

Ill.ma Dott.ssa
Enza FARACCHIO
Giudice della III Sezione Civile
del Tribunale di Salerno

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Procedura Esecutiva:

OMISSIS (Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS)	-- creditore procedente --
OMISSIS (Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS)	-- creditore intervenuto --
<i>c o n t r o</i>	
Sig.ra OMISSIS (Rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS)	-- debitrice --

(R.G. n. 208/2019)

Allegati:

- | | |
|---|---------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbali di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafico | All. 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Atto di proprietà | All. 8 |
| 9) Richiesta di accesso atti al Comune di Montecorvino Pugliano e relativi n. 2 solleciti | All. 9 |
| 10) Estratto di Matrimonio | All. 10 |
| 11) Riepilogo sintetico | All. 11 |
| 12) Dichiarazione di improcedibilità del procedimento rg 372/2008 | All. 12 |
| 13) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 13 |



Indice



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
1 PREMESSA	1
2 SOPRALLUOGHI	8
2.1 Verbale di primo Sopralluogo, del 03/04/2023	8
3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	9
4 RISPOSTA AI QUESITI	11
4.1 - QUESITO 1	11
4.2 - QUESITO 2	12
4.3 - QUESITO 3	13
4.4 - QUESITO 4	14
4.5 - QUESITO 5	21
4.6 - QUESITO 6	22
4.7 - QUESITO 7	23
4.8 - QUESITO 8	24
4.9 - QUESITO 9	26
4.10 - QUESITO 10	27
4.11 - QUESITO 11	28
4.12 - QUESITO 12	30
4.13 - QUESITO 13	31
4.14 - QUESITO 14	33
4.15 - QUESITO 15	38
4.16 - QUESITO 16	39
4.17 - QUESITO 17	42
5 ELENCO DEGLI ALLEGATI	43



1 PREMESSA

L'Ill.mo Giudice della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Enza FARCCHIO, con Decreto di Nomina del 15/11/2022, mi designava CTU-Esperto stimatore nella Procedura Esecutiva in epigrafe conferendomi il seguente incarico:

1. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi;
3. Riferisca 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi;

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure

esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.;

5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove 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;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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;



8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione 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);
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in



particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli 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;
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
16. Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una



planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. 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;

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

Nel predetto Decreto di Nomina, l'Ill.mo G.E., stabiliva che il CTU inviasse a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti ed alla debitrice, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza per l'individuazione delle modalità di vendita, fissata per il 09/05/2023, consentendo alle parti di depositare Note alla CTU alla data dell'udienza fissata, solo se fatte pervenire, entro quindici giorni prima della predetta udienza, presso il CTU, a



mezzo di posta elettronica certificata, ovvero se non possibile a mezzo di telafax o posta ordinaria.

Durante le operazioni peritali, per sopraggiunto accordo tra il creditore procedente e la debitrice, accordo da perfezionarsi con il pagamento dell'ultima rata fissata per il 31/05/2023, veniva depositata, dalle predette parti, un'istanza di sospensione formale della Consulenza estimativa. A seguito, però, della dichiarazione di volontà, da parte del creditore intervenuto, di surrogare il creditore procedente, l'Ill.mo G.E. non sospendeva le operazioni peritali, ma rinviava l'udienza al 06/06/2023,

Pertanto invio la Consulenza entro il termine di 30 giorni dalla nuova data dell'udienza, quindi entro il 07/05/2023, ai Soggetti. L'invio avveniva a mezzo pec presso le rispettive domiciliazioni legali. (All. 15)



2 SOPRALLUOGHI



2.1 Verbale di primo Sopralluogo, del 03/04/2023

L'anno 2023, il giorno 03 del mese di aprile, alle ore 10:30, previo avviso a mezzo pec inviato alle parti, io sottoscritto ing. Marco SABATINO, nominato CTU nella procedura in epigrafe, mi sono recato presso l'immobile oggetto della stessa, sito in Montecorvino Pugliano, alla via Bellosguardo civ. 11.

Qui giunto ho avuto la presenza dei Sigg.ri:

- 1) Avv. **OMISSIS**, Legale della debitrice;
- 2) Sig.ra **OMISSIS**, debitrice;
- 3) Ing. **OMISSIS**, mio collaboratore.

Alla presenza degli intervenuti si eseguono rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto della procedura.

Non essendoci altro da verbalizzare alle ore 12:32 si chiudono le operazioni peritali ed il presente verbale che viene letto e sottoscritto.

Del che è verbale. L.C.S.



