021 è ubicato in via Comune dello Statuto N.12, del Comune di Montecorvino Pugliano, e dunque in zona periferica rispetto all'abitato del comune, ma comunque facilmente raggiungibile in quanto gode di buona viabilità. La zona di ricaduta è prevalentemente a destinazione agricola, dunque meno caotica rispetto al centro abitato, e distante circa 3 km da infrastrutture pubbliche e private nonché attività commerciali ed artigianali. L'unità immobiliare del LOTTO UNICO è facilmente raggiungibile a partire dalla principale arteria di collegamento uscita autostradale di Pontecagnano sud la quale si collega alla strada comunale Via Vincenzo Bellini che a sua volta si collega alla strada Via delle mimose fino ad arrivare a Strada Comunale dello Statuto. La suddetta area è ben collegata infrastrutturalmente alle principali vie di comunicazione come traspare dal seguente stralcio toponomastico, infatti dista circa 3,80 km dall'uscita autostradale A2 - Pontecagnano Sud, circa 7 km dalla stazione ferroviaria di Pontecagnano, circa 7 km dal centro del comune di Pontecagnano, circa 10 km dall'ospedale Maria S. della Speranza e a circa 15 km dall'ospedale

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@ordingsa.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

San Giovanni di Dio e Ruggi D'Aragona. Inoltre, dista circa 10 km dal centro del comune di Battipaglia e circa 23 km dal centro del comune di Salerno.



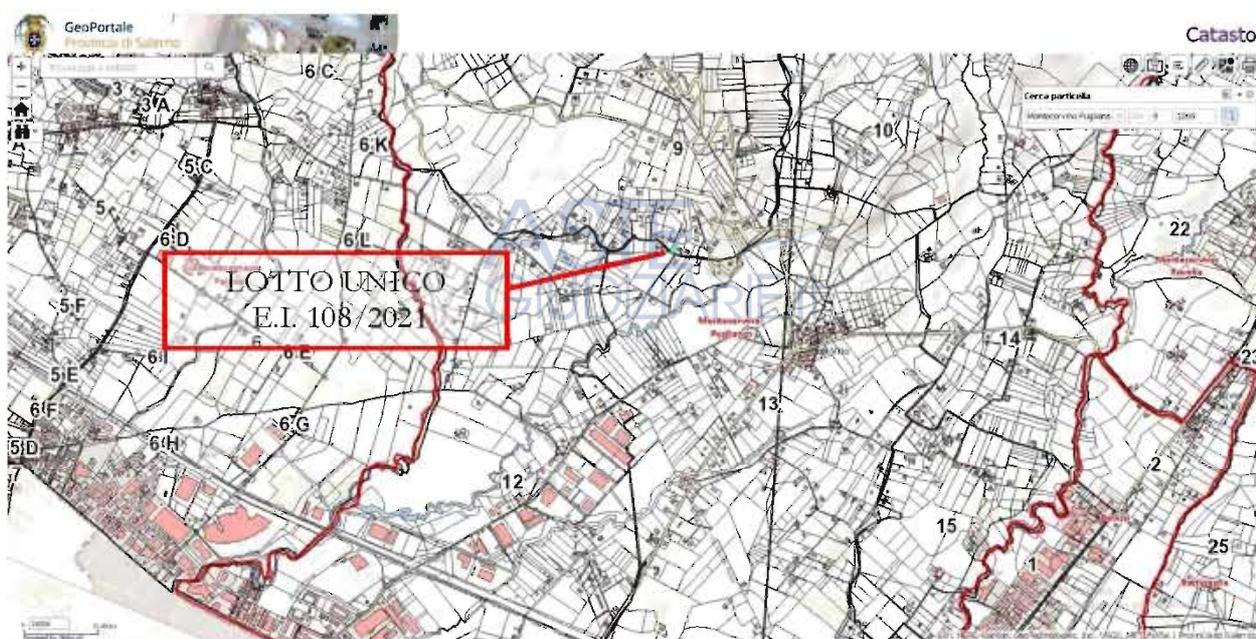
Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO
(stradario) (Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO
(ortofoto)
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNICO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: v.piemonte@outlook.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Pag. 12 a 39

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL LOTTO UNICO:

Il Lotto Unico in oggetto è costituito da un fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto), ubicato in via Strada Comunale dello Statuto N. 12 del Comune di Montecorvino Pugliano. Tale fabbricato, di forma rettangolare in pianta e con struttura intelaiata in cemento armato, è stato edificato nel periodo compreso tra il 2006 ed il 2008. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostiglio ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa 145 mq ed altezza pari a 3,00 m. Il piano rialzato di altezza pari a 2,70 m, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e, pertanto, in stato grezzo presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. Si riporta di seguito la descrizione dei singoli ambienti del fabbricato per civile abitazione:

- **Ingresso/Disimpegno:** di grandi dimensioni pari a circa 30 mq consente l'accesso ai diversi vani del piano seminterrato non l'accesso al vano scala per il collegamento ai vani dei piani superiori;
- **Cucina abitabile:** di grandi dimensioni pari a circa 19 mq, affaccio balconato su piazzale pertinenziale, punti luce ed areazione con finestre a nastro in posizione alta, camino in legno e finiture con evidenti problematiche relative a condensa e muffe (parte del vano risulta ubicato al di sotto del terrazzo superiore del prospetto principale a Sud);
- **Sala pranzo:** di piccole dimensioni pari a circa 11 mq e direttamente collegato con la cucina abitabile, punto luce ed aerazione garantito da finestra a nastro in posizione alta sul prospetto Est e finiture con evidenti problematiche relative a condensa e muffe (la parete esterna è a diretto contatto con il terrapieno);
- **Salone/Soggiorno:** di grandi dimensioni pari a circa 30 mq, affaccio balconato su piazzale pertinenziale a Sud, punti luce ed aerazione garantiti da finestre a nastro in posizione alta sul prospetto Ovest e finiture con evidenti problematiche relative a condensa e muffe (parte del vano risulta ubicato al di sotto del terrazzo superiore del prospetto principale a Sud);
- **Servizio Igienico 1 - Zona Giorno:** di grandi dimensioni pari a 6,40 mq costituito da lavabo, bidet, w.c e doccia, punto luce ed aerazione garantito da finestre a nastro in posizione alta sul prospetto Ovest e finiture con problematiche relative alla muffa (la parete esterna è a diretto contatto con il terrapieno);
- **Lavanderia:** di grandi dimensioni pari a 5,30 mq costituito da w.c. e lavabo, vano di aerazione comunicante con servizio igienico e finiture con problematiche relative alla muffa (la parete esterna è a diretto contatto con il terrapieno);

