

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

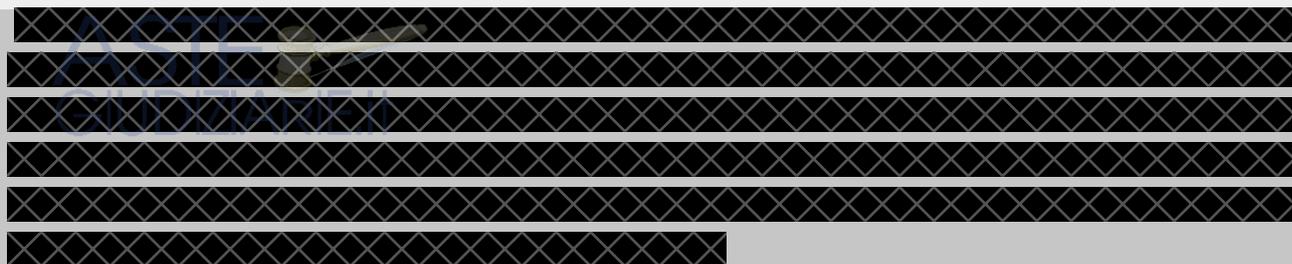
**G.E. Dott.ssa M.E. Del Forno**

**Relazione di stima immobiliare E.I. n.133/18 R.G.E.**

**CREDITORE PROCEDENTE**



**DEBITRICI**



**LOTTO DUE (E.I. n.133/2018 R.G.E.): Appartamento mansardato per civile abitazione** sito nel Comune di **Pontecagnano Faiano (SA) in via Firenze n. 8**, al piano terzo di un fabbricato a destinazione mista. Il bene si compone di un ampio soggiorno con cucina, due bagni, tre camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa **185,00 mq.** oltre ad una superficie terrazzata di circa **172,00 mq.** *L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 7, particella 885 sub.12, cat. A/2 (abitazione civile), classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 948,99.*



**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE: € 336.000,00**

## Indice degli argomenti

<i>Premessa</i> .....	5
<i>Quesiti 1-2-3:</i> .....	7
<i>‘1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;</i> .....	7
<i>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;</i> .....	7
<i>3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12’</i> .....	7
<i>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.’</i> .....	8
<i>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’</i> .....	19
<i>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’</i> .....	21
<i>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</i>	

- affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli' .....21*
- 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.' .....22*
- 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' .....23*
- 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)' .....24*
- 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' .....25*
- 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' .....27*
- 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.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria' .....29*

**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.'* .....30

**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':* .....34

**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: la sommaria descrizione, 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' .....35*

**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' .....35*

**Congedo** .....37



**Premessa**

**TRIBUNALE DI SALERNO**

Terza sezione civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'Esecuzione Dott.ssa M.E. Del Forno



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 133/2018 R.G.E.

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]



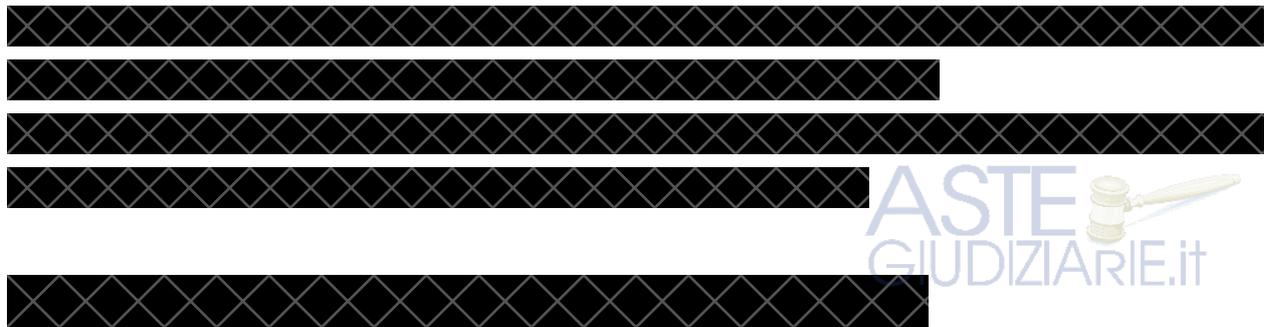
La sottoscritta ing. Dominique Pascale, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, n. d'ordine 6996/A, domiciliata in Salerno alla Via Rafastia n.4, cell.366/9389554, e-mail: dominique.pascale@tiscali.it, pec: dominique.pascale@ordingsa.it, nominata esperto per la stima dei beni pignorati con decreto di nomina del 05.06.2018,

**RIFERISCE**

con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto. Indica nel prosieguo della presente relazione ed in allegati i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n.133/2018 R.G.E. e di stima, con il nome di:



[REDACTED]



**LOTTO DUE (E.I. n.133/2018 R.G.E.)**

**Appartamento mansardato per civile abitazione** sito nel Comune di **Pontecagnano Faiano (SA) in via Firenze n. 8**, al piano terzo di un fabbricato a destinazione mista. Il bene si compone di un ampio soggiorno con cucina, due bagni, tre camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa **185,00 mq.** oltre ad una superficie terrazzata di circa **172,00 mq.**

*L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 7, particella 885 sub.12, cat. A/2 (abitazione civile), classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €948,99.*

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO DUE: € 336.000,00**



### Quesiti 1-2-3:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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, 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 postigli da 4 a 12'

Dall'analisi della documentazione ipocatastale agli atti del procedimento, completa di certificato notarile (ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.) per Notaio Dott.ssa Maria D'Alessio del 28.05.2018 (cfr all.3a) e per confronto con l'atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.03.2018 (cfr. all.2a), nonché dal raffronto con la trascrizione del pignoramento stesso (cfr. all.2b) del 03.05.2018 R.G.17558, R.P.13827, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] si deduce che la documentazione raccolta relativa ai due beni pignorati

[REDACTED]  
LOTTO DUE, censito in N.C.E.U. Pontecagnano Faiano, foglio 7, particella 885, sub.12;

è in regola, completa, idonea e congrua per potere procedere secondo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Si rileva semplicemente che l'ipoteca volontaria alla base del credito è stata iscritta sul sub.6, da cui hanno avuto origine (unitamente al sub.7) gli attuali subb. 10, 11 e 12. La situazione dell'evoluzione degli identificativi catastali è ben illustrata nelle visure storiche, mentre gli elaborati planimetrici e le vecchie planimetrie del sub. 6 e del sub. 7 mancano agli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio.

