

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO G.E. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE E.I. n° 287/2017

Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita: 06/02/2018

PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):

Omissis

DEBITORI:

Omissis

Salerno, 06/02/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

ASTE GIUDIZIARIE® **INDICE degli ARGOMENTI**

Premessa e Formulazione Quesiti	Pag.5
Individuazione Lotti	Pag.8
Risposte ai Quesiti	Pag.9
Quesiti 1-2-3	Pag.9
<ul style="list-style-type: none">• <i>se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;</i>• <i>se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;</i>• <i>se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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;</i>	

QUESITO 4 (DESCRIZIONE) *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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;* Pag.10

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'* pag.17

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'* pag.17

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'* pag.17

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.;*' pag.18

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’*..... pag.18

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 nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)’* pag.18

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’* pag.19

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’* pag.22

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’* pag.24

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 forfettario 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.' Pag.25

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.'* Pag.28

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'aste)'* pag.30

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'* . pag.29

RIEPILOGO SINTETICO pag. 32

CONGEDO Esperto del giudice.....pag.32

Elenco Allegati Pag.33

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA E.I. N. 287/2017****PROMOSSA DA****Banco MPS Monte dei Paschi di Siena SPA**

Sede legale Piazza Salimbeni n°3, 53100 Siena (SI)

Rappresentante legale *Avv. Giuseppe F.M. La Scala* Tel: 02439251 ed elettivamente domiciliata dall'*Avv. Benedetto Accarino* presso lo studio dell'*Avv. Camillo Grisi* in F.sco Gaeta 38, Salerno (SA).**CONTRO****Gaudieri Carmela**

Residente in Via Europa n°13, Giffoni Sei Casali (Sa)

PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITI MANDATO C.T.U.

Il sottoscritto **Ing. Cancro Domenico** nato a *Nocera Inferiore* (SA) il 22/10/1986, C.I. n°3757102AA, C.F. CNCDNC86R22F912Q, iscritto all'*Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. B col n° d'ordine 428*, nonché **iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno**, cell 3406601714 e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com, P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data **02/10/2017** (cfr. *All.1b*) e *Atti del Procedimento*),

RIFERISCE

In qualità di esperto, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **17 quesiti** formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 ed 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 però 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;

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, produca 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;*
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, 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 nonchè 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 anteriore 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;

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

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Via Degli Olivetani n° 35
84014 Nocera Inferiore
Cell.340/6601714

e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com

P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue Individuazione Lotti: →

INDIVIDUAZIONE LOTTO UNICO

Analizzata la Documentazione Ipotecaria, e la certificazione notarile, l'esperto del giudice. dunque

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare n°287/2017 e di stima** con il nome di **LOTTO UNICO**:

LOTTO Unico E.I. 287/2017:

Appartamento per civile abitazione con sottotetto abitabile e deposito, sito in Giffoni Sei Casali, località PREPEZZANO alla **Via Ausa, n.119**, ubicato al **primo piano** di un fabbricato per civile abitazione. L'appartamento si compone di **ampio ingresso, cucina abitabile con camino, due camere da letto, bagno e wc**, il tutto per una **superficie utile complessiva di 83,90 mq**, e con **balconata di 9,10 mq e terrazzino di 13,00 mq**, il tutto censito in:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 7 Cat. A/3, classe 4, Consistenza 32mq, rendita catastale: 49.58€;

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 5 Cat. C/2, classe 3, Consistenza 4 vani catastali, rendita catastale: 330.53€;

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO Unico: 127.000,00€;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Seguono risposte ai Quesiti del Mandato C.T.U.:→

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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 ed 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 però 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'*

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale, già agli Atti del Procedimento e altresì raccolta dall' Esperto del giudice in Allegati 2 (*cfr. All.ti 2a*), e per confronto con

Atto di Pignoramento immobiliare del 06/07/2017 (*cfr. All.2 e Atti del Procedimento*), nonché dal confronto con

la trascrizione del Pignoramento stesso (di cui alla presente E.I. 287/2017: *cfr. All.6e*) del **03/08/2017 R.G. 31104, R.P. 24072**, a favore di **Omissis** (creditore procedente) contro **Omissis** (Debitrice), sul lotto unico Appartamento più depositato,

si deduce che

la documentazione stessa relativa al predetto bene (Lotto unico) **è in regola, completa, idonea e congrua**, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni C.T.U. (*cfr. Allegati 1b e 1c*).

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue **Quesito 4** su **DESCRIZIONE LOTTO**:→

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'

LOTTO Unico E.I. 287/2017):

Appartamento per civile abitazione con sottotetto abitabile e deposito, sito in Giffoni Sei Casali, località PREPEZZANO alla **Via Ausa, n.119**, ubicato al **primo piano** di un fabbricato per civile abitazione. L'appartamento si compone di **ampio ingresso, cucina abitabile con camino, due camere da letto, bagno e wc**, il tutto per una *superficie utile complessiva* di **83,90 mq**, e con **balconata** di **9,10 mq** e **terrazzino** di **13,00 mq**, il tutto censito in:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 7 Cat. A/3, classe 4, Consistenza 32mq, rendita catastale: 49.58€;

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 5 Cat. C/2, classe 3, Consistenza 4 vani catastali, rendita catastale: 330.53€;

Premessi i seguenti **aspetti catastali ed inerenti la procedura esecutiva:**

- ❖ I dati catastali del lotto unico coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento e sua trascrizione;

Sul lotto unico insiste altro pignoramento trascritto il 06/06/2014 ai numeri R.G.19532 e R.P. 16442 a favore dello stesso creditore procedente **Omissis** per € 86.343,09 oltre spese e interessi E.I. 287/2017;

- ❖ La planimetria catastale dell' appartamento e del deposito del lotto unico è conforme allo stato dei luoghi.
- ❖ Le visure storiche dell' appartamento e del deposito riportano correttamente l'intestataria debitrice il regime patrimoniale e il titolo di proprietà principale ultraventennale (Cat. A/3 e C/2).