- **Ripostiglio:** di grandi dimensioni pari a circa 12 mq, punto luce ed aerazione garantito da finestra a nastro in posizione alta sul prospetto Est e finiture con evidenti problematiche relative a condensa e muffe (la parete esterna è a diretto contatto con il terrapieno);
- **Deposito:** di grandi dimensioni pari a 25,40 mq in stato grezzo, punti luce ed aerazione garantiti da finestre a nastro in posizione alta sui due lati Est ed Ovest e problematiche relative alla condensa e muffa (le pareti esterne sono a diretto contatto con il terrapieno ed il solaio è in corrispondenza del terrazzo posteriore sul lato Nord);
- **Vano scale:** di medie dimensioni pari a circa 9 mq e con punti luce ed aerazione garantiti con finestra a nastro verticali, che consente il collegamento con i tre livelli del fabbricato;
- **Disimpegno:** dalle scale si accede direttamente al disimpegno di piccole dimensioni pari a circa 5 mq che consente l'accesso agli ambienti della zona notte;
- **Camera 1:** di medie dimensioni pari a 14,40 mq, affaccio balconato su terrazzo del prospetto principale e limitati problematiche di muffa ed infiltrazioni d'acqua;
- **Camera 2:** di medie dimensioni pari a 13,65 mq ed affaccio balconato su terrazzo del prospetto principale e limitati problematiche di muffa ed infiltrazioni d'acqua;;
- **Camera 3:** di grade dimensioni pari a 16,55 mq ed affaccio balconato su balcone laterale che conduce al terrazzo posteriore e limitati problematiche di muffa ed infiltrazioni d'acqua;;
- **Servizio Igienico 2 - Zona Notte:** di grandi dimensioni pari a circa 9 mq, affaccio finestrato sul prospetto laterale Ovest ed importanti problematiche di muffa e condensa;
- **Loggia 1:** di grandi dimensioni pari a 22,50 mq con accesso dai due balconi delle camere da letto;
- **Balcone 1:** di grandi dimensioni pari a 21,30 mq con copertura in ferro e lamiera (non assentita);
- **Terrazzo Posteriore:** di grandi dimensioni pari a 41,30 mq e delimitato da recinzione metallica, direttamente collegato alla balconata laterale e con accesso dalla corte comune per il tramite di scalinata con gradini in ferro;
- **Balcone 2:** di collegamento al terrazzo posteriore della zona notte ubicato sul prospetto laterale Est e con accesso balconato dalla camera matrimoniale;
- **Sottotetto:** di grandi dimensioni pari a 64,60 mq in stato grezzo;
- **Balcone 3:** di grandi dimensioni pari a 15,10 mq ubicato sul prospetto laterale Est e con accesso dal balcone del vano sottotetto;
- **Loggia 2:** di medie dimensioni pari a 9,20 mq e con accesso dal balcone del vano sottotetto;
- **Vani Tecnici:** numero due vani tecnici ubicati ai lati della loggia del piano sottotetto con dimensione complessiva pari a circa 12 mq.

Si riporta di seguito il prospetto delle consistenze metriche utili e commerciali del Lotto Unico.

CONSISTENZA METRICA:

Per la determinazione della superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, si riporta la seguente tabella:

DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE UTILE	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERRATO – DEPOSITO FRUITO A CIVILE ABITAZIONE – SUB 2			
Disimpegno	30,60 mq	1	30,60 mq
Cucina	18,95 mq	1	18,95 mq
Sala pranzo	11,00 mq	1	11,00 mq
Open Space	29,55 mq	1	29,55 mq
Servizio Igienico 1 - Zona Giorno	6,40 mq	1	6,40 mq
Lavanderia	5,30 mq	1	5,30 mq
Ripostiglio	12,00 mq	1	12,00 mq
Deposito	22,40 mq	1	22,40 mq
Vano Scala	9,00 mq	0,20	1,80 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE			138,00 mq
PIANO RIALZATO – DEPOSITO FRUITO A CIVILE ABITAZIONE – SUB 2			
Disimpegno	5,15 mq	0,2	1,05 mq
Camera 1	14,40 mq	1	8,65 mq
Camera 2	13,65 mq	1	8,20 mq
Loggia 1	22,50 mq	0,30	6,75 mq
Balcone 1 (coperto)	21,30 mq	0,20	4,25 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE PARZIALE			28,90 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: DEPOSITO FRUITO A CIVILE ABITAZIONE			166,90 mq
PIANO RIALZATO – CIVILE ABITAZIONE – SUB 3			
Camera 3	16,55 mq	1	16,55 mq
Servizio Igienico 2 - Zona Notte	10,80 mq	1	10,80 mq
Terrazzo	41,30 mq	0,30	12,40 mq
Balcone 2	12,60 mq	0,20	2,50 mq
Sottotetto (in stato grezzo)	100,80	0,1	10,08 mq
Area Pertinenziale Esterna	1500,00 mq	0,10 (per superfici fino a 25,00 mq) e 2% (per superfici oltre i 25 mq)	32 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: CIVILE ABITAZIONE			84,33 mq

Si riportano di seguito i confini del Lotto Unico.

CONFINI LOTTO UNICO:

Il bene staggito, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord-Est**, risulta confinante con altra unità immobiliare di proprietà del debitore Mappale 1268 (appezzamento di terreno);
- a **Nord-Ovest**, risulta confinante con altra unità immobiliare Mappale 1475 (NON ESECUTATA E DI ALTRA PROPRIETA');
- a **Sud-Est**, risulta confinante con altra unità immobiliare Mappale 1107 e 1106 (NON ESECUTATE E DI ALTRA PROPRIETA');
- a **Sud-Ovest**, risulta confinante con Strada Comunale dello Statuto.

NOTA: I Confini dell'immobile sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a muri perimetrali esterni, chiaramente distinguibili dallo stato di fatto sui luoghi.

Quesito 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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

TITOLI DI PROPRIETA' E VINCOLI:

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che l'area di sedime del fabbricato che costituisce il **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269 Sub 2 e 3) è pervenuta al debitore Sig. **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3a) Atto di Compravendita del 27.07.2005, a firma del dott. Monica Giuseppe Rep.45688/15448, trascritto a Salerno il 02.08.2005 ai n.ri R.G.26346 e R.P. 38332, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico, mediante il quale il debitore Sig. OMISSIS acquistò a titolo personale il terreno (area di sedime del fabbricato) dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (cif.to.All.3a Vol. Allegati).

Provenienze ventennali ed ultraventennali: al suddetto coniuge **Sig. OMISSIS** tale fondo agricolo pervenne in forza di atto di donazione del 13.11.2003 Rep.43176, a rogito del Notaio Rotondano Rosalia, trascritto il 19.11.2003 ai nn.29263 e 39912, mediante il quale gli fu donato dal Sig. **OMISSIS**.

Ancora al Sig. **Sig. OMISSIS** il terreno agricolo pervenne in forza di atto di compravendita del 29.12.1972, a rogito del Notaio Guglielmo Barela, registrato a Salerno il 10.01.1973 al n.1055 e trascritto il 19.01.1973 ai nn.3403 e 3635, mediante il quale lo acquistò dal Sig. **OMISSIS**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA':

- ✓ Si ritiene opportuno evidenziare che all'epoca della compravendita del 2005 il Sig. **OMISSIS** risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma **l'allora coniuge (Sig.ra OMISSIS) compariva esplicitamente nell'atto dichiarando che i diritti acquistati dal Sig. OMISSIS costituivano bene personale - del marito - e, pertanto, da escludersi dalla comunione dei beni** (articolo 9 dell' Atto di Compravendita del 27.07.2005);
- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per Studio Notarile Bergamo, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza;**
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 30.06.2021, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3b (cfr. Volume Allegati).