**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.’

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dati catastali beni pignorati**



**LOTTO DUE (E.I. n.133/2018 R.G.E.)**

Appartamento mansardato per civile abitazione sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) in via Firenze n. 8, al piano terzo di un fabbricato a destinazione mista. Il bene si compone di un ampio soggiorno con cucina, due bagni, tre camere da letto, per una superficie interna utile pari a circa **185,00 mq.** oltre ad una superficie terrazzata di circa **172,00 mq.**

L’unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio 7, particella 885 sub.12, cat. A/2 (abitazione civile), classe 6, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €948,99.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Confini



Il **Lotto Due** (N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7, particella 885, sub.12) di cui alla presente E.I. n.133/2018 R.G.E., confina:

- a **sud-ovest**, tramite terrazzo di affaccio, con corte comune part.lla 885 sub. 16 di distacco da altra proprietà non eseguita;
- a **nord- ovest**, tramite terrazzo di affaccio, con corte comune part.lla 885 sub 16 di distacco rispetto alla via Lucania, nonché con il corpo scala di accesso sub.14 (*vedi note*);
- a **sud- est**, tramite terrazzo di affaccio, con area di distacco part.lla 885 sub. 13 da via Firenze, che peraltro consente l'accesso all'intero fabbricato;
- a **nord-est**, tramite terrazzo di affaccio, con corte comune part.lla 885 sub. 13 di distacco dalla part.lla 693 non eseguita.

---

### NOTE CATASTALI E NOTE INERENTI LA PROCEDURA ESECUTIVA:

- I confini dei lotti risultano nettamente distinguibili ed individuabili, in quanto caratterizzati da ingressi ed affacci chiaramente indicati in planimetrie di rilievo e nell'elaborato planimetrico.
- Le planimetrie catastali recano un orientamento errato relativamente all'indicazione del Nord geografico, correttamente indicato, invece, nell'elaborato planimetrico (*cfr all. 5b*);

- I dati catastali dei due lotti coincidono con i dati riportati nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione; si rileva semplicemente che, come specificato sia nell'atto di pignoramento, sia nel certificato notarile e sia nelle visure storiche catastali, **l'ipoteca volontaria alla base del credito è stata iscritta sul sub 6 da cui, unitamente al sub. 7, hanno avuto origine gli attuali subb. 10, 12 e 11;**
- Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari sono difformi rispetto a quanto rilevato, per una diversa distribuzione interna dei vani;
- Il contorno del terrazzo afferente all'appartamento sub. 12 (*lotto due*) non è stato riportato nell'elaborato planimetrico;
- L'accesso al lotto due nell'elaborato planimetrico risulta indicato come sub. 14, in realtà è interno al sub. 12, per cui andrebbe accorpato allo stesso;
- Non risulta alcuna incongruenza tra i dati riportati nelle visure storiche catastali, ed i dati contenuti sia nel titolo di proprietà, sia nella certificazione notarile e sia nelle note di trascrizione;
- Le visure storiche specificano correttamente sia l'intestazione dei beni, sia il regime patrimoniale delle debitorie.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

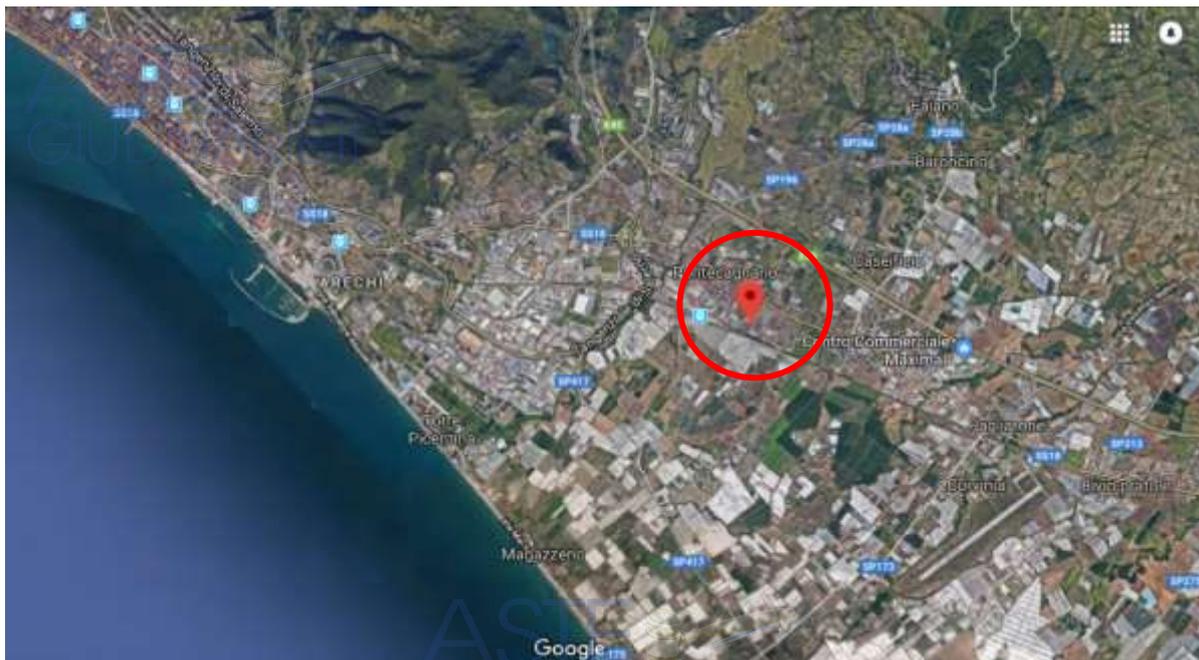
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## *Inquadramento urbanistico territoriale dei beni pignorati*

Gli immobili oggetto di stima, indicati come lotto uno e lotto due, sono ubicati nel **Comune di Pontecagnano Faiano**, in via Firenze n.8, strada secondaria che si immette agevolmente in S.S.18 Tirrena Inferiore, principale collegamento che percorre la costa tirrenica lungo la direttrice stradale e ferroviaria Napoli-Reggio Calabria e che collega il Comune di Pontecagnano Faiano, con i Comuni adiacenti (Battipaglia e Salerno).