Si riportano di seguito gli aspetti descrittivi inerenti l'inquadramento territoriale ed il contesto di ubicazione del Lotto, demandando invece gli aspetti di dettaglio alla relazione grafico-fotografica in separato file ugualmente oggetto di deposito telematico:→

ASTE GIUDIZIARIE® **INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO:**

Stralcio Toponomastico di inquadramento Territoriale generale
con indicazioni su riferimenti territoriali e viabilità principale (*Fonte Google maps*)



Stralcio Toponomastico di dettaglio (*Fonte Google maps*).



Ortofoto di inquadramento Generale Lotto ubicato in Via Ausa



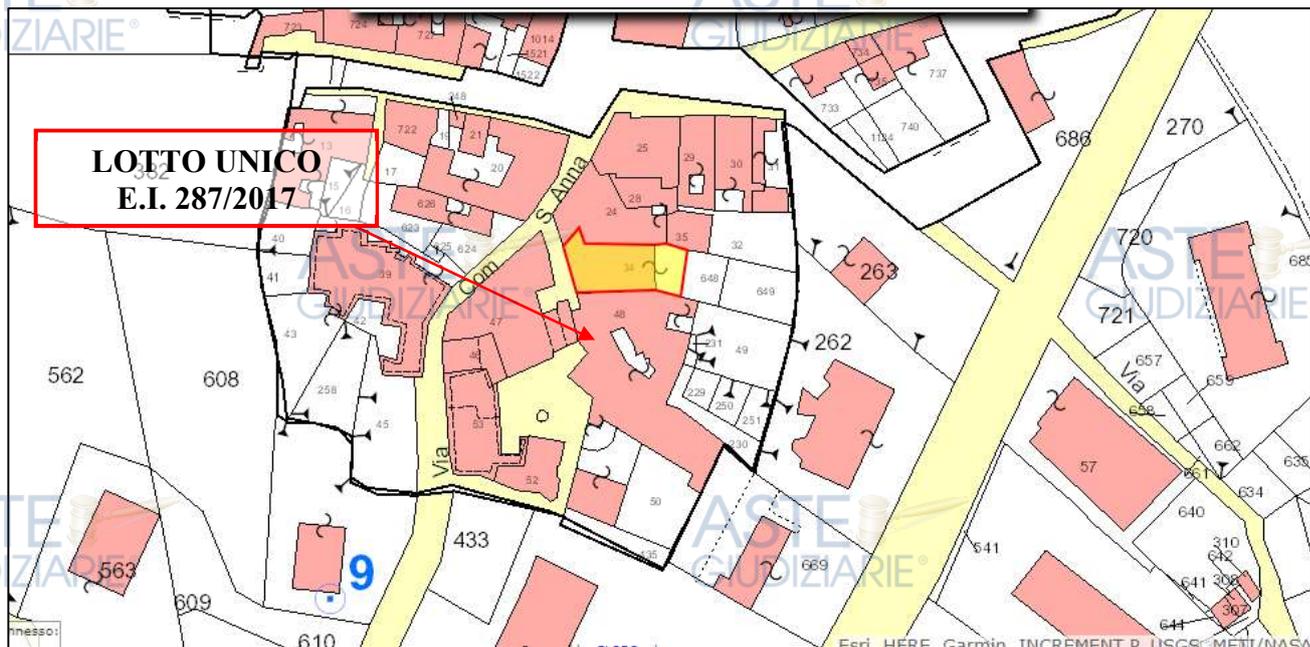
Ortofoto di inquadramento di Dettaglio Lotto

comprendente la *P.lla 34, sub 7 e sub 5, all'interno del centro storico di via Ausa.*



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

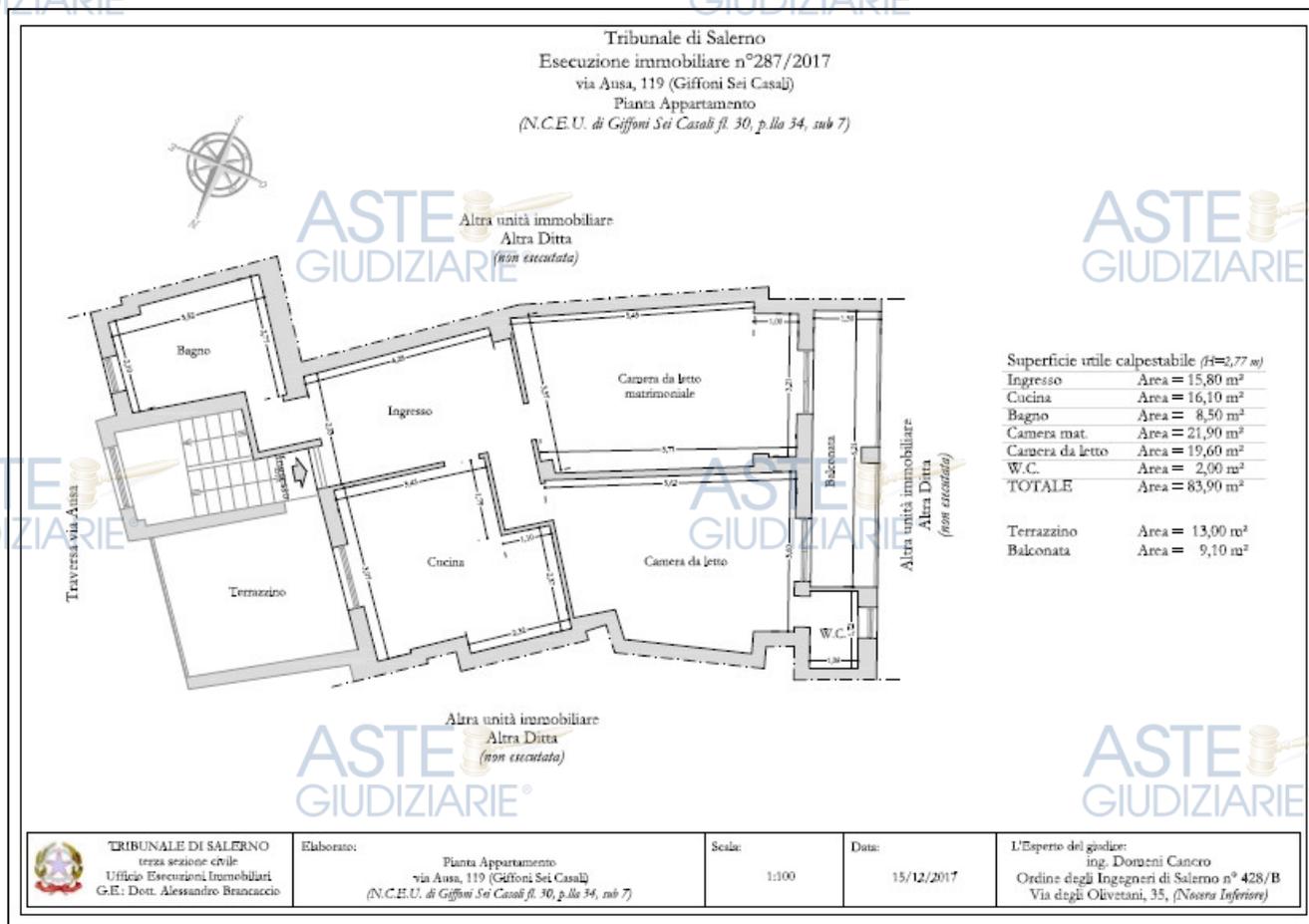
Stralcio Mappa Catastale con indicazione Lotto (fonte: Geoportale Provincia di Salerno)