Quesito 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.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il cespite esecutato di cui al **LOTTO UNICO risulta pignorato nella sua interezza e per il diritto di proprietà piena ed esclusiva**, in capo al debitore esecutato Sig. **OMISSIS**, ovvero il Pignoramento aggredisce l'intero, per cui non si pone il problema di una sua divisione, aggredendo la formalità pregiudizievole tutto il regime di proprietà. Peraltro **il carattere del bene esecutato risulta personale** come già specificato nel titolo di acquisto, illustrato al precedente quesito, e peraltro recepito anche in visure catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 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 da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”*

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO risulta attualmente nel possesso materiale del coniuge debitore esecutato Sig. OMISSIS**, che lo utilizza come propria abitazione, unitamente agli attuali conviventi. Come confermato dallo stesso debitore in sede di sopralluogo del 04.02.2022, il Lotto Unico risulta attualmente privo di contratto di locazione in essere e, pertanto, lo stesso è da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I.108/2021. Lo stato di famiglia, riportato in All.ti 4), conferma tale situazione di possesso materiale.

Con riferimento all’aspetto delle servitù si rammenta che in assenza di estensione del pignoramento la corte esterna Sub 1 risulterà asservita a passaggio coattivo in favore delle particelle retrostanti non esegutate Particelle 1268 e 1105.

Quesito 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.”*

In relazione al carattere del cespite esecutato di cui al LOTTO UNICO e consideratala sua ubicazione in zona semi-centrale del comune di Montecorvino Pugliano, dai riscontri avuti mediante la consultazione dei dati dell’Osservatorio O.M.I., del Listino delle Quotazioni Immobiliari nonché del Borsino Immobiliare (cfr. All.ti 9a, 9b e 9c), si possono congruamente

attribuire alle tipologie di immobili (appartamento + locale deposito) il seguente **VALORE UNITARIOMEDIO DI LOCAZIONE**:

$$V_{\text{unitario medio di locazione (LOTTO UNICO)}} = \frac{(2,2 + 3,2) / 2 + 1,2 + 1,65}{3} = \mathbf{1,85 \text{ €/mq. X mese}}$$

Si ritiene opportuno precisare come si è fatto riferimento al valore unitario medio di locazione relativo alle abitazioni in quanto, di fatto, **tutto il fabbricato**, con la sola esclusione del piano sottotetto in corso di costruzione e di alcuni vani adibiti a deposito al piano seminterrato, **risulta frutto come civile abitazione**.

Determinato il valore unitario medio di locazione e moltiplicandolo per la consistenza metrica superficiale effettivamente fruibile di fatto, ottenuta dall'omogeneizzazione anche delle pertinenze fruibili (166,90 mq + 84,33 mq), si ottiene:

❖ Canone Locativo Mensile = 1,85 (€/mese) / mq x (251,23) mq = 464,77 €/mese;

Ancora considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato, caratterizzato dalla presenza di notevoli problematiche di infiltrazioni e muffe, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo applicare al valore unitario medio di locazione precedentemente determinato un coefficiente di riduzione pari a 0,70 (riduzione del 30%). In definitiva è possibile determinare il **più probabile canone mensile di locazione del LOTTO UNICO eseguito** in misura pari a:

Canone Locativo Mensile LOTTO UNICO = 0,70 x 464,77 €/mese ~ 325,00 €/mese.

Quesito 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 riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.”*

Dall’Estratto per riassunto dell’Atto di Matrimonio, rilasciato dall’Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno (SA) in data 06.04.2022, risulta che il **Sig. OMISSIS**, nato a **OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS**, era coniugato dal **OMISSIS con la Sig.ra OMISSIS**, nata a **OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS**, in regime patrimoniale di comunione dei beni. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 10841/2013 in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. In ogni caso **il cespite fu acquistato dal debitore OMISSIS come bene personale**, svincolato dal regime di comunione dei beni per esplicita dichiarazione della coniuge, come più volte richiamato in precedenza.

Per ulteriori dettagli inerenti il regime patrimoniale dei debitori esegutati si rimanda direttamente all’Estratto per Riassunto dell’Atto di Matrimonio (Allegato 4a del Volume Allegati).

Quesito 11: *“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 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); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.”*

Per quanto attiene l’esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che sul fabbricato unifamiliare esegutato (part. 1269 sub.1- 2-3) **non risulta istituito alcun regime condominiale, emergendo il carattere unifamiliare del cespite.** Resta inteso che in assenza di estensione del pignoramento la corte esterna Sub 1 risulterà asservita a passaggio coattivo in favore delle particelle retrostanti non esegutate Particelle 1268 e 1105.

Quesito 12: *“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.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure.it, si evince che **non è presente sul cespite alcun altra procedura esecutiva né altro pignoramento diverso dalla presente E.I.108/2021**. Risultano quindi gravare sul LOTTO UNICO le **formalità pregiudizievoli** riportate di seguito, **in ordine cronologico crescente**, unitamente agli estremi del pignoramento poggiate sul vincolo ipotecario (cif.to: All.ti 6):

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.02.2007** ai numeri R.G.6488 e R.P.1573, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 320.000,00 concesso dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 29.01.2007 Rep. 48148/16784 – **IPOTECA SULL’AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO IVI COMPRESI I TERRENI RETROSTANTI PARTICELLE 1105 e 1269 e 1268** (queste ultime ex Particella 1024 poi frazionata);
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 05.08.2008** ai numeri R.G. 32476 e R.P. 5662, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 420.000,00 concesso dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 31.07.2008 Rep. 49847/18080 – **IPOTECA SUGLI IMMOBILI FOGLIO 9, PARTICELLA 1269 E SUB 1.2 e 3 POI EFFETTIVAMENTE PIGNORATI**;
- **All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 31.05.2021 R.P. 17197 R.G.21826** (su cui è incardinata la presente E.I. 108/2021), a favore di **OMISSIS** e contro il debitore **OMISSIS**, sul cespite identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1269 Sub (1-2-3) del Comune di Montecorvino Pugliano, per la somma di € 250.869,02, oltre interessi e spese successive.

Relativamente al **calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli** sopra riportate si procede come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziana (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.t.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 108/2021, sono quantificati nel prospetto di seguito riportato.

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 0	€ 0	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: **€ 364,00.**

importo che il sottoscritto C.T.U. ritiene comunque prudenzialmente di detrarre dal valore del Lotto Unico nonostante l'importo sia esiguo, in quanto lo stesso potrebbe ricadere a carico dell'Acquirente.