*Orto foto di inquadramento generale con indicazione delle principali caratteristiche territoriali e dei centri urbani limitrofi. (Fonte Google Maps)*

Il contesto territoriale in cui sono inseriti i beni da stimare risulta essere intermedio **tra la zona centrale e la zona semicentrale**, con prevalente destinazione residenziale e in minima parte produttiva, ma comunque prossima alle principali attività commerciali e terziarie, maggiormente insistenti su Corso Umberto, Corso Europa e nelle aree a Nord del Municipio di Pontecagnano.

Il fabbricato è tuttavia ubicato in posizione strategica rispetto al raccordo della tangenziale Pontecagnano-Salerno, nonché rispetto all'innesto A3-Autostrada del Mediterraneo, direzione Salerno-Reggio Calabria.

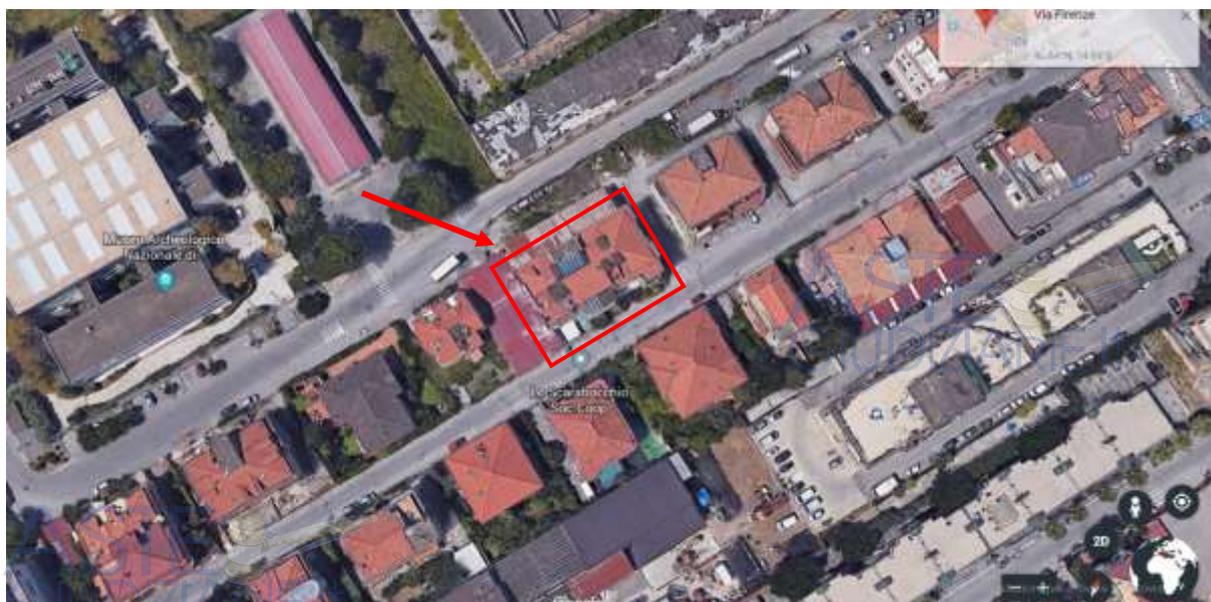
Relativamente ai trasporti la zona di ricaduta dei due lotti si può giovare della vicinanza con la stazione ferroviaria, a circa 700 m e con l'aeroporto Costa d'Amalfi distante non più di 6,00 km. Inoltre l'area in oggetto è prossima al litorale Magazzeno (circa 5 km) nonché al capoluogo di provincia (circa 16 km).



*Stralcio toponomastico d'inquadramento generale con indicazione della viabilità principale (Fonte Google Maps).*



*Orto foto di delimitazione del fabbricato censito in N.C.E.U. Pontecagnano Faiano, foglio 7, particella 885, al cui interno sono ubicati gli appartamenti oggetto di pignoramento. La zona urbana è organizzata per isolati residenziali con presenza di attività produttive, mentre le attività terziarie e commerciali si concentrano nelle porzioni urbane centrali immediatamente prossime. (Fonte Google maps)*





*Vista tridimensionale del fabbricato part.lla 885 che rientra in una serie di isolati serviti dalle arterie parallele di via Firenze e di via Lucania. Ai margini della strada sono presenti spazi per la sosta e per il parcheggio delle auto. (Fonte Google Maps).*



*Stralcio catastale con individuazione del fabbricato part.lla 885 comprensivo delle due unità immobiliari pignorate (fonte: Geoportale della prov. di Salerno).*





*Vista dell'intero fabbricato particella 885, con particolari del prospetto principale su Via Firenze che consente l'ingresso comune alle due unità immobiliari*

**LOTTO DUE** (N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7, particella 885, sub.12) al piano terzo.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





### ***LOTTO DUE: Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima***

LOTTO DUE:

**L'appartamento mansardato**, censito al N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano, al foglio 7, particella 885, **sub.12**, cat. A/2 (abitazione civile), classe 6, consistenza 10,5 vani catastali, rendita catastale €1.328,59, **posto al piano terzo del fabbricato di via Firenze, civ.8**, spazia tramite i terrazzi sui quattro lati, con esposizione sud per il soggiorno/salone e nord per la zona notte.