3 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si riporta di seguito la cronologia delle operazioni eseguite dallo scrivente per ottemperare all'incarico del G.E:

1. 24/11/2022: giuramento CTU;
2. 03/02/2023: richiesta telematica al Comune di Montecorvino Pugliano per accesso agli atti autorizzativi del bene oggetto di procedura;
3. 08/02/2023: comunicazione alle parti, a mezzo pec, di primo accesso ai luoghi per il 17/02/2023;
4. 16/02/2023: breve rinvio dell'accesso ai luoghi, per la data del 28/02/2023, su richiesta delle parti per transazione in addvenire;
5. 25/02/2023: deposito istanza al G.E. per istruzioni sul prosieguo della Consulenza a causa di richiesta ufficiale di sospensione da parte del creditore procedente e della debitrice, per raggiunto accordo bonario;
6. 13/03/2023: richiesta estratto di matrimonio all'anagrafe di Montecorvino Pugliano;
7. 13/03/2023: richiesta estratto di matrimonio all'anagrafe di Agropoli;
8. 22/03/2023: comunicazione a mezzo pec alle parti di sopralluogo da eseguirsi in data 03/04/2023;
9. 01/04/2023: richiesta a mezzo pec al creditore intervenuto di produrre atto di compravendita del bene oggetto di procedura;
10. 03/04/2023: sopralluogo all'immobile oggetto di E.I. per effettuare rilievi metrici e fotografici;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 11.03/04/2023: rinnovo e solleccito per l'istanza di accesso agli atti all'UTC del Comune di Montecorvino Pugliano;
- 12.06/04/2023: indagini catastali online con acquisizioni delle visure e delle planimetrie;
- 13.06/04/2023 indagini ipotecarie online con acquisizione di trascrizioni in forma sintetica;
- 14.06/04/2023: indagini ipotecarie online con acquisizione di trascrizioni in forma completa;
- 15.19/04/2023: solleccito per l'istanza di accesso agli atti all'UTC del Comune di Montecorvino Pugliano.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari, si entra nel merito delle risposte ai quesiti formulati dal G.E.



4 RISPOSTA AI QUESITI



4.1 - QUESITO 1

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

I beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento del bene de quo, nonché la documentazione ipocatastale inerente ad esso e alla debitrice.



4.2 - QUESITO 2

Riferisca se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n.4 in poi

Come per la risposta al primo Quesito, i beni oggetto di pignoramento sono esclusivamente quelli per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea in quanto sono stati prodotti l'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento del bene de quo, nonché la documentazione ipocatastale inerente ad esso e alla debitrice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.3 - QUESITO 3

Riferisca 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 in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi

Come si evidenzia dalle risposte ai Quesiti precedenti, la situazione in esame non corrisponde a quella prospettata dal presente Quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.4 - QUESITO 4

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.

Dati Catastali

L'immobile pignorato è sito in Montecorvino Pugliano, alla via Bellosguardo n. 11 (già via Torello n. 12). Trattasi di un fabbricato monofamiliare, costituito da 3 piani fuori terra, ed è inquadrato nel N.C.E.U. al Foglio 2, particella 199, sub 13, categoria A4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, di 6,5 vani, Superficie 182 mq, ed escluse aree scoperte, di 175 mq.

L'intestatario risulta essere il soggetto pignorato dal 24/03/2005. (All. 6)

Confini

A nord l'immobile confina con area scoperta;

A sud confina con via Bellosguardo;

Ad est confina altro fabbricato ed area di proprietà aliena;

Ad ovest confina con via Bellosguardo.

Descrizione

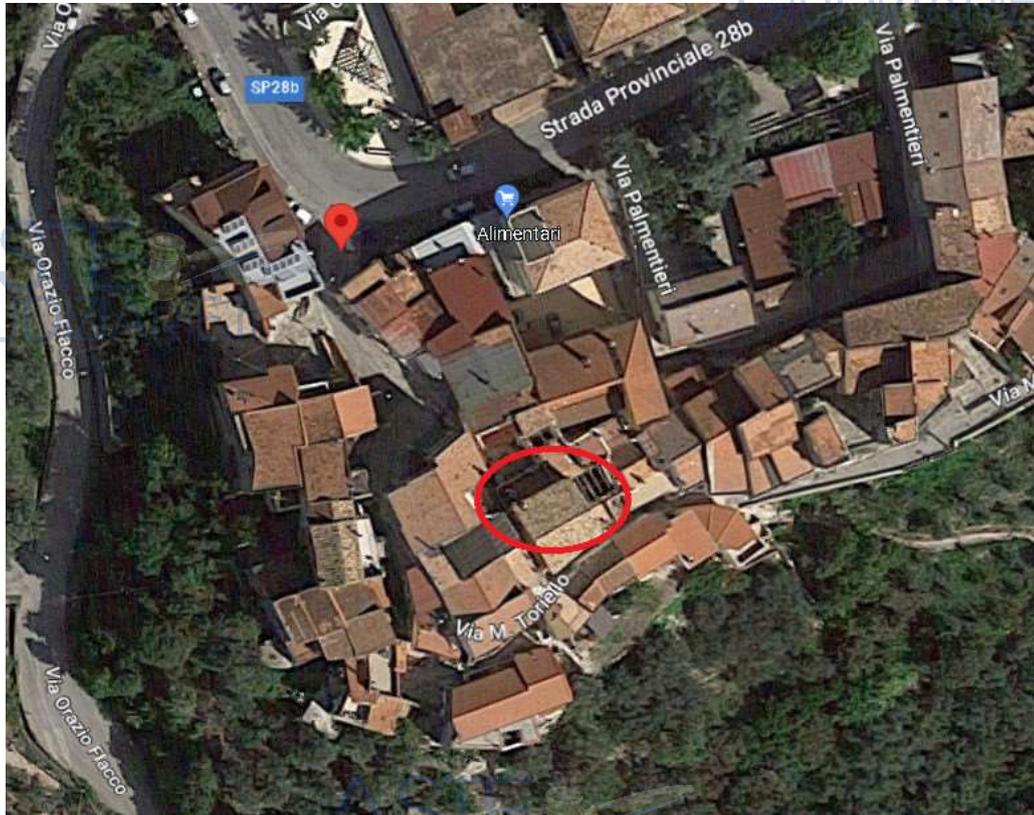
Il bene pignorato è ubicato in Montecorvino Pugliano, via Bellosguardo n. 11 (già via Torello n. 12), e trattasi di un fabbricato monofamiliare costituito da n. 3 piani fuori terra.