NOTE C.T.U. SULLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per Studio Notarile Bergamo, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza;**

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 13: *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato.”*

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale SISTER, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per immobili, e Planimetrie catastali del Lotto Unico) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- **All.5a) Mappa Wegis:** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269;
- **All.5b1) Elaborato Planimetrico:** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269;
- **All.5b2) Elenco Subalterni:** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269;
- **All.5c) Visura Storica per Immobile (Appartamento per Civile Abitazione):** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269 e Sub 3 (abitazione di tipo civile A/2);
- **All.5d) Visura Storica per Immobile (Locale Deposito):** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269 e Sub 2 (locali deposito C/2);
- **All.5e) Planimetria catastale (Appartamento per Civile Abitazione):** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269 e Sub 3 (abitazione di tipo civile A/2);
- **All.5f) Planimetria catastale (Locale Deposito):** N.C.E.U. del Comune di Montecorvino Pugliano Foglio 9, Particella 1269 e Sub 2 (locali deposito C/2);

Dagli accessi effettuati sulla piattaforma SISTER con particolare riferimento alla **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore.

Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6- visure ipotecarie**.

ELENCHI FORMALITA' PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco sintetico delle formalità** per soggetto Sig. **OMISSIS**;
- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.02.2007** ai numeri R.G.6488 e R.P.1573, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 320.000,00 concesso dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 29.01.2007 Rep. 48148/16784 – IPOTECA SULL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO IVI COMPRESI I TERRENI RETROSTANTI PARTICELLE 1105 e 1269 e 1268 (queste ultime ex Particella 1024 poi frazionata);
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 05.08.2008** ai numeri R.G. 32476 e R.P. 5662, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 420.000,00 concesso dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 31.07.2008 Rep. 49847/18080 – IPOTECA SUGLI IMMOBILI FOGLIO 9, PARTICELLA 1269 E SUB 1.2 e 3 POI EFFETTIVAMENTE PIGNORATI;
- **All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 31.05.2021 R.P. 17197 R.G.21826** (su cui è incardinata la presente E.I. 108/2021), a favore di **OMISSIS** e contro il debitore **OMISSIS**, sul cespite identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1269 Sub (1-2-3) del Comune di Montecorvino Pugliano, per la somma di € 250.869,02, oltre interessi e spese successive.

All'esito di un accurato controllo incrociato, **non risultano altre incongruenze sostanziali**, salvo quanto già specificato nelle note catastali al precedente *Quesito 4* sulla discrasia toponomastica e sull'aspetto della corte Sub 1 che in caso di alienazione ad acquirente Terzo risulterà asservita al passaggio coattivo in favore del fondo dominante non esecutato Particelle 1268 e 1105, situazione di asservimento che potrebbe risolversi solo con l'eventualità di estensione del pignoramento in forza del precedente vicolo ipotecario del 2007, come più volte illustrato.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astionline.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 14: *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 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.”*

Il fabbricato entro cui ricade il Lotto Unico oggetto della presente E.I.108/2021 è stato edificato in virtù dell’originario **Permesso a Costruire N.18/06 del 30.03.2006** e successiva **D.I.A. Prot. N. 4857 del 27.04.2006**. In prosecuzione alla comunicazione di **Inizio dei Lavori Prot. N.9243 del 09.08.2006**, al fine di regolarizzare delle variazioni ai due titoli edilizi precedentemente richiamati fu presentata ancora una ulteriore istanza di **D.I.A. in variante Prot. N.2054 del 05.02.2008** (in variante rispetto al P.d.C. ed alla D.I.A. del 2006). Con comunicazione di **Fine Lavori Prot. N. 20947 del 12.12.2008** furono dichiarati ultimati i lavori ed allegato il Collaudo. Il tutto viene di seguito richiamato nel seguente elenco.

- **All.7a) Permesso di costruire - N.18/06** rilasciata al Sig. OMISSIS;
- **All.7b) Comunicazione di inizio lavori Prot. N.9243 del 09.08.2006**, rilasciata al Sig. OMISSIS
- **All.7c) D.I.A. Prot. N.2054 del 05.02.2008**, rilasciata al Sig. OMISSIS
- **All.7d) Fine lavori Prot. N.20947 del 12.12.2008**, rilasciata al Sig. OMISSIS

Analizzando i titoli edilizi di cui sopra, con particolare riferimento ai grafici allegati all'ultima D.I.A. presentata al S.U.E. del Comune di Montecorvino Pugliano, **D.I.A. Prot.2054 del 05.02.2008 (integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.4857 del 27.04.2006)**, lo scrivente C.T.U., in sede di sopralluogo del 04.02.2022, ha riscontrato una lieve discrasia tra le tavole di progetto assentite e lo stato di fatto dei luoghi relativamente alle tramezzature interne del piano rialzato nonché delle destinazioni d'uso differenti da quelle assentite nei titoli edilizi.

OSSERVAZIONI SULLA DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO E DELLA PORZIONE DI PIANO RIALZATO AFFERENTI AL SUB 2

Dopo una attenta analisi della corposa documentazione tecnica presente agli atti del Comune di Montecorvino Pugliano, si evince che la **destinazione d'uso assentita per l'intero piano seminterrato e per la maggiore consistenza superficiaria del piano rialzato dell'edificio (identificati con l'attuale Sub 2) è quella di deposito agricolo** (Cif.to: D.I.A. Prot. N.2054 del 05.02.2008). Pertanto, fermo restando ogni parere formale in capo agli uffici tecnici preposti per competenza (Comune di Montecorvino Pugliano), non risulterebbe possibile sanare tale abuso, nonostante il termine suppletivo di 120 giorni concesso al potenziale acquirente (art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28/02/1985), e pertanto, **risulterebbe necessario ripristinare sia lo stato dei luoghi che la destinazione d'uso** (deposito agricolo) previsti nel Permesso di Costruire - N.18/06 e successive D.I.A. Prot. N.4857 del 27.04.2006 e D.I.A. Prot. N.2054 del 05.02.2008. A tal proposito il sottoscritto C.T.U. ha previsto i seguenti oneri detrattivi:

Costi Ripristino Stato dei Luoghi e Destinazione d'Uso: € 2.500,00 (CILA in sanatoria + DOCFA, etc.)

OSSERVAZIONI SULLE TETTOIE IN FERRO E LEGNO PRESENTI SUL PROSPETTO PRINCIPALE

Dopo una attenta analisi della corposa documentazione tecnica presente agli atti del Comune di Montecorvino Pugliano, si evince che **le due tettoie in legno ubicate in corrispondenza del piazzale antistante l'ingresso principale al piano seminterrato nonché la tettoia realizzata in corrispondenza del terrazzo al piano rialzato** (tutte posizionate sul prospetto principale – fronte strada) **sono state realizzate senza nessun titolo abilitativo**.

Pertanto non risulterebbe possibile sanare tale abuso, nonostante il termine suppletivo di 120 giorni concesso al potenziale acquirente (art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28/02/1985), e pertanto, **risulta necessario ripristinare sia lo stato dei luoghi**. A tal proposito il sottoscritto C.T.U. ha previsto i seguenti oneri detrattivi:

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@ordingsa.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Costi Ripristino Stato dei Luoghi: € 5.000,00 (SCIA PER RIMOZIONE TETTOIE IL LEGNO, etc.)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di deporre dal valore di mercato del Lotto Unico i rispettivi costi per il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato e del piano rialzato, in quanto gli stessi potrebbero ricadere a carico degli Acquirenti, anche fermo restando diverso parere degli enti amministrativi preposti per competenza (comune di Montecorvino Pugliano) al rilascio della pratica edilizia.