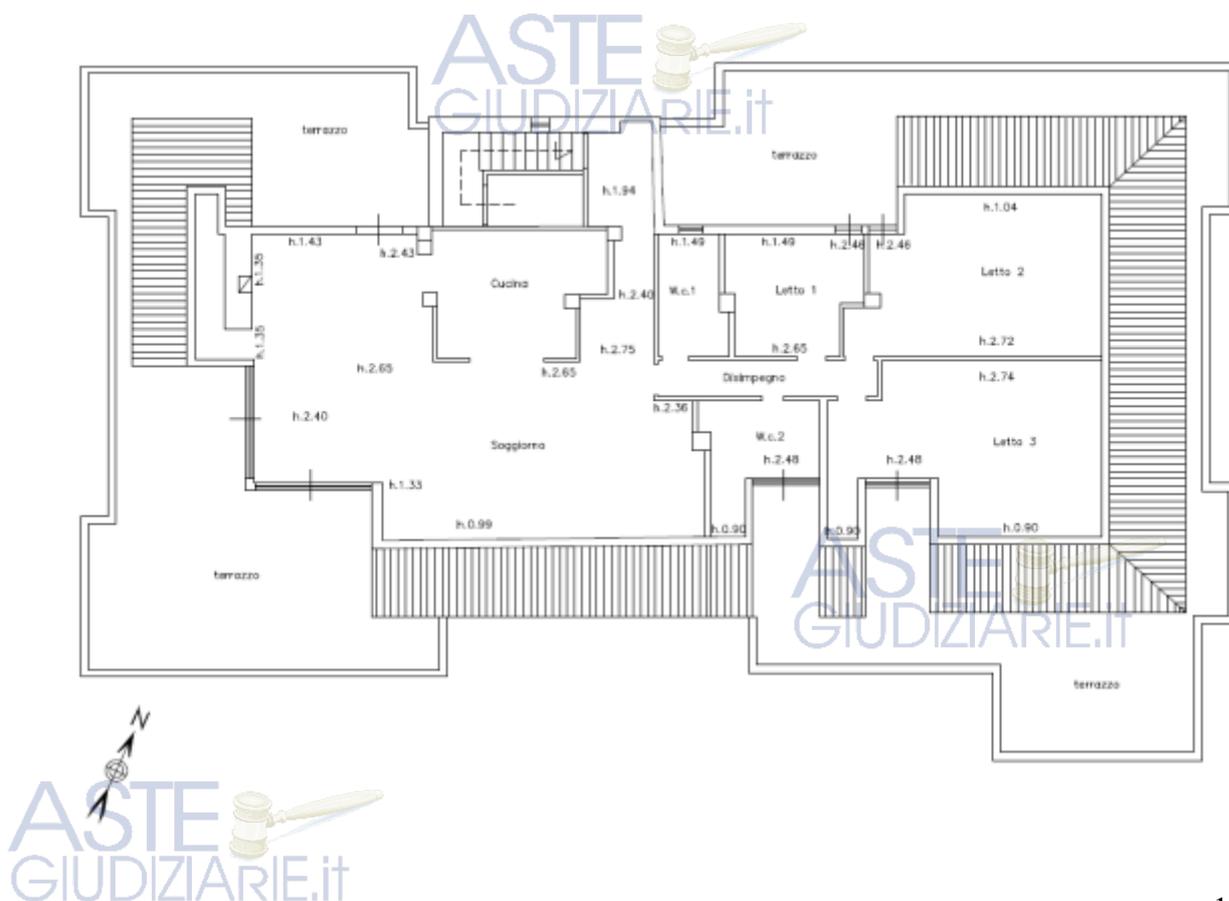
Il corpo scala, di pertinenza esclusiva della unità abitativa, giunge in un corridoio che apre nell'ampia zona giorno, costituita da salone/soggiorno e cucina, a formare un unico confortevole ambiente. Attraverso ampie porte-finestre scorrevoli si accede al sopracitato terrazzo di circa 170,00 mq. che circonda l'intero appartamento ed offre una buona panoramicità all'unità immobiliare, oltre che la disponibilità di una considerevole superficie scoperta.

La zona notte con esposizione nord-ovest è costituita da un primo bagno, di circa 5,00 mq. dotato di cabina doccia e servizi igienici; un vano adibito a ripostiglio e stileria di circa 11,00 mq., ed una camera da letto di circa 29,00 mq. Sul lato nord-est affacciano una camera da letto matrimoniale di circa 31,00 mq ed un secondo bagno, dotato di vasca, dalla superficie di circa 8,20 mq.





*Planimetria del lotto due con computo delle superfici*



CONSISTENZE SUPERFICIALI		
Vano	Superficie netta	Coeff. di omogeneizzazione
Soggiorno	72,75 mq.	0,85
Cucina	15,07 mq.	0,85
Letto 1	11,36 mq.	0,85
Letto 2	29,16 mq.	0,85
Letto 3	30,75 mq.	0,85
Bagno 1	5,05 mq.	0,85
Bagno 2	8,20 mq.	0,85
Corridoio	7,09 mq.	0,85
Disimpegno	6,09 mq.	0,85
<b>Totale</b>	<b>185,52 mq.</b>	
Terrazza	172,61 mq.	0,25

Per ulteriori dettagli descrittivi, grafici e fotografie illustrative, si rimanda alle due relazioni grafico-fotografiche.

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'

#### **Titolo di proprietà principale**

Dall'analisi del certificato notarile rilasciato dal Notaio Dott.ssa Maria D'Alessio, risulta che con **atto di divisione** a rogito notaio Stefano Fazzari dell'11 ottobre 2013, i **germani** [REDACTED] [REDACTED] hanno effettuato la divisione dell'intero fabbricato (N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885) che era stato loro precedentemente donato (con atto di donazione del 28.06.2007), in quote uguali ed indivise di 1/3 ciascuno, dal padre sig. [REDACTED]. Con l'atto di divisione del 2013 è stato assegnato in proprietà esclusiva l'appartamento sub. 10 (lotto uno) [REDACTED] e l'appartamento sub. 12 alla [REDACTED] (lotto due). L'atto ha riguardato, inoltre, la contestuale cessione di diritti, ovvero la sig.ra [REDACTED] ha ceduto a titolo gratuito alla sorella [REDACTED] i diritti pari a 59/777 di piena proprietà dell'intero fabbricato oggetto di donazione.

Il tutto trova ampia specificazione negli *Allegati 3*:

- All. 3b) **Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito e di divisione** (*titolo di proprietà principale*) dell'11.10.2013 rep.18167 racc.4337 per Notaio Dr. Stefano Fazzari, registrato il 22.10.2013 al n.6234 serie 1T, **trascritto a Salerno il 22.10.2013 ai n.ri R.G. 38789 R.P. 31784 per quanto concerne la cessione di diritti reali e trascritto a Salerno il 22.10.2013 ai n.ri R.G. 38790 R.P. 31785 per quanto concerne la divisione.** Sono allegate al presente atto le visure catastali, i certificati di prestazione energetica e le note di trascrizione.