L'immobile è ubicato, quindi, nella frazione- località denominata Torello, di



Montecorvino Pugliano.

Di seguito una foto aerea della zona con indicazione del fabbricato di interesse:



Nell'immagine, cerchiato in rosso, è indicato il fabbricato de quo.

Suddetto stabile ha struttura in muratura, mista ad elementi in calcestruzzo armato.

Lo stato manutentivo dell'immobile è discreto.

I piani sono collegati tra loro attraverso una scala interna, che partendo dal piano terra, raggiunge il piano secondo.

Tanto premesso si entra nel dettaglio della descrizione dei livelli che compongono il fabbricato oggetto di E.I.

Piano Terra (H= 2,40 m)

Dal civico n. 11 di via Bellosguardo si accede, attraverso una porta da esterno, al piano terra dell'immobile. Detto piano, seppur in planimetria catastale,

nonché nell'atto di vendita, sia definito quale deposito, è utilizzato come piano abitabile, in quanto, si possono individuare i seguenti ambienti:

Salone, di circa mq 29,56, con camino;

Disimpegno (sul lato sinistro), di circa mq 4,94, con porta a sinistra che conduce all'esterno e varco a destra con conduce ad altro ambiente adibito a studio;

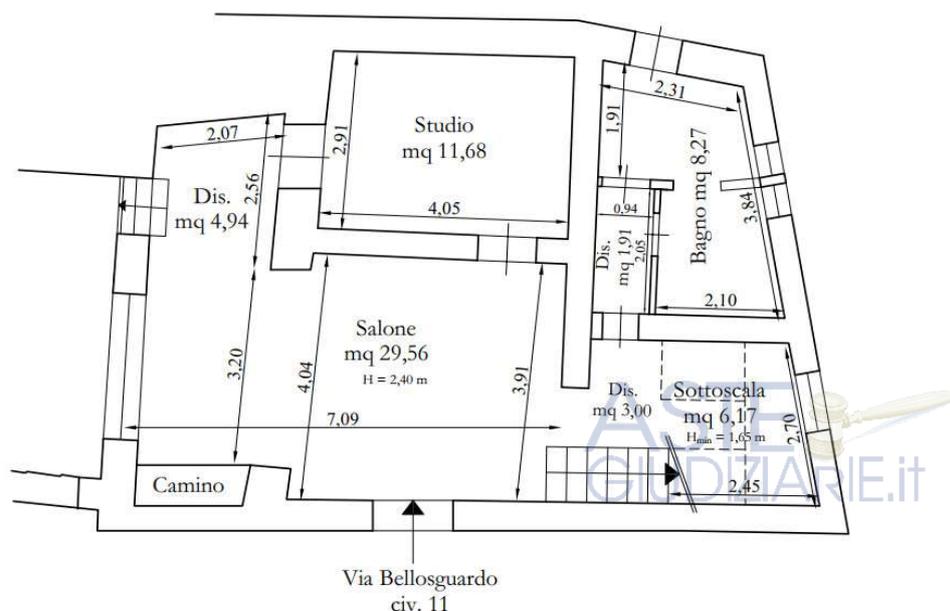
Disimpegno (sul lato destro dell'ingresso), di circa mq 3,98, che conduce sia all'ulteriore disimpegno adiacente al bagno e sia alla zona di sottoscala presente nell'angolo destro del piano;

Area scala, di circa mq 6,17, adibita a sottoscala;

Disimpegno di circa mq 1,91, sulla cui destra vi è il bagno del piano;

Bagno, di circa mq 8,27, in cui sono presente piatto doccia, lavabo, vaso e bidet, nonché una porta che conduce all'esterno dell'immobile, precisamente sul lato est dello stesso.