STIMA ONERI PRESUMIBILI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

VISTO CHE:

- sarà necessario sistemare catastalmente l'edificio e aggiornare le planimetrie in maniera congrua allo stato dei luoghi eventualmente valutando se istruire anche prudenzialmente una C.I.L.A. di accompagnamento a tale variazione catastale.

Il sottoscritto esperto ritiene di detrarre prudenzialmente dal valore di mercato del Lotto Unico, nella formazione a base d'asta degli stessi, circa 2.500 euro a cui vanno aggiunti circa 5.000 euro di oneri di sgombero oltre €500,00 oneri di cancellazione delle formalità ed oneri accessori e circa € 500,00 per la pulizia degli ambienti, per un totale di **8.500 €** di detrazioni nella formazione del valore a base d'asta come illustrato nel quesito successivo.

Per ulteriori dettagli sui titoli edilizi si rimanda direttamente agli Allegati 7 del Volume Allegati.

Quesito 15:

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima del LOTTO UNICO eseguito, preso atto di plusvalenze e minusvalenze del cespite, valutata la consistenza superficiale, analizzate le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi e considerata d'altra parte la perifericità della zona rispetto all'abitato di

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@ordingsa.it - p.e.c.:vito.piemonte@ordingsa.it

Montecorvino Pugliano, e d'altro canto la sua buona infrastrutturazione e sistemazione delle aree, è stato, nella fattispecie, adottato un **procedimento di stima per fonti indirette** (consultazione della banche dati)



FABBRICATO SU TRE LIVELLI IN PARTE PER CIVILE ABITAZIONE ED IN PARTE A DEPOSITO

SITO IN MONTECORVINO PUGLIANO (SA) ALLA VIA COMUNE DELLO

STATUTO N.12

(FOGLIO 9 – PARTICELLA 1269 – SUB 1-2-3)



VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON IL PROCEDIMENTO DI STIMA PER FONTI INDIRETTE:

Il criterio di **stima sintetico-comparativo** è stato applicato effettuando sia consultazioni di banche dati (*OMI, Bollettino immobiliare, quotazioni immobiliari*) che ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona (*ricognizione delle varie agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione*).

CONSULTAZIONI BANCHE DATI (OMI, Borsino Immobiliare, Quotazioni Metro Quadro):

Una prima valutazione è stata effettuata dal C.T.U. mediando i valori “massimi” desumibili dai dati dell’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio, accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it dove la fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, dalla rivista “Borsino Immobiliare” nonché dalla rivista “Quotazione Metro Quadro”, e ciò tenendo conto delle condizioni non ottimali di conservazione e manutenzione dell’appartamento.



dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@aste.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

OMI: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	990	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	880	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	390	500	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1100	L	2,3	3,3	L

Considerate le peculiari caratteristiche del fabbricato e l'uso effettivo dei vani a prescindere dalla categoria catastale e dalle destinazioni d'uso assentibili o meno, si possono congruentemente attribuirei seguenti **valori unitari di mercato (O.M.I)**:

$$V_{O.M.I.(\text{Lotto Unico}-SUB 3: \text{ASSENTITO PER CIVILE ABITAZIONE})} = \frac{770,00+1.100}{2} = 935,00 \text{ €/m}^2$$

(VALORE MEDIO VILLE E VILLINI);

$$V_{O.M.I.(\text{Lotto Unico}-SUB2: \text{ASSENTITA PER VANI DEPOSITO MA FRUITA COME CIVILE ABITAZIONE})} = 590,00 \text{ €/m}^2$$

(CORRISPONDENTE AL VALORE MINIMO DELLE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO ED A CIRCA IL 60-65% DEL VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI IN ILLE E VILLINI);

Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 571	Valore medio Euro 714	Valore massimo Euro 856
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 433	Valore medio Euro 507	Valore massimo Euro 580
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Considerate le peculiari caratteristiche del fabbricato e l'uso effettivo dei vani a prescindere dalla categoria catastale e dalle destinazioni d'uso assentibili o meno, si possono congruentemente attribuirei seguenti **valori unitari di mercato (Borsino Immobiliare)**:

$$V_{\text{borsino immobiliare (Lotto Unico-SUB 3: ASSENTITO PER CIVILE ABITAZIONE)}} = 714,00 \text{ €/m}^2$$

(VALORE MEDIO ABITAZIONI 1° FASCIA);

$$V_{\text{borsino immobiliare (Lotto Unico-SUB2: ASSENTITA PER VANI DEPOSITO MA FRUITA COME CIVILE ABITAZIONE)}} = 507,00 \text{ €/m}^2$$

(CORRISPONDENTE AL VALORE MINIMO DELLE ABITAZIONI DI 2° FASCIA ED A CIRCA 60% DELLE ABITAZIONI DI 1° FASCIA)

Listino Quotazioni Metro Quadro

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
MONTECORVINO PUGLIANO										
CENTRALE - CENTRO STORICO PUGLIANO - MUNICIPIO - P.ZZA D'AIUTOLO - V.SORBO - V.TRIESTE - V.CALABRITTO - V.S.MATTEO - V.A.GRECO										
Valore €/mq Vendita	550	500		600	300			550		
Valore €/mq Locazione	2	1,5		1,5	1			2,5		
SUBURBANA - ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE PAGLIARONE - BIVIO PRATOLE										
Valore €/mq Vendita	1100	900		1000	450			900		
Valore €/mq Locazione	3,5	3		3	2,5			4,5		
SUBURBANA - SANTA TECLA - CASTELPAGANO - GALLARA										
Valore €/mq Vendita	550	500		550	300			500		
Valore €/mq Locazione	2,5	2		2	1			2		
SUBURBANA - SAN VITO - V.MACCHIA MORESE - V.C.COLOMBO										
Valore €/mq Vendita	800	600		800	350			600		
Valore €/mq Locazione	3	2		3	1			2,5		
EXTRAURBANA - RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore €/mq Vendita	400	400		600	250			450		
Valore €/mq Locazione	1	1		2	1			1,5		

Considerate le peculiari caratteristiche del fabbricato e l'uso effettivo dei vani a prescindere dalla categoria catastale e dalle destinazioni d'uso assentibili o meno, si possono congruamente attribuirei seguenti **valori unitari di mercato (Quotazioni Metro Quadro)**:

$$V_{Q.M.(\text{Lotto Unico-SUB 3: ASSENTITO PER CIVILE ABITAZIONE})} = 800,00 \text{ €/m}^2$$

(VALORE ABITAZIONI CIVILI);

$$V_{Q.M.(\text{Lotto Unico-SUB2: ASSENTITA PER VANI DEPOSITO MA FRUITA COME CIVILE ABITAZIONE})} = 600,00 \text{ €/m}^2$$

(CORRISPONDENTE AL VALORE DELLE ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO ED A CIRCA IL 75% DELLE ABITAZIONI CIVILI);