Relativamente ai **passaggi intermedi**, come già accennato, con atto a rogito notaio Sergio Barela del 28 giugno 2007 rep. 73855 racc. 23266, registrato ad Eboli il 30/06/2007 al n. 3290 e trascritto a Salerno il 30/06/2007 ai n.ri 35171/21560, il Sig. [REDACTED] aveva donato ai figli [REDACTED], per i diritti di 1/3 ciascuno, l'intero fabbricato di cui sono parte il lotto uno (sub. 10) ed il lotto due (sub. 12), all'epoca rientranti nella maggiore consistenza dei subb.6 e 7. A tale atto ha fatto seguito rinuncia alla quota di legittima da parte della sig.ra [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED]), con atto a rogito Notaio Francesco Ragonese del 14 marzo 2014, trascritto a Salerno il 20 marzo 2014 ai nn. 10044/8538.

Infine in merito alla **provenienza ultraventennale**, si precisa che il terreno su cui insiste il fabbricato di ubicazione dei beni pignorati, mappale 885 di are 15.03, era pervenuto al sig. [REDACTED] per averlo acquistato dalla sig.ra [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Guglielmo Barela del 30/10/1973 registrato a Salerno l'8/11/1973 al n. 6343 e trascritto a Salerno il 2/11/1973 ai nn. 27382/24099.

---

*NOTE INERENTI I TITOLI DI PROPRIETA':*

- Dai confronti incrociati tra i dati catastali, l'atto di pignoramento e la sua trascrizione, i titoli di proprietà e le relative trascrizioni, nonché dalla certificazione notarile, l'esperto non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza;
- Per ulteriori dettagli sui titoli di proprietà, si rimanda alla consultazione degli allegati 3 del volume allegati.

*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'*



#### **Valutazione di una divisione dei beni pignorati**

**Per i beni pignorati, configurati come lotto uno e lotto due,** non sussiste un regime di comproprietà. Nel dettaglio, [REDACTED]

Analogamente **l'appartamento LOTTO DUE (sub 12) risulta pignorato nella sua interezza e per la proprietà piena ed esclusiva, in capo alla [REDACTED].** Come specificato al precedente quesito gli immobili sono pervenuti alle debentrici per **donazione paterna del 2007 e successiva divisione del 2013 e sono nell'esclusiva titolarità delle debentrici.**

Per tali motivi non si pone alcuna 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. 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'*

#### **Stato di possesso dei beni**

[REDACTED]

Relativamente all'appartamento ubicato al piano terzo del fabbricato di via Firenze n.8 contraddistinto al foglio 7, part.lla 885, subalterno 12 (LOTTO DUE E.I. 133/2018 R.G.E.),



quest'ultimo è risultato alla data del sopralluogo fruito materialmente dalla proprietaria sig.ra [REDACTED], insieme al proprio nucleo familiare. Data l'assenza di contratti di locazione o di diritti reali di soggetti terzi sui beni, **i due lotti sono da ritenersi liberi ai fini della presente procedura esecutiva n.133/2018 R.G.E.**



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.'*

### **Stima dei canoni di locazione**

Considerata l'ubicazione dei beni pignorati, consultando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sia i dati del Borsino Immobiliare (*cf. Allegati 9*), si può congruamente attribuire a ciascuna unità immobiliare un valore unitario di locazione, ottenuto mediando i valori delle fonti indirette predette con riferimento ai massimi degli intervalli di confidenza, attese le ottime condizioni dei beni. Relativamente al lotto due si è operato un bilanciamento tra l'aumento di valore dato dal terrazzo e la diminuzione dello stesso derivante dal carattere mansardato dell'abitazione.

### **Valore unitario di locazione dei due lotti**

$$V \text{ unitario medio di locazione}_{\text{LOTTO}} = \frac{\frac{5,4+5,7}{2} + \frac{4,3+4,3}{2}}{2} = 4,925 \approx \mathbf{5,00 \text{ €/m}^2 \text{ per mese}}$$

Moltiplicando tale valore unitario di riferimento per le sole consistenze superficiali utili degli appartamenti (155,95 m<sup>2</sup> per il lotto uno e 185,54 m<sup>2</sup> per il lotto due) si ottengono i seguenti canoni mensili di locazione dei due lotti:

[REDACTED]

CANONE DI LOCAZIONE MENSILE LOTTO DUE:

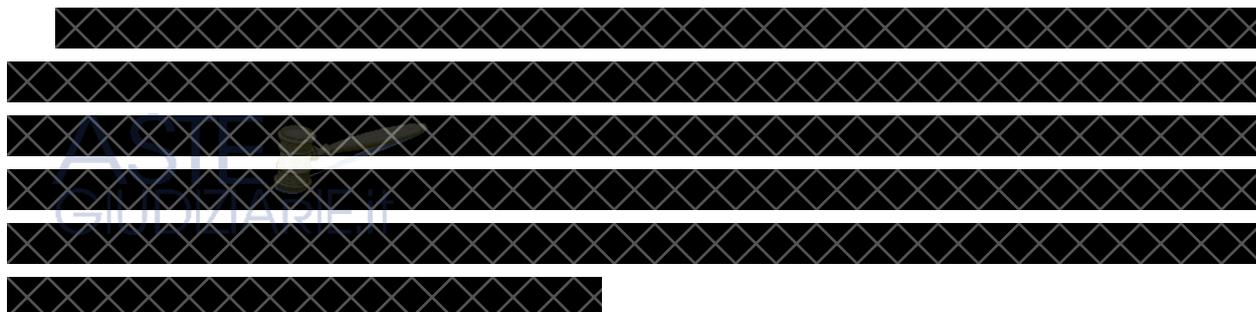
$$5,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times 185,52 \text{ m}^2 = \text{€ } 927,60 \approx \mathbf{\text{€ } 900,00 \text{ in cifra tonda}}$$



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'



**Regime patrimoniale dei debitori**



La debitrice sig.ra [REDACTED], come accertato dalla lettura dell'estratto di matrimonio emesso il 3 ottobre 2018 dall'Ufficio di stato civile del Comune di Pontecagnano Faiano, **risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni dal 19.07.2008** con il sig. [REDACTED] (*soggetto non esecutato*).