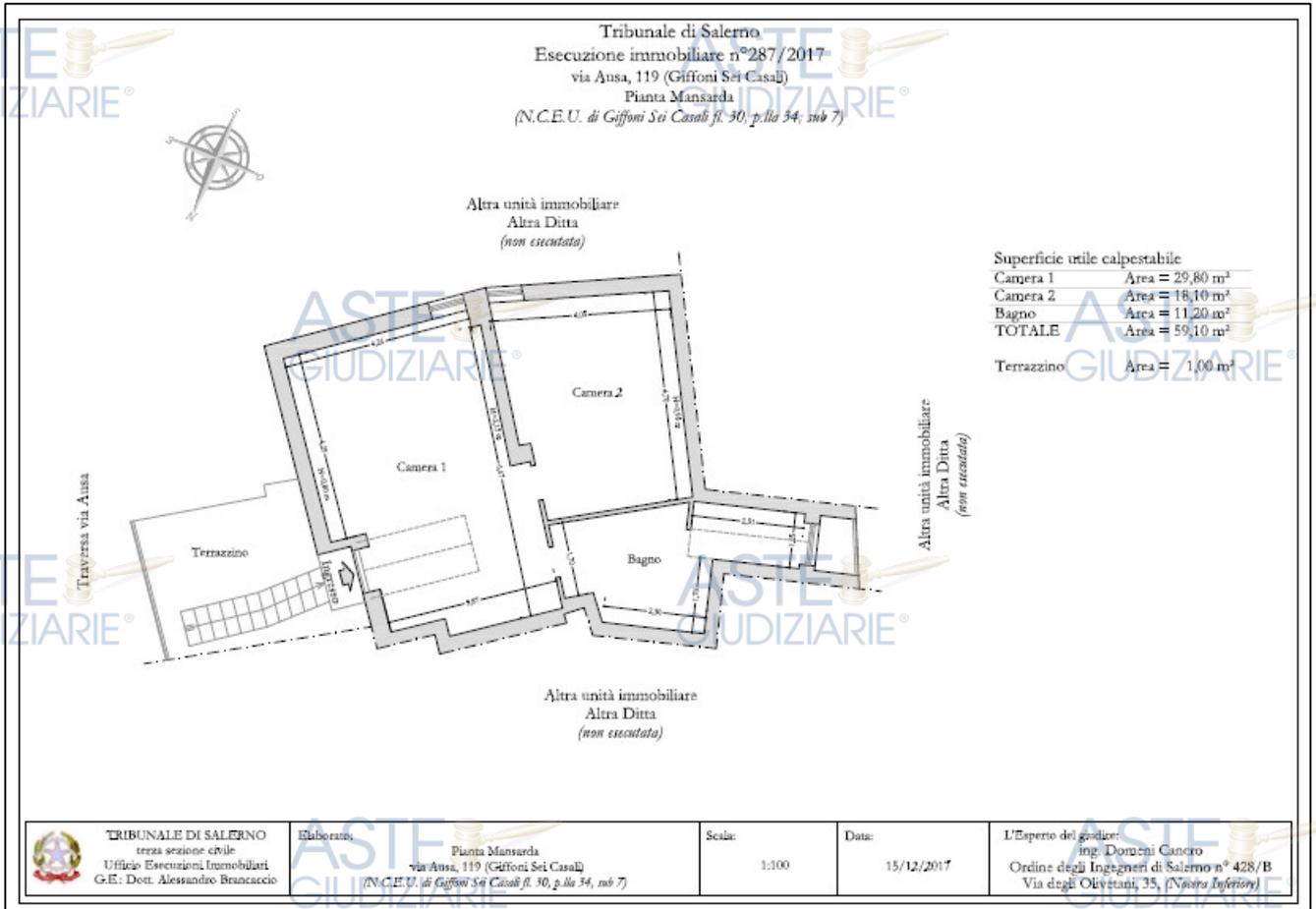
ASTE GIUDIZIARIE®



All. 10a,b,c) Planimetrie in scala 1;100 dell'interno dell'appartamento, del sottotetto e del deposito



Pianta appartamento piano secondo P.lla 34, sub 7.