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4a ed alle Foto nn. 1→17. Di seguito si inserisce schizzo planimetrico del livello:



Piano Primo (H= 2,42 m)

Dalla scala interna, presente sul lato destro dell'immobile si accede al piano primo dello stesso. Detto piano è costituito dai seguenti ambienti:

Disimpegno - Pianerottolo di arrivo della scala interna, di circa mq 4,39;

Open space in cui possono individuarsi:

Sala da pranzo, di circa mq 18,64;

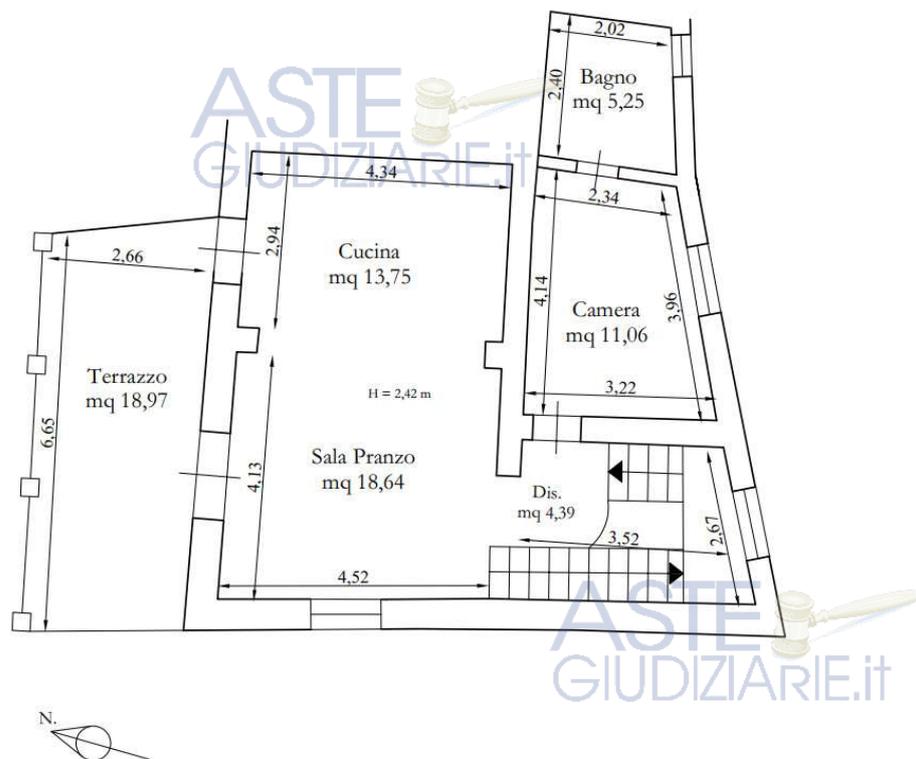
Cucina, di circa mq 13,75;

Terrazzo accessibile dalla sala da pranzo e dalla cucina, di circa mq 18,97

Cameretta (a destra per chi sale la scala interna) di circa mq 11,06

Bagno annesso alla predetta cameretta, di circa mq 5,25, munito di doccia, lavabo, water e bidet (detto vano non è presente nella planimetria catastale).

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4b ed alle Foto nn. 18→27. Di seguito si inserisce schizzo planimetrico del livello:



Piano Secondo ($H_{\max} = 3,00 \text{ m} - H_{\min} = 2,17 \text{ m}$)

Detto piano ha un'altezza variabile, compresa tra m 3,00 (massima) e m 2,17 (minima). Ciò si verifica sul lato nord del piano, mentre sul lato sud (dove è presente solo il bagno del piano) l'altezza minima è di circa m 1,45.

La superficie si divide nei seguenti ambienti:

Disimpegno - Pianerottolo di arrivo della scala interna, di circa mq 2,24;

Camera matrimoniale, di circa mq 18,07;

Cameretta, di circa mq 12,75;

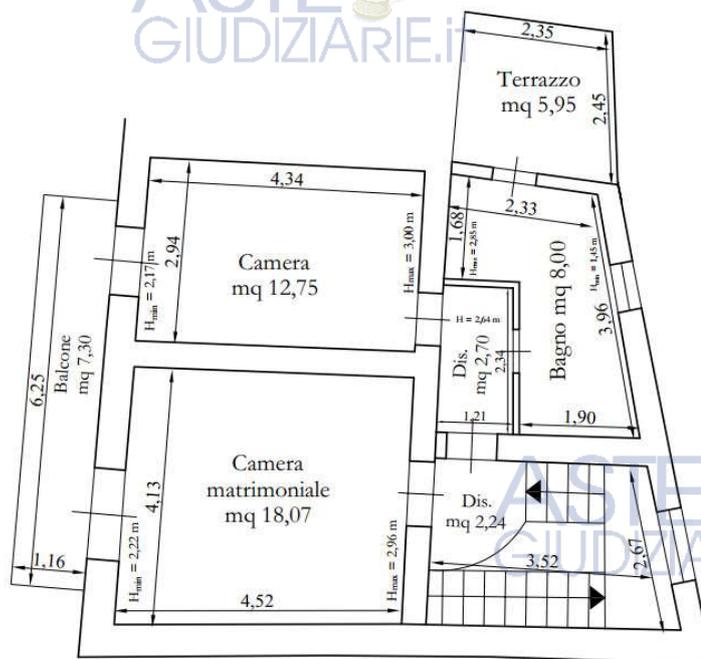
Balcone accessibile dalle due camere, di circa mq 7,30;