**I beni oggetto di stima sono pervenuti alle debtrici in virtù di donazione paterna del 2007 e successiva divisione del 2013 e dunque sono di esclusiva proprietà delle stesse.**



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)’*

### **Formalità, vincoli ed oneri a carico dell’acquirente**

Il fabbricato di via Firenze n.8 è dotato di amministrazione condominiale con amministratore Geom. Mangino Gabriele (Via G. Verdi n.6 -Pontecagnano Faiano (SA), tel./fax 089.381534, e-mail [gabriele.mangino@hotmail.it](mailto:gabriele.mangino@hotmail.it), pec: [gabriele.mangino@pec.mailexpress.it](mailto:gabriele.mangino@pec.mailexpress.it)).

L’importo annuo delle spese fisse di gestione è di [REDACTED] di € 792,00 (€ 66,00 mensili) per il lotto due (subalterno 12, di proprietà della sig.ra [REDACTED]).

Le spese già deliberate ma non ancora saldate si riferiscono a spese straordinarie per la sistemazione di aiuole e sono pari a € 36,50 per ciascuna unità immobiliari, mentre le spese relative alla redazione delle tabelle millesimali, pari a €123,50 per ogni immobile, [REDACTED] risultano insolute per la sig.ra [REDACTED] (proprietaria del lotto due).

**Alla luce di quanto esposto, complessivamente gli oneri condominiale pendenti [REDACTED] per il lotto due (sub. 12) ammontano a € 750,24.**

Detti oneri sono stati prudenzialmente arrotondati per eccesso e detratti dai valori di mercato nella formazione dei valori a base d’asta dei due lotti, poiché potrebbero risultare a carico dell’acquirente finale. Per maggiori dettagli si rinvia agli allegati 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'

**Formalità, vincoli ed oneri opponibili all'acquirente**

Dalle indagini eseguite dall'esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, si evince che non sono presenti sui beni esegutati altri pignoramenti ad eccezione del pignoramento sul quale è incardinata la presente E.I. n.133/2018 R.G.E., le cui caratteristiche sono di seguito riportate unitamente all'ipoteca legale ed all'ipoteca volontaria che gravano rispettivamente sugli originari identificativi sub.7 e sub.6 da cui hanno avuto origine gli identificativi attuali.

Seguono dunque le specifiche di tali formalità pregiudizievoli (cfr. allegati 6):

- 
- All.6e) **Nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** dell'1/10/2010 R.G.39515, R.P.8247 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (creditore procedente) contro la , la S  e il S  per quota indivisa di 1/3 ciascuno sull'immobile precedentemente identificato come **subalterno 6**, da cui si sono originati gli attuali subalterni 10 e 12. L'ipoteca è stata iscritta per la somma di €200.000,00 oltre interessi e spese antecedentemente alla divisione del 2013;
- All.6f) **Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** (sulla quale è incardinata la presente E.I.n.133/18 R.G.E.): nota del 03.05.2018 R.G.17558, R.P.13827 a favore della BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. P.A. (creditore procedente)  contro la sig.ra  (debitrice) per il diritto di proprietà sull'immobile censito in N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885 sub 12 (lotto due) per la somma di €203.668,74 oltre interessi e spese.

Si riporta il quadro generale dei costi per le relative cancellazioni:

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

I costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo le tariffe attualmente vigenti, sono i seguenti:

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

In definitiva i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a **€294,00 +€35,00 = €329,00**. Importo che la sottoscritta non ritiene comunque di detrarre dal valore dei beni, in quanto importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'acquirente.

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'*

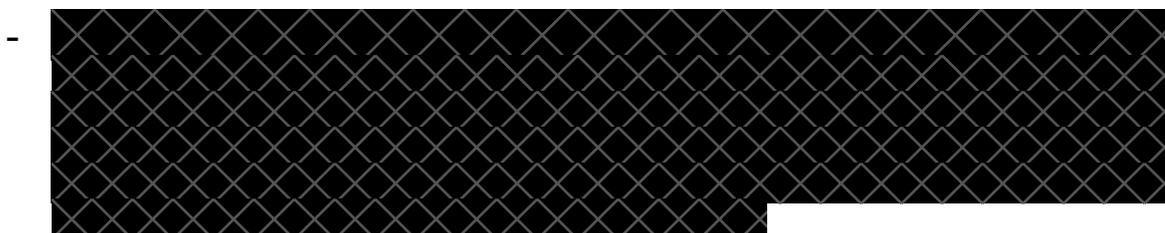
Dalle indagini eseguiti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali. La documentazione acquisita è riportata negli allegati 5, qui di seguito elencati:

- All.5a) **Visura storica catastale** dell'area di sedime del fabbricato di ubicazione dei due lotti N.C.T. Pontecagnano Faiano foglio 7 part.lla 885 (ente urbano);
- All.5b) **Mappa catastale Wegis** Comune di Pontecagnano Faiano, scala 1:4000 (Formato A4) con individuazione del fabbricato part.lla 885;
- All.5c) **Visura storica per immobile** Catasto Fabbricati, Comune di Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885, sub 10 appartamento piano 2 (lotto uno);
- All.5d) **Planimetria catastale appartamento lotto uno** in scala 1:200 N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885, sub. 10;
- All.5e) **Visura storica per immobile** Catasto Fabbricati, Comune di Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885, sub 12 appartamento piano 3 (lotto due);
- All.5f) **Planimetria catastale appartamento lotto due** in scala 1:200 N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885, sub. 12;
- All.5g) **Tipo mappale** inerente il fabbricato di ubicazione dei due lotti, mappale 885;
- All.5h) **Elaborato planimetrico** foglio 7 part.lla 885, in allegato al titolo di proprietà;
- All.5i) **Elaborato planimetrico** foglio 7 part.lla 885, presentato il 18.07.1986 (fattore di scala non utilizzabile);
- All.5l) **Elaborato planimetrico** foglio 7 part.lla 885, protocollo n.SA0251543 del 2.08.2013;
- All.5m) **Elaborato planimetrico** foglio 7 part.lla 885, protocollo n.SA0060389 del 28.02.2014;

- All.5n) **Mappa cartacea** foglio 7 Pontecagnano Faiano in scala 1:1000.