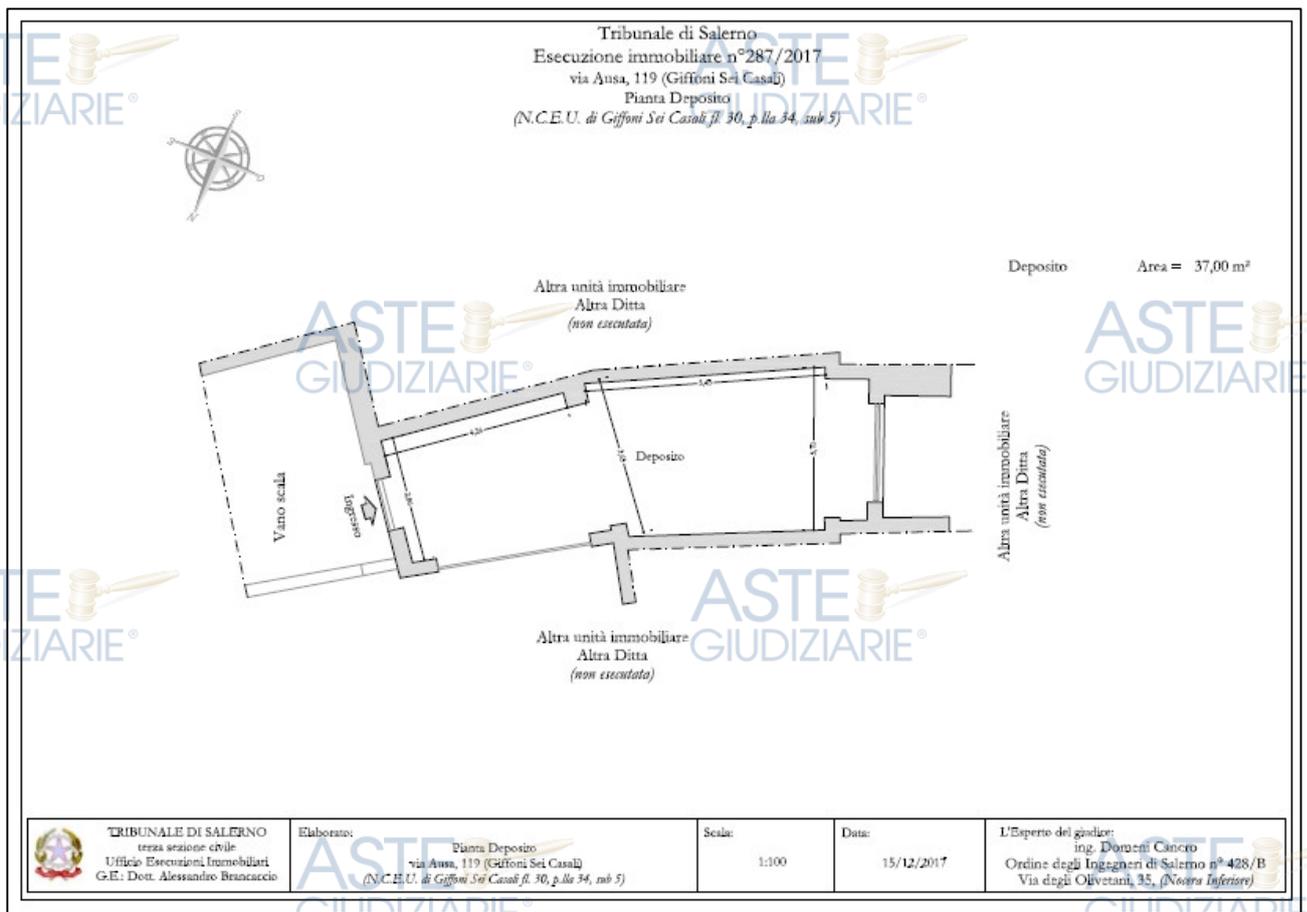
TRIBUNALE DI SALERNO
 terza sezione civile
 Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio

Elaborato: Pianta Mansarda
 via Ausa, 119 (Giffoni Sei Casali)
 (N.C.E.U. di Giffoni Sei Casali fl. 30, p.la 34, sub 7)

Scala: 1:100
 Data: 15/12/2017

L'Esperto del giudice:
 ing. Donzani Cancro
 Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 428/B
 Via degli Olivetani, 35, (Nostra Inferior)

Pianta sottotetto/mansarda P.la 34, sub 7.



Pianta deposito piano terra P.lla 34, sub 5.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
 Via Degli Olivetani n° 35
 84014 Nocera Inferiore
 Cell.340/6601714
 e-mail: ing.domenicocancro@gmail.com
 P.E.C.: domenico.cancro@ordingsa.it

Segue **Quesito 5** sui **TITOLI di PROPRIETA'**: →

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’*

TITOLI di PROPRIETA’

Alla luce dell’analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dall’ Esperto del giudice e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

Il cespite Lotto unico oggetto di E.I. 287/2017 (Appartamento con deposito) è pervenuto alla debitrice in virtù del seguente **Titolo di Proprietà Principale** (cfr. *All.ti 3a Vol. Allegati*):

- **All.3a) Atto di compravendita per notaio Capobianco Giuseppina fù Leonzio** del 05/04/2006 Rep 63297, Racc. 12523, registrato a Salerno il 06/04/2006 al n° 2039 1T e trascritto a Salerno il 07/04/2006 ai n° R.G. 20038 e R.P. 11962 (il Sig. Russo Antonio nudo proprietario, e i Sig. ri Roberto Antonia e Russo Gennaro in qualità di usufruttuari vendono l’intera proprietà del lotto unico sub 7 e sub 5 alla Sig. ra Gaudieri Carmela).

Relativamente alla **provenienze ultraventennali dei cespiti ai danti causa della debitrice**, gli atti notarili del 1982 e 1984 per notaio Guseppina Capobianco vengono direttamente menzionati nel titolo di proprietà principale a cui si rimanda per ogni altro approfondimento.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda direttamente alla consultazione del titolo di proprietà in All. 3. Segue **Quesito 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’*

Il cespite esecutato di cui al lotto unico risulta pignorato per la piena ed esclusiva proprietà dell’intero in capo alla debitrice peraltro in regime patrimoniale di separazione dei beni. Pertanto non si pone nessuna questione divisionale.