Disimpegno sul lato destro di chi sale, di circa mq 2,70;

Bagno di circa mq 8,00, munito di vasca, lavabo, water e bidet.

Terrazzino accessibile dal bagno, privo di ringhiera di protezione sul lato nord dello stesso, di circa mq 5,95 (non è presente nella planimetria catastale).

Per una migliore comprensione si rimanda al grafico All. 4c ed alle Foto nn. 28→39. Di seguito si inserisce schizzo planimetrico del livello:



Tutti gli ambienti si presentano pavimentati con piastrelle simil-cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Al piano terra, però, alcune pareti presentano aree rivestite con mattonelle, anche per limitare il fenomeno di umidità di risalita presente in dette zone (v. foto n. 9).

L'impianto elettrico è sotto traccia; vi è impianto di riscaldamento con corpi radianti in alluminio.

I servizi un rivestimento fino a circa m 1,20 - 1,30 m di altezza, con piastrelle ceramiche in generale di dimensioni 20 x 20. Le porte interne sono in genere in legno di pino rosso e gli infissi in legno con vetrocamera.

Mediamente la qualità delle rifiniture è buona così come anche la manutenzione. Nonostante ciò vi sono diverse criticità, quali fenomeni di umidità di risalita al piano terra, localizzati in alcune aree delle pareti più interne dello stabile (v. foto n. 9). Si evidenziano, inoltre, alcune evidenti lesioni in prossimità di alcuni muri d'angolo, anche per la presenza di tracce dell'impianto elettrico (v. foto n. 13).

Nel bagno del piano primo si rileva zone di condensa e di umidità al soffitto e alle parti alte delle pareti, soprattutto in corrispondenza della zona doccia (v. foto n. 21).

Si evidenzia anche che la ringhiera del terrazzo al piano primo è costituita da traversi metallici inferiore e superiore, sui cui sono apposte delle tavole di legno a formare una sorta di ringhiera.

Anche la ringhiera del balcone del secondo piano è realizzata allo stesso modo. (v. foto nn. 25 e 33) Si sottolinea però, che il succielo del balcone del secondo piano risulta danneggiato e parzialmente privo di intonaco, probabilmente per la scarsa o assente impermeabilizzazione del balcone stesso (v. foto n. 26), così come il succielo del cornicione dell'immobile presenta una evidente lesione all'intonaco (v. foto n. 34). Infine si rileva anche l'assenza di una ringhiera di



protezione sul lato nord del terrazzino accessibile dal bagno del piano (v. foto n. 38).

Per ultimo si evidenzia che tutti e tre i livelli hanno un'altezza inferiore di circa 30 cm rispetto alla dimensione di m 2,70 prescritta per gli ambienti residenziali.

Altri procedimenti esecutivi

Non vi è nessun altro procedimento esecutivo in essere oltre a quello di cui ci si occupa. In verità risulta esservi una trascrizione del 14/10/2008 - registro particolare 29012 registro generale 40426 del 28/07/2008 - verbale di pignoramento immobili, la cui procedura esecutiva RG 372/2008 è stata dichiarata improcedibile dal G.E., dott.ssa **OMISSIS**, in data 25/09/2018, e per l'effetto l'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto procedere alla cancellazione della predetta Trascrizione, come ordinato dal Giudice. (All. 12).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.5 - QUESITO 5

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

Il bene oggetto di Esecuzione è pervenuto alla debitrice per Atto di compravendita stipulato innanzi al Notaio dott.ssa **OMISSIS**, in data 24/03/2005, Repertorio n. 4431 e Raccolta n. 1150, registrato a Salerno in data 06/04/2005 al n. 1756/1T, trascritto a Salerno in data 07/04/2005 al n. 17267/12433.

La debitrice acquistò dal Sig. **OMISSIS**. (All. 8)

Non vi sono acquisti mortis causa non trascritti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.6 - QUESITO 6

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

Essendo la debitrice unica proprietaria, in regime legale di separazione dei beni, non si è nel caso indicato dal Quesito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.7 - QUESITO 7

Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. 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

L'immobile pignorato risulta abitato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, composto, oltre che da Ella, dal marito e da due figli minori, per un totale di n. 4 componenti.

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.