Dagli accessi eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari, sono state effettuate le dovute ispezioni ipotecarie. Tale documentazione è riportata negli allegati 6:

- All.6a) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7 part. 885 sub.10 (*identificativo del lotto uno*);
- All.6b) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7 part. 885 sub.6 (*precedente identificativo da cui sono stati originati gli attuali subalterni 10 e 12*);
- All.6c) **Elenco Iscrizioni e Trascrizioni per immobile** N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7 part. 885 sub.7 (*precedente identificativo da cui sono stati originati gli attuali subalterni 10 e 12*);



- All.6e) **Nota di iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** dell'1/10/2010 R.G.39515, R.P.8247 a favore di BANCA DI CREDITO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (*creditore procedente*) contro la SIG.RA [REDACTED], la SIG.RA [REDACTED] e il SIG. S [REDACTED] per quota indivisa di 1/3 ciascuno sull'immobile precedentemente identificato come subalterno 6, da cui si sono originati gli attuali subalterni 10 e 12. L'ipoteca è stata iscritta per la somma di € 200.000,00 oltre interessi e spese;
- All.6f) **Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare** del 03.05.2018 R.G.17558, R.P.13827 a favore della BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. P.A. (*creditore procedente*) [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] (*debitrice*) per il diritto di proprietà sull'immobile censito in N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885 sub 12 (*lotto due*) per la somma di € 203.668,74 oltre interessi e spese.

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

Semplicemente si rileva che le visure storiche catastali dei [REDACTED] e sub. 12, confermano la provenienza dagli identificativi soppressi sub. 6 e sub. 7 su cui insistono le formalità pregiudizievoli, ma la mancanza di indicazioni di tali subalterni negli elaborati planimetrici pregressi, non consente di trovare conferma grafica di tale circostanza.

Si rileva inoltre che l'ipoteca volontaria da cui trae origine il pignoramento è iscritta esclusivamente sull'originario sub. 6.

**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 ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall’articolo 46, comma 5D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria’*

### **Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**

Per quanto concerne l’evoluzione edilizia del fabbricato part.lla 885 di ubicazione dei due lotti eseguiti, detto edificio fu originariamente realizzato in forza di Concessione Edilizia n.27/74 rilasciata dal Comune di Pontecagnano Faiano il 12/04/1974, su aree di sedime acquisite dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr quesito 5). Successivamente il fabbricato fu modificato con varianti n.ro 80/74 del 07/08/1974 e n.ro 117/75 del 29/12/1975. Ulteriori modifiche furono apportate in assenza di titolo edilizio e successivamente sanate in conformità alle Concessioni Edilizie in Sanatoria n.24 e n.25 del 29/06/2000. Ulteriori frazionamenti catastali in più unità immobiliari furono approvati con Concessione Edilizia n.34/2000 del 04/09/2000.

Il recupero abitativo del sottotetto fu assentito con Permesso di Costruire n.94/2009 a cui è risultata allegata una istanza di agibilità con relativa richiesta, da parte degli Uffici, di integrazione per mancanza di bolli ed attestato energetico.

Infine un ulteriore frazionamento ed il cambio di destinazione d’uso parziale dell’opificio produttivo furono assentiti con Permesso di Costruire n.61/2013 e relativo provvedimento autorizzativo Unico n.10/2013.

Con riferimento a tali ultimi titoli edilizi, i grafici presentati con il P.d.C. n.61/13 del 30.07.2013 a firma dal geom. Lorella Sabbatino, risultano difformi rispetto allo stato dei luoghi. Nello specifico, per quanto concerne l'appartamento sub 12 ubicato al piano terzo si è rilevato un aumento di superficie calpestabile, [REDACTED]

L'esperto ai fini estimativi ha ritenuto opportuno detrarre opportuni oneri connessi ad un eventuale percorso di regolarizzazioni urbanistica ed aggiornamento catastale.

*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.'*

#### **Determinazione dei valori di stima e procedimenti estimativi adottati**

Entrando nel merito della stima dei beni pignorati, **esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi e le ottime condizioni di conservazione e manutenzione degli immobili**, valutate le consistenze superficiali sia delle superfici interne che degli spazi esterni, considerato il parere delle Agenzie Immobiliari di zona, nonché prese in considerazione le caratteristiche estrinseche dell'area di ubicazione dei beni (tra la zona centrale e semicentrale, nei pressi del Corso Europa, non distante dalla S.S.18 e dunque ben collegata alle principali vie di comunicazione), è stato nella fattispecie adottato un unico procedimento di stima, di seguito descritto:

- **Stima per valori unitari su base monoparametrica** ottenuta per mediazione dei valori massimi relativi alle zone centrali e semicentrali, forniti dalle principali **Fonti Indirette**, quali i Valori OMI ed i Valori del Borsino immobiliare (*cfr. All.ti 9*). Non è stato tenuto in considerazione il Listino Quotazioni metroquadro in quanto i valori unitari fanno

maggiormente riferimento alle condizioni medie di appartamenti con finiture a carattere più economico.

Con tale metodologia è stato possibile controllare (attraverso una tendenza generale frutto di una più estesa indagine, non solo locale, implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) il risultato della stima, collegando la reale consistenza metrica dei beni a dei valori unitari interpolati nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio e/o riferiti ai valori puntuali di stima del Bollettino Quotazioni Immobiliari validato da una Commissione di oltre 40 Agenti immobiliari e patrocinato da vari Enti, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

È stata dunque seguita dall'esperto una metodologia quanto più impersonale ed oggettiva possibile, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo di indagine.

La media aritmetica equiponderale dei valori unitari massimi delle due fonti indirette fornisce il valore unitario di riferimento che moltiplicato per le consistenze metriche superficiali utili dei cespiti, omogeneizzando le pertinenze tramite le più opportune aliquote, restituisce infine l'esito della stima come specificato di seguito.

Il lotto due è stato valutato all'85% rispetto al valore dell'appartamento sottostante con succielo piano, per tenere conto complessivamente delle superfici con altezze ridotte e dunque con un minor grado di comfort per l'utilizzo dell'unità immobiliare.