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’*

All'esito del sopralluogo effettuato in data 11/12/2017 si è riscontrato che l'appartamento è stato fittato dal Sig. **Omissis (3498613260)** figlio della debitrice a soggetto terzo con regolare contratto tuttavia in scadenza. A Tal proposito il CTU ha fatto esplicita richiesta di copia del contratto al figlio della debitrice senza ottenere riscontro. Resta facoltà del G.E. valutare eventualmente la nomina di un custode per meglio rendicontare lo stato di possesso e le redditività degli immobili afferenti al lotto unico. (Cfr. All. 8a)

Segue **Quesito 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.'

Dai riscontri avuti mediante la consultazione delle Agenzie immobiliari di Zona, nonché consultando sia i dati dell'**Osservatorio**, e sia i dati del **Borsino Immobiliare** e sia i dati del listino **Quotazioni metroquadro** (cfr. All.ti 9), peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendone una media equiponderale, risulta il seguente **VALORE UNITARIO di LOCAZIONE per i due immobili**:

VALORE UNITARIO MEDIO di LOCAZIONE Appartamento:→

$$V \text{ unitario medio di locazione} = (2,4+1,8+3,5/3)=2,55 \text{ €/m}^2 \text{ X mese.}$$

Moltiplicando dunque per le **consistenza metrica superficiale utile dell'appartamento e aggiungendo circa 50€ mensili peer contemperare le pertinenze** si ottiene in definitiva il **Più Probabile CANONE MENSILE DI LOCAZIONE**, come di seguito riportato:→

❖ **Canone locativo mensile Lotto Unico nel suo complesso = 2,55€/m²**
x mese X 83,90m² + 50,00~ = **265,00€/mensili in cifra tonda**;

Tale valore è da considerarsi in definitiva il più probabile canone mensile di locazione per il lotto unico nel suo complesso, che si precisa allo stato attuale è con contratto di locazione in scadenza da verificare.

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'

Nell'ambito della presente E.I.287/2017 in oggetto, si rileva che per confronto con l' estratto di matrimonio anno 1971e con l'annotazione del 05/04/2006 (cfr All. 4), nonché per confronto con il titolo di proprietà principale (Cfr.All. 3a: atto Capobinaco del 2006):

I Sig. ri **Omissis** e Sig.ra **Omissis** (debitrice), coniugatisi il 18/10/1971 hanno successivamente il 05/04/2006 stipulato convenzione matrimoniale di **Separazione dei beni**, e ciò antecedentemente al titolo di proprietà principale di acquisizione del lotto unico, come emerge dai due numeri di repertorio successivi degli atti per notaio **Capobianco**.
Per tanto il coniuge **Omissis** non vanta alcun diritto del cespite.

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 protempore)*

Come riscontrato in data accesso sull’appartamento e sul deposito **non insiste alcun regime di tipo condominiale** in quanto i cespiti, sono di uso assolutamente esclusivo e non condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data **25/10/2017** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che risultano, gravare, sul compendio pignorato, le **formalità pregiudizievoli** (cfr. *All.6 Vol. Allegati*) riportate di seguito:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6c) Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** del **07/04/2006, R.G. 20039, R.P. 5995** a favore di **Omissis** (Creditore iscritto) e contro **Sig.ra Omissis** (Debitrice) sull’ immobile **Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 (Appartamento))**;
- **All.6d) Nota di trascrizione atto di pignoramento** del **06/06/2014, R.G. 31104, R.P. 24072** a favore di **Omissis** (Creditore procedente) e contro **Sig.ra Omissis** (Debitrice) sull’ immobile **Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box)** pignoramento per la somma di: **86.343,09€** oltre spese ed interessi;
- **All.6e) Nota di trascrizione atto di pignoramento** del **03/08/2017, R.G. 31104, R.P. 24072** a favore di **Siena Mortasges 07-5 SPA** (Creditore procedente) e contro **Sig.ra Omissis** (Debitrice) sull’ immobile **Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box)** pignoramento per la somma di: **69.264,04€** oltre spese ed interessi;

Si indica di seguito anche il quadro generale **costi per le relative cancellazioni:**→

ONERI DI CANCELLAZIONE					
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Imposta ipotecaria con valori ≤ € 40.000,00	Imposta ipotecaria con valori ≥ € 40.000,00	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Ipoteca volontaria a favore di istituti di credito per finanziamenti e contratti di mutuo				€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria iscritta in assenza delle agevolazioni fiscali		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca legale		0,50 % dell'ipoteca	€ 59,00	€ 35,00	94+0,50 % dell'ipoteca
	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti; sequestri; domande giudiziali; sentenza dichiarativa di fallimento)		€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

Calcolo Costi delle relative cancellazioni:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente ed inerenti la presente Procedura Esecutiva E.I. 287/2017, sono pari a (, due pignoramenti ed una ipoteca volontaria):

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 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:

$$2 * 294,00 € + € 35,00 € = \mathbf{€ 623,00}$$

importo esiguo che il sottoscritto C.T.U. non ritiene in ogni caso di detrarre dal valore del Lotto unico in quanto rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente a carico della Procedura e non a carico dell'Acquirente.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

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

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 accessi effettuati in data **23/10/2017** presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetria catastale della villa e del canile) qui ripetuti per comodità di lettura:

ALLEGATI 5

DATI CATASTALI LOTTO UNICO:

- **All.5.a) Visura per soggetto debitore (Omissis):** fabbricato su Giffoni Sei Casali (SA);
- **All.5.b) Mappa catastale Wegis** FL. 30 **Giffoni Sei Casali** in scala 1:2000 con indicazione fabbricato Part. 34 (Appartamento con box);
- **All.5.c₁) Visura Storica Catastale** lotto unico N.C.E.U. Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 sub.5;**
- **All.5.c₂) Visura Storica Catastale** lotto unico N.C.E.U. Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 sub.7;**
- **All.5.d₁) Planimetrie Catastali** appartamento con sottotetto di cui al lotto unico N.C.E.U Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 sub.5** in scala 1:200;
- **All.5.d₂) Planimetrie Catastali** appartamento di cui al lotto unico N.C.E.U Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 sub.7** in scala 1:200;

Dagli accessi effettuati in data **25/10/2017** presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari* sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile.