Una volta individuati i valori di mercato per le diverse banche dati, effettuando una media è possibile individuare i **Valori Unitari di Mercato (Banche Dati)** in euro a m²:

$$V_{\text{banche dati (Lotto Unico-SUB 3: ASSENTITO PER CIVILE ABITAZIONE)}} = \frac{935 + 714 + 800}{3}$$

$$\cong 820,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{banche dati (Lotto Unico-SUB2: ASSENTITA PER VANI DEPOSITO MA FRUITA COME CIVILE ABITAZIONE)}} = \frac{590 + 507 + 600}{3} \cong 565,00 \text{ €/m}^2$$

Considerate la Superfici Commerciali Equivalenti, precedentemente determinate in misura pari a:

$$S_{eq,com} (\text{Lotto Unico}-SUB 3: ASSENTITO PER CIVILE ABITAZIONE) = 84,33 \text{ m}^2;$$

$$S_{eq,com} (\text{Lotto Unico}-SUB2: ASSENTITA PER VANI DEPOSITO MA FRUITA COME CIVILE ABITAZIONE) =$$

$$138,00 + 28,90 = 166,90 \text{ m}^2;$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

È possibile determinare il **Valore di Mercato del LOTTO UNICO** secondo il Metodo di Stima Sintetico-Comparativo:

$$V_{\text{Banche Dati}} (\text{Lotto Unico}) = 820,00 \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] \cdot 84,33 \text{ [m}^2] + 565,00 \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] \cdot 166,90 \text{ [m}^2] +$$

$$\cong 163.500,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Individuato il valore di mercato secondo il metodo indiretto nella misura di **€163.500,00**, venendo dunque alla formazione del Valore a Base d'Asta, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno deporre gli oneri per le pratiche edilizie /catastali nonché per la rimozione delle tettoie in legno per la regolarizzazione dello stato dei luoghi (€ 7.500), oneri di sgombero (€500,00), oneri di cancellazione delle formalità ed oneri accessori (circa € 500,00) nonché interventi di risanamento dai fenomeni di infiltrazione ed aggressione di umidità (in misura pari a 20.000,00 €). Pertanto detraendo dai 163.500,00 € di Valore di Mercato per la formazione prezzo base di vendita, si perviene al seguente risultato:

$$V_{\text{BASE D'ASTA(LOTTO UNICO)}} = 163.500 \text{ €} - 7.500 \text{ €} - 500 \text{ €} - 500 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 135.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 135.000,00 €

(centotrentacinquemila/00 €)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astionline.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 16: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.”

All’esito del sopralluogo effettuato in data 04.02.2022 all’interno della villa e del locale deposito il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di beni mobili di proprietà dei coniugi debitori e del proprio nucleo familiare. Il sottoscritto non ha ritenuto detrarre tuttavia i costi per un eventuale sgombero (stimabili in complessivi 3.000 €) in caso di vendita dell’immobile, in quanto il trasloco potrebbe essere effettuato in economia dal nucleo familiare dell’occupante.

Quesito 17: “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente in formato e su supporti 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e 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 descrizione (non superiore a righe 5), 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 e 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 proprietà, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.”

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

IDENTIFICAZIONE LOTTO UNICO (E.I.108/2021):

- Diritto di piena proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli fuori terra (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto), ubicato in via Comone dello Statuto N. 12 del Comune di Montecorvino Pugliano. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostiglio ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa 145 mq ed altezza pari a 3,00 m. Il piano rialzato di altezza pari a 2,70 m, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e,

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astion.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

pertanto, in stato grezzo presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. **La maggiore consistenza superficaria dei tre livelli del fabbricato (identificata con il Subalterno 2) risulta assentita dai titoli edilizi ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione.** Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa 25 mq, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione. **Il fabbricato presenta importanti problematiche legate ad infiltrazioni d'acqua con conseguenti fenomeni di condensa e muffe.** Tali problematiche discendono da un errata realizzazione in fase di esecuzione dei lavori dei sistemi di impermeabilizzazione dei terrazzi, balconate, tetto a falde e muri controterra. Infatti il piano seminterrato risulta quello maggiormente danneggiato da questi fenomeni con particolare riferimento ai vani posteriori (locale deposito e vani ripostiglio) i quali presentano sia delle pareti controterra che posizionati al di sotto del terrazzo posteriore, nonché la parte anteriore ubicata sotto il terrazzo. Anche il piano rialzato, seppur in forma meno accentuata, presenta fenomeni di infiltrazione d'acqua per errata impermeabilizzazione della copertura e dei terrazzi e balconate del piano sottotetto.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita 561,85 €.
- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita 139,44 €.

NOTE CTU su Configurazione Lotto:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste altro pignoramento né alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 108/2021;
- Le visure storiche per immobile riportano correttamente l'intestazione ma presentano una discrasia toponomastica già evidenziata nei quesiti iniziali;
- L'elaborato planimetrico è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio e consente agevolmente la ricostruzione dei confini;
- La planimetria catastale del piano seminterrato – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, fermo restando le destinazioni d'uso;
- La porzione della planimetria catastale del piano rialzato – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi, fermo restando le destinazioni d'uso;
- La porzione della planimetria catastale del piano rialzato del Sub 3 non risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi relativamente alla distribuzione interna dei tramezzi;

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astie.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

- La planimetria catastale del piano sottotetto – Sub 2 risulta conforme con lo stato attuale dei luoghi;
- Nelle aree pertinenziali esterne al fabbricato Sub 1, con particolare riferimento alla parte anteriore del fabbricato, risultano presenti delle tettoie non presenti nella planimetria catastale.

TITOLI DI PROPRIETA' :

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dal C.T.U. e riportati in Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che l'area di sedime del fabbricato che costituisce il **LOTTO UNICO** (N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269 Sub 2 e 3) è pervenuta al debitore Sig. **OMISSIS** in virtù del seguente titolo di proprietà:

All. 3a) Atto di Compravendita del 27.07.2005, a firma del dott. Monica Giuseppe Rep.45688/15448, trascritto a Salerno il 02.08.2005 ai n.ri R.G.26346 e R.P. 38332, relativamente all'acquisizione dell'unità immobiliare del Lotto Unico, mediante il quale il debitore Sig. OMISSIS acquistò a titolo personale il terreno (area di sedime del fabbricato) dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (cif.to.All.3a Vol. Allegati).

Provenienze ventennali ed ultraventennali: al suddetto coniuge **Sig. OMISSIS** tale fondo agricolo pervenne in forza di atto di donazione del 13.11.2003 Rep.43176, a rogito del Notaio Rotondano Rosalia, trascritto il 19.11.2003 ai nn.29263 e 39912, mediante il quale gli fu donato dal Sig. **OMISSIS**.

Ancora al Sig. **OMISSIS** il terreno agricolo pervenne in forza di atto di compravendita del 29.12.1972, a rogito del Notaio Guglielmo Barela, registrato a Salerno il 10.01.1973 al n.1055 e trascritto il 19.01.1973 ai nn.3403 e 3635, mediante il quale lo acquistò dal Sig. **OMISSIS**.