4.8 - QUESITO 8

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

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato si è eseguita una stima sintetica di comparazione utilizzando dati di mercato prelevati da Agenzie immobiliari presenti sul territorio, annunci internet, ed infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e del Borsino Immobiliare nazionale, per la zona di interesse e per la tipologia di abitazione:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: SALERNO
 Comune: MONTECORVINO PUGLIANO
 Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	760	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	730	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	350	460	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	Normale	720	950	L	2	2,6	L

Stampa



Ing. Marco SABATINO
 Via Nofilo n. 13 84080 Pellezzano (SA)
 Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
 p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Quotazioni Immobiliari di Zona

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Abitazioni in stabili di 1° fascia	Euro 1,74	Euro 2,17	Euro 2,61
Abitazioni in stabili di fascia media	Euro 1,34	Euro 1,88	Euro 2,01
Abitazioni in stabili di 2° fascia	Euro 1,25	Euro 1,53	Euro 1,82
Ville & Villini	Euro 1,77	Euro 2,09	Euro 2,42

Da tale ricerche e dalle loro medie ponderate, nonché dallo stato di conservazione dell'immobile, ed infine considerando le superfici pari a:

P.T. mq 71,25; P. 1° mq 63,83 e P. 2° mq 58,14, si è pervenuto al più probabile valore locativo di €/mese 450,00.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



4.9 - QUESITO 9

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

La debitrice risulta coniugata ed in regime di separazione dei beni (All. 10).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.10 - QUESITO 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione 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)

Poiché trattasi di una villetta monofamiliare, non vi è nessun condominio.

Non vi sono altri vincoli, così come richiamati dal quesito.



4.11 - QUESITO 11

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

Dalle indagini ipotecarie (All. 7) risultano i seguenti vincoli e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 12433 Registro Generale 17267
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4431/1150 del 24/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 3227 Registro Generale 17273
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4432 del 24/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2008 - Registro Particolare 29012 Registro Generale 40426
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. SALERNO SEZ. STACC. MONT. ROVELLA Repertorio 943 del 28/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 22/07/2019 - Registro Particolare 22553 Registro Generale 29462
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 30/2019 del 29/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si indicano di seguito i costi generali per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Sentenza di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00

Ing. Marco SABATINO
Via Nofilo n. 13 84080 Pellezzano (SA)
Tel.: 320.0807917 - e-mail: msabatino75@yahoo.it
p.e.c.: marco.sabatino@ordingsa.it

Ipoteca giudiziale	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato-privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale per conto di privati	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00
Ipoteca legale (concessionari di esazione per conto dello Stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Inoltre vanno considerate le competenze del professionista che verrà incaricato per le operazioni necessarie.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.12 - QUESITO 12

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

Dagli accertamenti eseguiti sono state acquisiti visure catastali e ipotecarie sia in forma sintetica che in forma estesa (All. 6-7).

Si rileva che, dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, emerge che il vano bagno al piano primo, annesso alla contigua cameretta, non è riportato nella predetta planimetria catastale, così come, di conseguenza, il terrazzo al piano superiore che è copertura del predetto bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.13 - QUESITO 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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. 28.02.85 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



Al fine di rispondere al presente Quesito, ho eseguito richiesta ufficiale di accesso agli atti inerenti all'immobile de quo, presso l'UTC del Comune di Montecorvino Pugliano, in data **03/02/2023** (All. 9a).

In seguito sono stato contattato telefonicamente dell'UTC di Montecorvino Pugliano, dall'Ing. **OMISSIS**, la quale mi riferiva che tramite i dati forniti (dati catastali e toponomastici dell'immobile, nonché dati della proprietaria) non risultavano atti in archivio.

Successivamente, prima a mezzo telefono e poi a mezzo pec del **03/04/2023** all'UTC, sollecitavo la ricerca degli atti inerenti all'immobile esecutato, fornendo anche i dati del precedente proprietario (All. 9b).

Trascorsi infruttuosamente altri 15 giorni, sollecitavo l'UTC con ulteriore pec del **19/04/2023** (All. 9c), ma ad oggi, 04/05/2023, a soli 3 giorni dalla scadenza per il deposito della Consulenza, non ho ricevuto alcun riscontro dall'UTC di Montecorvino Pugliano.

Quindi, per quanto sopra riportato, nonostante le reiterate richieste di accesso agli atti all'UTC di Montecorvino Pugliano, non è stato possibile eseguire tutte quelle attività che il presente Quesito richiede.

Posso solo riferire che nel Contratto di acquisto (All. 8) il precedente proprietario, dichiarava quanto segue:

Ai sensi e per gli effetti del comb. disp. degli artt. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte venditrice, consapevole delle responsabilità cui va incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R., dichiara, inoltre, che l'unità immobiliare in oggetto costituisce opera iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente non sono state effettuate opere che avrebbero richiesto il rilascio di licenze o permessi di costruire.



4.14 - QUESITO 14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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.

Nell'intento di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile su descritto, il criterio tecnico più opportuno è la comparazione con i prezzi pattuiti in compravendita di immobili sostanzialmente analoghi.