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

ALLEGATI 6: Vis.IPOTECARIE e Formalità Pregiudizievoli

ELENCHI FORMALITA' PER SOGGETTO E PER IMMOBILE:

- **All.6a) Elenco formalità** per Soggetto debitrice (Omissis);

- **All.6b) Elenco per immobile** N.C.E.U Fl 3 Part. 317 comune di Giffoni Sei Casali (SA);

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6c) Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** del 07/04/2006, **R.G. 20039, R.P. 5995** a favore di **Omissis (Creditore iscritto)** e contro **Sig.ra Omissis (Debitrice)** sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 (Appartamento)**);
- **All.6d) Nota di trascrizione atto di pignoramento** del 06/06/2014, **R.G. 31104, R.P. 24072** a favore di **Omissis (Creditore procedente)** e contro **Sig.ra Omissis (Debitrice)** sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box**) pignoramento per la somma di: 86.343,09€ oltre spese ed interessi;
- **All.6e) Nota di trascrizione atto di pignoramento** del 03/08/2017, **R.G. 31104, R.P. 24072** a favore di **Omissis (Creditore procedente)** e contro **Sig.ra Omissis (Debitrice)** sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 **Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box**) pignoramento per la somma di: 69.264,04€ oltre spese ed interessi;

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze significative.**

Seguono **DATI** urbanistico-edilizi LOTTO:→

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'*

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi del Lotto unico:**

Nel titolo di proprietà principale (*Atto Capobianco 2006*) è chiaramente indicato che il lotto unico rientra in un **fabbricato part. 34 la cui costruzione è iniziata precedentemente alla data del 1967** e pertanto non suscettibile ad alcun titolo edilizio ab origine. Peraltro interpellato il comune di Giffoni _Sei Casali l'Esperto ha avuto modo di attestare **l'assenza di cosncessioni edilizie, pratiche di condono e certificati di agibilità a nome della Debitrice Gaudieri Carmela:**

- **All.7a)** In riferimento all'istanza di cui all'oggetto si attesta che dal 01/01/2000 ad oggi, consultato il registro di protocollo informatico, non esistono pratiche edilizie, pratiche di condono, certificati di agibilità ed altro relativamente al fabbricato ubicato in Via Ausa oggetto di esecuzione immobiliare.

In ogni modo in via prudenziale il CTU ha temperato oneri detrattivi per eventuali pratiche in sanatoria , agibilità finale e oneri smaltimento materiali di risulta per complessivi $2000+3000+800=$ **5.800,00. €**

*Per ulteriori dettagli e raffronti sui titoli edilizi si rimanda direttamente al contenuto degli **Allegati 7** riportati nel **volume allegati** ugualmente oggetto di deposito telematico.*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue **STIMA LOTTO:** →

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 forfettario 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 Cespite Esecutato del Lotto unico oggetto della presente E.I. 287/2017, esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, valutata la consistenza superficiale delle pertinenze, preso atto dello stato generalmente discreto di conservazione e manutenzione del Lotto sia per quanto attiene all’ appartamento sia per quanto attiene alle pertinenze già ampiamente enucleate sia in *relazione Grafico/fotografica* ugualmente oggetto di deposito telematico e sia negli altri quesiti del presente elaborato, nonché vagliato il parere delle *Agenzie Immobiliari di zona*, ed anche prese in considerazione le caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione del Lotto Unico (nel centro storico della Frazione Prepezzano), è stato, nella fattispecie, adottato un **unico procedimento di stima** di seguito descritto:

- Una volta ottenuti per mediazione dei *Valori OMI e dei Valori puntuali del Borsino immobiliare della Prov. di Salerno, (cfr. All.ti 9)*, **il più probabile valore unitario per appartamenti in località Prepezzano**, è stato pervenuto tramite le più opportune aliquote, ed il risultato è stato ulteriormente controllato per consultazione delle agenzie immobiliari di zona. Sono stati infine destratti gli oneri presumibili a carico dell’Acquirente relativi alla regolarizzazione e agibilità sotto il profilo edilizio, onde pervenire al **Valore da porre a base d’asta**.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

Seguono dunque per il lotto unico, i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato.

Procedimento Monoparametrico su base FONTI INDIRETTE

La **valutazione del Cespite di cui al lotto unico** è stata dunque effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio, su base monoparametrica per valori unitari di superficie tenendo conto delle **Fonti Indirette**, quali:

- ❖ il **Borsino Immobiliare** (*Listino Ufficiale degli Immobili della Provincia di Salerno*), accessibile tramite sito Internet;
- ❖ il **Listino Immobiliare** patrocinato da vari enti e validato da una commissione di oltre 40 agenti immobiliari di zona
- ❖ l'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare** dell'*Agenzia del Territorio (Valori OMI)*, i cui dati sono accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui 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.