**Sono stati inoltre detratti gli oneri presumibilmente a carico dell'acquirente, legati alla necessità di regolarizzazione sotto il profilo catastale ed urbanistico/edilizio, nonché oneri legati a pendenze condominiali e al ripristino di lievi distacchi di intonaco**, tuttavia localizzati e non diffusi, [REDACTED] e del corpo scala (sub 12), onde pervenire ai valori da porre a base d'asta.

Seguono dunque i dettagli quantitativi del procedimento estimativo sopra illustrato:

### **Procedimento estimativo**

La valutazione del [REDACTED] lotto due (N.C.E.U. Pontecagnano Faiano (SA) foglio 7, particella 885, sub.12) 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** (accessibile dal sito internet [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it))

- 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 diverso 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 m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>), 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.

I dati forniti dalle due fonti indirette relativamente ad abitazioni di tipo civile in via Firenze n.8, nel centro urbano del Comune di Pontecagnano Faiano sono di seguito riportati con riferimento ai valori massimi ritenuti congrui se confrontati con le plusvalenze dei cespiti già descritte:

**Borsino Immobiliare:**  $V_{\text{unitario}} = (1.666 \text{ €/mq.} + 1.623 \text{ €/mq.}) / 2 \approx 1.645,00 \text{ €/mq.}$

**Oss. del Mercato Immobiliare:**  $V_{\text{unitario}} = (1.750 \text{ €/mq.} + 1.800 \text{ €/mq.}) / 2 = 1.775,00 \text{ €/mq.}$

Eseguendo la media equponderale risulta il seguente valore:


$$V_{\text{unitario abitazione}} = \frac{1.645 + 1.775}{2} = 1.710,00 \text{ €/mq.}$$

Tenendo quindi conto delle consistenze superficiali delle due unità immobiliari, omogeneizzando al 20% gli spazi esterni del lotto uno (balconi e veranda) ed al 25% gli spazi esterni del lotto due, data la loro maggiore ampiezza e panoramicità (terrazzi), risultano i seguenti **valori di mercato**:


$$V_{\text{LOTTO DUE}} = 0,85 \times 1.710,00 \text{ €/mq.} \times 185,52 \text{ mq.} + 0,25 \times 1.710,00 \text{ €/mq.} \times 172,61 \text{ mq.} = \mathbf{\text{€ 343.444,09}}$$

Detraendo gli oneri relativi a regolarizzazioni catastali/edilizie ed al completamento delle pratiche di agibilità (€6.000,00 per il lotto due), pendenze condominiali (circa €800,00 per il lotto due), ripristino del corpo scala interno al lotto due (€1.000,00 per ciascun lotto) si perviene ai seguenti **valori a base d'asta**:


$$V_{\text{LOTTO DUE}} = \text{€ 343.444,09} - \text{€ 6.000,00} - \text{€ 800,00} - \text{€ 1.000,00} = \text{€ 335.644,09} \cong \mathbf{\text{€ 336.000,00}}$$

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':



**Quantificazione delle spese per la rimozione dei beni mobili**

C [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

All'interno del LOTTO DUE (N.C.E.U. Pontecagnano Faiano foglio 7, part.lla 885, sub.12) sono presenti arredamenti moderni ed elettrodomestici in ottime condizioni, tutti di proprietà del nucleo familiare della [REDACTED] (debitrice), che vive nell'appartamento. Il valore complessivo di essi è stimabile in circa [REDACTED]

I costi di trasloco necessari per liberare le due unità immobiliari dai beni rinvenuti al loro interno ammontano [REDACTED] a circa €3.000 per il lotto due (data la maggiore difficoltà di sgombero della mansarda), ma la sottoscritta non ne ha tenuto conto nelle detrazioni, poiché i nuclei familiari, essendo interessati alla conservazione dei beni mobili, provvederanno presumibilmente al trasloco a proprie spese qualora ci fosse necessità di sgombero.



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: la sommaria descrizione, 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 proprietà, 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’*

L’esperto ha provveduto a depositare un riepilogo descrittivo dei beni.

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’*

### **Caratteristiche delle relazioni grafico-fotografiche**

La documentazione fotografica, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, è riportata per ciascun lotto in un file separato denominato **Relazione grafico-fotografica**, completa di riscontri planimetrici e didascalie illustrative, e tutte le foto del completo rilievo fotografico sono state ugualmente depositate telematicamente.

In particolare gli strumenti utilizzati per il rilievo metrico e fotografico sono:

- distolaser modello Leica DISTO D2™, caratteristiche tecniche:
  - Precisione di misura tipica : Errore Massimo  $\pm 1.5$  mm
  - Portata di misura : da 0,05 a 60 metri lineari
  - Diametro punto laser in mm : 6mm a 10m, 30mm a 50m, 60mm a 100 m
  - Tecnologia IP 54
- rotella metrica tradizionale: portata max 10 metri lineari

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento le planimetrie catastali (*in Allegati 5*). Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato anche in formato grafico digitale (*cfr. Allegati 10*).

Il rilievo fotografico del bene pignorato è stato eseguito con fotocamera Samsung modello GT-I9505, 13 megapixel, avente le seguenti specifiche tecniche:

- F-stop: f/2.2
- Tempo di esposizione: variabile
- Sensibilità ISO: ISO-50
- Esposizione: 0 passaggio
- Distanza focale: 4 mm
- Massima apertura: 2.28
- Modalità regolazione: Media ponderata
- Lunghezza focale 35 mm: 31



I due lotti sono stati dunque completamente inquadrati sia **esternamente**:

- accessibilità;
- individuazione del fabbricato di ricaduta;
- localizzazione dell'unità immobiliare;

che **internamente**:

- individuazione dei vani e della loro distribuzione interna;
- caratteristiche salienti degli elementi strutturali ed architettonici.



## **Congedo**

Grata per la fiducia accordata, la sottoscritta deposita la presente relazione composta da n.38 pagine intestazione compresa e n.11 gruppi di allegati, due relazioni grafico - fotografiche e l'istanza di liquidazione, restando a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti e/o accertamenti tecnici che il Giudice dovesse ritenere opportuni.

Con osservanza

  
*Salerno, 2 novembre 2018*

*Ing. Dominique Pascale*