Questo perché non è possibile perseguire la strada della stima analitica, poiché non vi è un reddito certo (locazione reale) riferito direttamente ai beni in questione, così come non è possibile adoperare i metodi del valore di costruzione e del valore di trasformazione, poiché nel primo caso bisognerebbe conoscere



l'esatta metodologia di costruzione dello stabile, mentre nel secondo bisognerebbe trasformare urbanisticamente le unità abitative.

La metodologia che, quindi, si andrà ad applicare, nell'estimo civile è denominata "stima con metodo della comparazione diretta", ed è basata sulla individuazione di un "mercato elementare omogeneo" entro il cui perimetro andranno ricercati i dati relativi ad unità immobiliari con caratteristiche analoghe a quella da stimare.

Si tratta di rilevare i prezzi di compravendita degli immobili ubicati nella medesima zona, aventi caratteristiche simili, e in base a questi ricavare il valore medio di mercato al metro quadrato.

Tale parametro, però, è indicativo di un immobile avente caratteristiche "medie": esso va corretto con opportuni coefficienti migliorativi e/o riduttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima, quali la dimensione, il piano, l'orientamento e l'esposizione, la qualità delle finiture ed il grado di manutenzione, la presenza di servizi comuni, ecc.

Il valore al metro quadrato così ottenuto va poi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (o **superficie omogeneizzata** come definita dall'Agenzia del Territorio), calcolata aggiungendo alla superficie abitabile una percentuale delle superfici di balconi, eventuali pertinenze, sala riunioni, sottotetti, ecc.

Uno strumento utile per l'acquisizione delle informazioni sul prezzo di mercato è la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate.

È difatti noto che a seguito delle recenti disposizioni di Legge è obbligatorio riportare negli Atti il valore effettivo della compravendita.



A tali quotazioni si è fatto iniziale riferimento, mediandoli, poi, con i dati forniti da Inserzioni Immobiliari per la zona e altre informazioni desunte da Borsini Immobiliari on-line.

Si precisa inoltre che seppur catastalmente l'immobile è indicato come *abitazione popolare (A4)* si rileva che in realtà esso può annoverarsi nella categoria commerciale di villetta monofamiliare di media-buona finitura e manutenzione, pertanto, come già adottato per il Quesito n. 8, si utilizzano i valori unitari per detta categoria commerciale.

Di seguito si riportano tali valori:

- OMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MONTECORVINO PUGLIANO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	760	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	730	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	350	460	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	Normale	720	950	L	2	2,6	L

Via Bellosguardo n. 11

MONTECORVINO PUGLIANO (SA) Zona: R1 Semestre: 20222

Stampa

Legenda



- BORSINO IMMOBILIARE

The screenshot shows the 'Stima Online' interface for the property 'Montecorvino Pugliano (SA)'. It includes a map and a table of similar properties. The table has the following data:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questa immobile
Euro 606	Euro 717	Euro 829	Valuta subito questa immobile

Pertanto il Valore medio per immobili simili a quello oggetto della procedura, nella zona di riferimento, è dato mediando i valori medi sopra ottenuti:

$$V_m = (835,00 \text{ €/mq} + 717,00 \text{ €/mq}) / 2 = 776,00 \text{ €/mq, in c.t. } \mathbf{800,00 \text{ €/mq}}$$

Individuato il Valore medio al mq si stimano i coefficienti correttivi **K** che tengono conto delle caratteristiche intrinseche del bene da valutare quali il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione ordinario e straordinario, l'epoca di costruzione, la tipologia della stessa, la presenza di fonti rinnovabili di energia, ecc.

Tale coefficiente **K**, per il bene in esame, in considerazione soprattutto del fatto che nessuno dei tre livelli raggiunge l'altezza interna dettata per volumi residenziale (2,70 m), si individua nel 85% del valore: **K = 0,85**.

Alla luce delle finiture dell'immobile, che possono considerarsi lievemente sopra la media, si utilizza un coefficiente migliorativo **J pari 1,10**.

Infine si individuano le superfici omogeneizzate, così come indicate dal DPR 138/98:

- Superficie residenziale da computare al 100% =

P.T. mq 71,25;

P. 1° mq 63,83

P. 2° mq 58,14

Sommano = mq 193,22;

- Superficie non residenziale (Terrazzi e balconi) pari al 30% =

P. 1°_(terrazzo) mq 18,97 x 30% = mq 5,69

P. 2°_(balcone) mq 7,30 x 30% = mq 2,19

P. 2°_(terrazzo) mq 5,95 x 30% = mq 1,79

Sommano = mq 9,67

Da cui si ottiene la **Superficie commerciale** pari a 193,22 mq + 9,67 mq = 202,89 mq, **in c.t. 203,00 mq.**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile si ottiene come segue:

V = 203,00 mq x 0,85 (k) x 1,10 (j) x 800,00 €/mq = 151.844,00 €, in c.t. 152.000,00 €.