NOTE C.T.U. SUI TITOLI DI PROPRIETA' :

- ✓ Si ritiene opportuno evidenziare che all'epoca della compravendita del 2005 il Sig. **OMISSIS** risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma **allora coniuge (Sig.ra OMISSIS) compariva esplicitamente nell'atto dichiarando che i diritti acquistati dal Sig. OMISSIS costituivano bene personale - del marito - e, pertanto, da escludersi dalla comunione dei beni** (articolo 9 dell' Atto di Compravendita del 27.07.2005);
- ✓ Da confronti incrociati tra Dati Catastali, Atto di pignoramento e sua Trascrizione, Titoli di Proprietà nonché Certificazione Notarile per Studio Notarile Bergamo, **il C.T.U. non ha riscontrato alcuna altra sostanziale incongruenza;**
- ✓ Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli All.ti 3 del Volume Allegati ed a quanto già ampiamente contenuto nella Certificazione Notarile - ex art.567 c.p.c. - del 30.06.2021, agli Atti del Procedimento e peraltro riportata anche in All.3b (cfr. Volume Allegati);

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto attiene alla situazione di possesso, il **LOTTO UNICO risulta attualmente nel possesso materiale del coniuge debitore esecutato Sig. OMISSIS**, che lo utilizza come propria abitazione, unitamente agli attuali conviventi. Come confermato dallo stesso debitore in sede di sopralluogo del 04.02.2022, il **Lotto Unico risulta attualmente privo di contratto di locazione in essere** e, pertanto, lo stesso è da considerarsi **libero ai fini della procedura esecutiva**

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 – 84025 – Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astionline.it – p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

E.I.108/2021. Lo stato di famiglia, riportato in All.ti 4), conferma tale situazione di possesso materiale. Con riferimento all'aspetto delle servitù si rammenta che in assenza di estensione del pignoramento **la corte esterna Sub 1 risulterà asservita a passaggio coattivo in favore delle particelle retrostanti non esegutate Particelle 1268 e 1105.**

CANONE DI LOCAZIONE:

Il più probabile canone di locazione è in cifra tonda pari a **325,00 €/mese** per il LOTTO UNICO.

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI:

Per quanto attiene l'esistenza di oneri di natura condominiale, si ritiene opportuno evidenziare che sul fabbricato unifamiliare eseguito (part. 1269 sub.1- 2-3) **non risulta istituito alcun regime condominiale, emergendo il carattere unifamiliare del cespite.** Resta inteso che in assenza di estensione del pignoramento **la corte esterna Sub 1 risulterà asservita a passaggio coattivo in favore delle particelle retrostanti non esegutate Particelle 1268 e 1105.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:

- **All. 6b) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 06.02.2007** ai numeri R.G.6488 e R.P.1573, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 320.000,00 concesso dalla **OMISSIS**. (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 29.01.2007 Rep. 48148/16784 – IPOTECA SULL'AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO IVI COMPRESI I TERRENI RETROSTANTI PARTICELLE 1105 e 1269 e 1268 (queste ultime ex Particella 1024 poi frazionata);
- **All. 6c) Nota di Trascrizione Ipoteca Volontaria iscritta a Salerno in data 05.08.2008** ai numeri R.G. 32476 e R.P. 5662, contro i Sig.ri **OMISSIS** (debitore ipotecario) e **OMISSIS** (debitore non datore di ipoteca) a garanzia di un mutuo di € 420.000,00 concesso dalla **OMISSIS** (Creditore Procedente) con atto del dott. Monica Giuseppe in data 31.07.2008 Rep. 49847/18080 – IPOTECA SUGLI IMMOBILI FOGLIO 9, PARTICELLA 1269 E SUB 1.2 e 3 POI EFFETTIVAMENTE PIGNORATI;
- **All.6d) Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento del 31.05.2021 R.P. 17197 R.G.21826** (su cui è incardinata la presente E.I. 108/2021), a favore **OMISSIS** e contro il debitore **OMISSIS**, sul cespite identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1269 Sub (1-2-3) del Comune di Montecorvino Pugliano, per la somma di € 250.869,02, oltre interessi e spese successive.

Costi di cancellazione pari a complessivi: **364,00 €.**

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:

Il fabbricato entro cui ricade il Lotto Unico oggetto della presente E.I.108/2021 è stato edificato in virtù dell'originario **Permesso a Costruire N.18/06 del 30.03.2006** e successiva **D.I.A. Prot. N. 4857 del 27.04.2006.** In prosecuzione alla comunicazione di **Inizio dei Lavori Prot. N.9243 del 09.08.2006**, al fine di regolarizzare delle variazioni ai due titoli edilizi precedentemente richiamati fu presentata ancora una ulteriore istanza di **D.I.A. in variante Prot. N.2054 del 05.02.2008** (in variante rispetto al P.d.C. ed alla D.I.A. del 2006). Con comunicazione di **Fine Lavori Prot. N. 20947 del 12.12.2008** furono dichiarati ultimati i lavori ed allegato il Collaudo.

Analizzando i titoli edilizi di cui sopra, con particolare riferimento ai grafici allegati all'ultima D.I.A. presentata al S.U.E. del Comune di Montecorvino Pugliano, **D.I.A. Prot.2054 del 05.02.2008 (integrazione e sostituzione della D.I.A. Prot.4857 del 27.04.2006)**, lo scrivente C.T.U., in sede di sopralluogo del 04.02.2022, ha riscontrato una lieve discrasia tra le tavole di progetto assentite e lo stato di fatto dei luoghi relativamente alle tramezzature interne del piano rialzato nonché delle destinazioni d'uso differenti da quelle assentite nei titoli edilizi.

OSSERVAZIONI SULLA DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO E DELLA PORZIONE DI PIANO RIALZATO AFFERENTI AL SUB 2

Dopo una attenta analisi della corposa documentazione tecnica presente agli atti del Comune di Montecorvino Pugliano, si evince che la **destinazione d'uso assentita per l'intero piano seminterrato e per la maggiore consistenza superficiale del piano rialzato dell'edificio (identificati con l'attuale Sub 2) è quella di deposito agricolo** (Cif.to: D.I.A. Prot. N.2054 del 05.02.2008). Pertanto, fermo restando ogni parere formale in capo agli uffici tecnici preposti per competenza (Comune di Montecorvino Pugliano), non risulterebbe possibile sanare tale abuso, nonostante il termine suppletivo di 120 giorni concesso al potenziale acquirente (art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28/02/1985), e pertanto, **risulterebbe necessario ripristinare sia lo stato dei luoghi che la destinazione d'uso** (deposito agricolo) previsti nel Permesso di Costruire - N.18/06 e successive D.I.A. Prot. N.4857 del 27.04.2006 e D.I.A. Prot. N.2054 del 05.02.2008. A tal proposito il sottoscritto C.T.U. ha previsto i seguenti oneri detrattivi:

Costi Ripristino Stato dei Luoghi e Destinazione d'Uso: € 2.500,00 (CILA in sanatoria + DOCFA, etc.)