In particolare i **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari**, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- *la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;*
- *la fonte della rilevazione;*
- *la identificazione dell'immobile rilevato;*
- *la destinazione prevalente di zona;*
- *le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;*
- *le caratteristiche intrinseche del fabbricato;*
- *le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza dell'unità immobiliare;*
- *la consistenza delle pertinenze;*
- *la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- *il prezzo valore.*

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, e sia i dati del Borsino Immobiliare e sia i dati del Listino (Cfr. All.ti 9), peraltro molto ravvicinati tra loro, ed eseguendo una opportuna mediazione dei **valori medi date le discrete**

caratteristiche di appartamento e pertinenze, risulta in cifra tonda il seguente

VALORI BASE UNITARI di MERCATO:

$$V_{\text{unitario appartamento}} = \frac{805 + 834 + 1000}{3} = 880,00 \text{ €/m}^2. \text{ DI SUP. UTILE APP.}$$

$$V_{\text{unitario deposito}} = \frac{447 + 448 + 700}{3} = 530,00 \text{ €/m}^2. \text{ DI SUP. UTILE DEP.}$$

Moltiplicando il valore unitario per la consistenza metrica superficiale utile di di appartamento e omogenizzando le pertinenze tramite le più opportune aliquote, si ottiene, in cifra tonda, il seguente **VALORE COMPLESSIVO di MERCATO del Lotto:**

Val. di MERCATO LOTTO UNICO

- *V. mercato deposito:* = 37,00 m². X 530,00 €/m². = 19.610,00€;
- *V. mercato Appartamento:* = 83,90 m². X 880,00 €/m². = 73.832,00€;
- *V. mercato mansarda:* = 59,10 m². X 880,00 €/m² X 70%. ≈ 36.405,00€;
- *V. mercato terrazzi balconi e terrazzini:* = 23,10 m². X 880,00 €/m² X 15%. ≈ 3.009,00€;

Valore di mercato intero lotto Unico ≈ **132.857,00€**

A tale valore andranno detratti i seguenti oneri presumibili a carico dell'Acquirente finale

- *Oneri per la regolarizzazione edilizia e agibilità:* **€5.000,00;**
- *Oneri per lo smaltimento dei rifiuti:* **€800,00;**

TOT. ONERI a detrarsi := **5.800,00€**

per cui avremo in cifra tonda :

VALORE a BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

$$V = 132.857,00 - 5.800,00 \approx \text{€ } 127.000,00$$

(centoventisettemila/00 cent.)

Segue Quesito 15 sui Materiali di risulta: →

Quesito 15: “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:

Come riscontrato dal sottoscritto Esperto del Giudice. in data accesso **11/12/2017:**

- ✓ **Tutti i beni mobili e i materiali d’arredo** presenti all’interno dell’appartamento e delle pertinenze sono in gran parte recuperabili ad eccezione di taluni quantitativi di materiali di risulta. Detti beni risultano essere di proprietà del nucleo familiare della Sig. ra Gaudieri Carmela e del figlio Di Muro Lucio il quale quest’ultimo detiene materiale per lo svolgimento di attività di pitturazione e verniciatura all’interno del deposito locale sottoposto anch’esso a pignoramento, i costi di trasloco degli stessi si aggirano attorno ai **2.000,00€** (di cui 800,00€ sono stati detratti per lo smaltimento dei materiali di risulta), ed il valore complessivo dei beni può stimarsi in via approssimativa pari a **10.000,00€**. Il C.T.U. tuttavia ritiene di non detrarre dal valore del lotto l’intero onere del trasporto, in quanto trattasi di beni di valore a cui conservazione sono chiaramente interessati i componenti del nucleo familiare della Sig. ra Gaudieri Carmela.

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

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'

RELAZIONE FOTOGRAFICA (E.I. N.287/2017)

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata in una galleria completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, in separato file, ugualmente oggetto di deposito telematico, al pari di tutte le foto del completo rilievo fotografico effettuato in data accesso C.T.U.

Il **rilievo fotografico interni/esterni del Lotto unico** è stato effettuato dal sottoscritto C.T.U., coadiuvato dai suoi collaboratori, in date **Sopralluoghi C.T.U.**, effettuati congiuntamente ai suoi collaboratori, **Ing. Omissis** e **Ing. Omissis 05/01/2017, 20/01/2017** e (Cfr. *Verbali. accessi CTU in All.ti 8*).

Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche:**

1. **Formato JPEG**
2. **Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)**
3. **Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi**
4. **Profondità in bit: 24**
5. **Rappresentazione del colore: sRGB**
6. **Distanza focale: 6 mm**
7. **Tempo d'esposizione F.3,1**
8. **Esposizione automatica: 1/40 sec**
9. **Velocità ISO: ISO-60 .**

L'**inquadramento del cespite** costitutivo del *LOTTO UNICO* è stato eseguito:

sia **ESTERNAMENTE:**

- **Accessibilità attraverso la Via Ausa Località Prepezzano;**
- **Localizzazione dell' accesso e caratteristiche delle aree esterne;**

che **INTERNAMENTE:**

- **individuazione degli Spazi interni dei due livelli dell'appartamento, della loro distribuzione, delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione.**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue Riepilogo e Descrizione Finale LOTTO: →

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’aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale**.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO Unico E.I. 287/2017):

Appartamento per civile abitazione con sottotetto abitabile e deposito, sito in Giffoni Sei Casali, località PREPEZZANO alla **Via Ausa, n.119**, ubicato al **primo piano** di un fabbricato per civile abitazione. L’appartamento si compone di **ampio ingresso, cucina abitabile con camino, due camere da letto, bagno e wc**, il tutto per una *superficie utile complessiva* di **83,90 mq**, e con **balconata** di **9,10 mq** e **terrazzino** di **13,00 mq**, il tutto censito in:

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 7 Cat. A/3, classe 4, Consistenza 32mq, rendita catastale: 49.58€;

N.C.E.U. Giffoni Sei Casali Foglio 30 Part.34 Sub. 5 Cat. C/2, classe 3, Consistenza 4 vani catastali, rendita catastale: 330.53€;

VALORE a BASE D’ASTA LOTTO Unico: 127.000,00€;

NOTE C.T.U. in merito a catasto e pignoramento:

- ❖ I dati catastali del lotto unico coincidono con i dati riportati in Atto di pignoramento;
- ❖ Sul lotto unico non insistono altri pignoramenti, né altre procedure esecutive dalla seguente E.I. 287/2017;
- ❖ La planimetria catastale dell’appartamento (cfr all. 5.4b c) relativamente al piano secondo e terzo(Sottotetto) si mantengono conformi al reale stato dei luoghi semplicemente a quanto attiene la distribuzione interna di cui a rilievo metrico dell’esperto del giudice in All.10;
- ❖ Le visure storiche riportano correttamente gli intestatari e il titolo di proprietà principale

TITOLI di PROPRIETA'

Alla luce dell'analisi dei titoli di Proprietà acquisiti dall' Esperto del giudice e riportati in *Allegati 3 del Volume Allegati*, risulta che:

Il cespite Lotto unico oggetto di E.I. 287/2017 (Appartamento con deposito) è pervenuto alla debitrice in virtù del seguente **Titolo di Proprietà Principale** (cfr. *All.ti 3a Vol. Allegati*):

- **All.3a)** **Atto di compravendita per notaio Capobianco Giuseppina fù Leonzio** del 05/04/2006 Rep 63297, Racc. 12523, registrato a Salerno il 06/04/2006 al n° 2039 1T e trascritto a Salerno il 07/04/2006 ai n° R.G. 20038 e R.P. 11962 (il Sig. *Omissis* nudo proprietario, e i Sig. ri *Omissis* in qualità di usufruttuari vendono l'intera proprietà del lotto unico sub 7 e sub 5 alla Sig. ra *Omissis*).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- **All.6c)** **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** del 07/04/2006, R.G. 20039, R.P. 5995 a favore di *Omissis* (Creditore iscritto) e contro Sig.ra *Omissis* (Debitrice) sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 (Appartamento));
- **All.6d)** **Nota di trascrizione atto di pignoramento** del 06/06/2014, R.G. 31104, R.P. 24072 a favore di *Omissis* (Creditore procedente) e contro Sig.ra *Omissis* (Debitrice) sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box) pignoramento per la somma di: 86.343,09€ oltre spese ed interessi;
- **All.6e)** **Nota di trascrizione atto di pignoramento** del 03/08/2017, R.G. 31104, R.P. 24072 a favore di *Omissis* (Creditore procedente) e contro Sig.ra *Omissis* (Debitrice) sull' immobile Lotto Unico (N.C.E.U Fl.30 Giffoni Sei Casali Part. 34 Appartamento più box) pignoramento per la somma di: 69.264,04€ oltre spese ed interessi;

All'esito di un accurato controllo incrociato **non risultano incongruenze significative.**

ASPETTI URBANISTICI ed EDILIZI

Per quanto attiene gli **Aspetti edilizi del Lotto unico**:

Nel titolo di proprietà principale (*Atto Capobianco 2006*) è chiaramente indicato che il lotto unico rientra in un **fabbricato part. 34 la cui costruzione è iniziata precedentemente alla data del 1967** e pertanto non suscettibile ad alcun titolo edilizio ab origine. Peraltro interpellato il comune di Giffoni Sei Casali l'Esperto ha avuto modo di attestare **l'assenza di cosnessioni edilizie, pratiche di condono e certificati di agibilità a nome della Debitrice Omissis**:

- **All.7a)** In riferimento all'istanza di cui all'oggetto si attesta che dal 01/01/2000 ad oggi, consultato il registro di protocollo informatico, non esistono pratiche edilizie, pratiche di condono, certificati di agibilità ed altro relativamente al fabbricato ubicato in Via Ausa oggetto di esecuzione immobiliare.

In ogni modo in via prudenziale il CTU ha contemperato oneri detrattivi per eventuali pratiche in sanatoria , agibilità finale e oneri smaltimento materiali di risulta per complessivi $2000+3000+800=$ **5.800,00. €**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro

Segue Congedo C.T.U. :->

CONGEDO C.T.U.

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaurientemente 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 presenzierò all'udienza del 06/02/2018 già fissata dal ILL.MO G.E. per le modalità di vendita, laddove il G.E. secondo Sua facoltà stabilire breve rinvio per la disamina dell'elaborato peritale.

Con Osservanza

Salerno, 06/02/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico Cancro
Segue *Elenco Allegati*: →

ELENCO ALLEGATI (n° 10 gruppi di Allegati):

(oggetto di deposito telematico):

- ✚ **Allegati 1.-** Decreti di Nomina Esperto del giudice, Verbale Conferimento Mandato Esperto del giudice, Raccomandazioni Generali Esperto del giudice (da *All.1a ad All.1c*);
- ✚ **Allegato 2.-** Copia Atto di pignoramento E.I. 287/2017 (da *All.2*);
- ✚ **Allegati 3.-** Titoli di Proprietà (da *All.3*);
- ✚ **Allegato 4.-** Estratto di Matrimonio con indicazione regime patrimoniale della debitrice;
- ✚ **Allegati 5.-** Dati Catastali Lotto unico (da *All.5.a ad All.5.d*);
- ✚ **Allegati 6.-** Elenchi formalità per soggetto e per immobile e visure ipotecarie delle formalità pregiudizievoli (da *All.6a ad All.6d*);
- ✚ **Allegati 7.-** Atti inerenti regolarità edilizie e urbanistica (da *All.7*);
- ✚ **Allegato 8.-** Verbali accessi Esperto del giudice (da *All.8*);
- ✚ **Allegati 9.-** Dati estimativi Lotto unico (da *All.9a ad All.9c*);
- ✚ **Allegato 10.-** Rilievi metrici Lotto unico (da *All.10a ad All.10c*).

- ❖ **N°1 Galleria grafica Fotografica contenente rilievo Lotto per pubblicazione su Sito Aste immobili** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Risposte ai quesiti del mandato con Omissis** (depositato telematicamente in allegati);
- ❖ **Presenti Risposte ai Quesiti del Mandato G.E. Dott. Alessandro Brancaccio** (depositate telematicamente in allegati);
- ❖ **Istanza di liquidazione** con cronologia operazioni peritali e Ricevute complessive per spese tecniche peritali. (depositata telematicamente in allegati);

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Domenico

Cancro