4.15 - QUESITO 15

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

Come riportato nel quesito n. 7, il bene esecutato risulta abitato.

Al fine di valutare i costi di smontaggio, trasporto e dismissione di quanto sopra, ho contattato diverse ditte del settore, individuando un costo totale di € 4.500,00 oltre iva come per legge.

Non vi sono arredi di particolare pregio (quali antiquariato e simili) per cui il loro valore di mercato si può considerare nullo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.16 - QUESITO 16

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

Una copia della relazione sarà riportata in All. 2 (nell’ambito del deposito telematico) in forma OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale. Inoltre, a conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale (All. 11):



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO

Villetta monofamiliare sita in Montecorvino Pugliano, alla via Bellosguardo n. 11 (già via Torello n. 12), costituita da 3 piani fuori terra, composta al P.T. da: da salone con camino, studio, bagno, scala interna; al P.1° da cucina e sala da pranzo in open-space, cameretta con bagno annesso e terrazzo prospiciente cucina e sala pranzo; al P. 2 da camera matrimoniale e cameretta con prospiciente balcone unico per entrambi i vani, bagno con terrazzino annesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.E.U., Comune di Montecorvino Pugliano, Foglio 2, particella 199, sub 13, categoria A4 (abitazione di tipo popolare), classe 2, di 6,5 vani, Superficie 182 mq, ed escluse aree scoperte, di 175 mq. Dal confronto della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva che il vano bagno al piano primo, annesso alla contigua cameretta, non è riportato nella predetta planimetria catastale, così come, di conseguenza, il terrazzo al piano superiore che è copertura del predetto bagno.

CONFINI

A nord l'immobile confina con area scoperta;

A sud confina con via Bellosguardo;

Ad est confina altro fabbricato ed area di proprietà aliena;

Ad ovest confina con via Bellosguardo.

PROPRIETA'

Il bene oggetto di Esecuzione è pervenuto alla debitrice per Atto di compravendita stipulato innanzi al Notaio dott.ssa **OMISSIS**, in data 24/03/2005,

Repertorio n. 4431 e Raccolta n. 1150, registrato a Salerno in data 06/04/2005 al n. 1756/1T, trascritto a Salerno in data 07/04/2005 al n. 17267/12433.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta abitato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, composto, oltre che da Ella, dal marito e da due figli minori, per un totale di n. 4 componenti.

REGOLARITA' URBANISTICA

Nonostante le richieste di accesso atti del 03/02/2023, 03/04/2023 e del 19/04/2023, ad oggi non vi è stato riscontro dell'UTC di Montecorvino Pugliano, per cui non è stato possibile riscontrare quanto richiesto.

Nell'Atto di acquisto, il precedente proprietario dichiara che l'immobile è antecedente il 1967 e che non sono state apportate modifiche che richiedessero autorizzazioni amministrative.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Ci si rimanda al punto precedente.

FORMALITA' GRAVANTI

1. TRASCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 12433 Registro Generale 17267
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4431/1150 del 24/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 3227 Registro Generale 17273
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4432 del 24/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2008 - Registro Particolare 29012 Registro Generale 40426
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. SALERNO SEZ. STACC. MONT. ROVELLA Repertorio 943 del 28/07/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 22/07/2019 - Registro Particolare 22553 Registro Generale 29462
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 30/2019 del 29/05/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

VALORE DEL LOTTO

V= 152.000,00 €

4.17 - QUESITO 17

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

La relazione è corredata da Documentazione fotografica redatta in formato pdf, con didascalie per ogni foto inserita, All. 5.

Nel ritenere di aver diligentemente espletato l'incarico affidatomi, rimetto alla S.V. la presente Relazione e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Pellezzano, 04/05/2023

Il C.T.U.

ing. Marco SABATINO



5 ELENCO DEGLI ALLEGATI



Di seguito viene proposto l'elenco di dettaglio dei documenti per ciascuno degli Allegati, depositati singolarmente per una più agevole consultazione.

Allego:

- | | |
|---|---------|
| 1) Scheda di Sintesi | All. 1 |
| 2) Relazione OMISSIS | All. 2 |
| 3) Verbali di sopralluogo | All. 3 |
| 4) Grafico | All. 4 |
| 5) Documentazione fotografica | All. 5 |
| 6) Documentazione catastale | All. 6 |
| 7) Documentazione ipotecaria | All. 7 |
| 8) Atto di proprietà | All. 8 |
| 9) Richiesta di accesso atti al Comune di Montecorvino Pugliano e relativi n. 2 solleciti | All. 9 |
| 10) Estratto di Matrimonio | All. 10 |
| 11) Riepilogo sintetico | All. 11 |
| 12) Dichiarazione di improcedibilità del procedimento rg 372/2008 | All. 12 |
| 13) Ricevute di trasmissione Consulenza ai soggetti | All. 13 |