OSSERVAZIONI SULLE TETTOIE IN FERRO E LEGNO PRESENTI SUL PROSPETTO PRINCIPALE

Dopo una attenta analisi della corposa documentazione tecnica presente agli atti del Comune di Montecorvino Pugliano, si evince che **le due tettoie in legno ubicate in corrispondenza del piazzale antistante l'ingresso principale al piano seminterrato nonché la tettoia realizzata in corrispondenza del terrazzo al piano rialzato** (tutte posizionate sul prospetto principale – fronte strada) **sono state realizzate senza nessun titolo abilitativo**. Pertanto non risulterebbe possibile sanare tale abuso, nonostante il termine suppletivo di 120 giorni concesso al potenziale acquirente (art. 40 comma 6 della Legge n. 47 del 28/02/1985), e pertanto, **risulta necessario ripristinare sia lo stato dei luoghi**. A tal proposito il sottoscritto C.T.U. ha previsto i seguenti oneri detrattivi:

Costi Ripristino Stato dei Luoghi: € 5.000,00 (SCIA PER RIMOZIONE TETTOIE IL LEGNO, etc.)

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di **destrarre dal valore di mercato del Lotto Unico i rispettivi costi per il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato e del piano rialzato**, in quanto gli stessi potrebbero **ricadere a carico degli Acquirenti**, anche fermo restando diverso parere degli enti amministrativi preposti per competenza (comune di Montecorvino Pugliano) al rilascio della pratica edilizia.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO ESECUTATO (E.I. 108/2021):

- **Diritto di piena proprietà di un fabbricato unifamiliare costituito da tre livelli fuori terra** (piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto), ubicato in via Strada Comunale dello Statuto N. 12 del Comune di Montecorvino Pugliano. Al piano seminterrato del fabbricato - identificato con il Sub 2 - risulta presente la zona giorno costituita da una cucina abitabile, sala pranzo, salone/soggiorno, un servizio igienico, due ripostiglio ed un grande vano deposito per una superficie utile complessiva pari a circa 145 mq ed altezza pari a 3,00 m. Il piano rialzato di altezza pari a 2,70 m, invece, risulta adibito a zona notte e caratterizzato dalla presenza di due camerette singole con antistante terrazzo sul prospetto principale da ricondursi al Sub 2, nonché da un servizio igienico da una camera matrimoniale con accesso su balconata laterale e terrazzo posteriore da ricondursi al Sub 3. Infine il piano sottotetto - identificato con il Sub 2 - ancora in corso di costruzione e, pertanto, in stato grezzo presenta una superficie utile pari a 60 mq ed altezza media pari a 1,50 m. I tre livelli del fabbricato risultano collegati per il tramite di una scala interna di superficie complessiva pari a circa 9,00 mq. La corte esterna del fabbricato identificata con il Sub 1 presenta una superficie complessiva pari a circa 1.500 mq. **La maggiore consistenza superficaria dei tre livelli del fabbricato (identificata con il Subalterno 2) risulta assentita dai titoli edilizi ed accatastata in categoria catastale C/2 ovvero come vani deposito, mentre di fatto risulta adibita come civile abitazione.** Solo una residua porzione del piano rialzato (identificata catastalmente con il Sub 3 ed attualmente destinata a servizio igienico e camera matrimoniale) di superficie utile pari a circa 25 mq, oltre balconata e terrazzo posteriore, risulta assentita dai titoli edilizi a civile abitazione.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 2 vani, Rendita 561,85 €.
- Unità immobiliare "Appartamento per Civile Abitazione" censito all'N.C.E.U. di Montecorvino Pugliano, Foglio 9, Particella 1269, Sub 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 2 vani, Rendita 139,44 €.

VALORE A BASE D'ASTA (LOTTO UNICO): 135.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Vito Piemonte

Via Gaetano Salvemini, 27 - 84025 - Eboli (SA) - cell. 3286587454 - e-mail: vpiemonte@astionline.it - p.e.c.:

vito.piemonte@ordingsa.it

Quesito 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.”

In merito al quesito 17 è stata elaborata in un file separato di galleria grafico fotografica una sintesi con una estesa e puntuale descrizione della consistenza, dello stato dei luoghi e del contesto degli esterni comuni del Lotto Unico.

Quesito 19:

“Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.”

Durante il corso delle operazioni peritali e nell’espletamento del mandato non vi è stata la necessità di contattare l’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione da parte del sottoscritto C.T.U..

Quesito 20:

“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

Allo stato attuale nell’ambito della presente E.I.108/2021 è stato nominato il **Custode Giudiziale** nella persona dell’**Avv. OMISSIS**, verso il quale il sottoscritto C.T.U. si terrà a completa disposizione. Si ritiene opportuno precisare che, previo accordo informale, il primo sopralluogo C.T.U. è stato fatto congiuntamente con il Custode in data 04.02.2022.

CONGEDO DELL’ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l’incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all’udienza del 20.09.2022 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I.108/2021.

Con Osservanza

Eboli, 24Maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte
Via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
Cell. 3286587454

P.E.C.: vito.piemonte@ordingsa.it

APPENDICE

ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE - E.I. 108/2021

(n° 10 Gruppi di Allegati, n°1 relazione grafico-fotografica, presenti risposte ai quesiti del mandato e Omissis per pubblicazione su sito aste immobili, nonché Istanza di Liquidazione con spese documentate e cronologia operazioni peritali: file tutti oggetto di avvenuto deposito telematico):

- **Allegati 1. - DECRETO DI NOMINA, CONFERIMENTO INCARICO E VERBALE DI ACCETTAZIONE C.T.U. (da All. 1a ad All. 1c);**
- **Allegati 2. - COPIE ATTI DEL PROCEDIMENTO (da All. 2a ad All. 2d);**
- **Allegati 3. - TITOLI DI PROPRIETA' (da All. 3a ad All. 3b);**
- **Allegato 4. - DATI ANAGRAFICI (da All. 4a ad All. 4b);**
- **Allegati 5. - DATI CATASTALI (da All. 5a ad All. 5g);**
- **Allegati 6. - VISURE IPOTECARIE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (da All. 6a ad All. 6d);**
- **Allegati 7. - TITOLI EDILIZI (da All. 7a ad All. 7d);**
- **Allegato 8. - VERBALE DI ACCESSO C.T.U. (All. 8);**
- **Allegati 9. - DATI ESTIMATIVI (da All. 9a ad All. 9c);**
- **Allegati 10. - RILIEVI METRICI (da All. 10a ad All.10c);**

E' presente, inoltre, la seguente documentazione:

- ❖ **Presenti Risposte ai 20 Quesiti del mandato C.T.U.;**
- ❖ **Risposte con Omissis per pubblicazione su sito aste Immobili;**
- ❖ **N° 1 Relazione grafico-fotografica (LOTTO UNICO);**
- ❖ **Istanza di liquidazione Cronologia e Ricevute complessive per spese tecniche peritali.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Vito Piemonte
Via Gaetano Salvemini, 27
84025 Eboli (SA)
Cell. 3286587454
P.E.C.: vito.piemonte@ordingsa.it