

**TRIBUNALE DI SALERNO**

***III SEZIONE CIVILE***

***UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI***

***ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. SSA FRANCESCA SICILIA***

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**Esecuzione Immobiliare R.E. 129/2021**

*Promossa da*

**B.C.C. CAMPANIA CENTRO – C.R.A. SOC. COOP.**

*Contro*

**-OMISSIS-**

Salerno, Settembre 2022

**L'ESPERTO**

**Ing. Mauro Davascio**  
*Firma apposta digitalmente*

## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa .....   | 6  |
| Cronologia delle operazioni peritali .....                                       | 6  |
| Elenco della documentazione acquisita.....                                       | 7  |
| Descrizione dei beni – Quesiti n. 1-2-3-4.....                                   | 8  |
| Dati riportati nell’atto di pignoramento.....                                    | 8  |
| Individuazione del compendio staggito e raggruppamento in lotto UNICO .....      | 9  |
| Descrizione del Lotto unico .....  | 12 |
| Dati Catastali Lotto 1 .....   | 12 |
| Storia Catastale Lotto 1 .....   | 12 |
| Titolarità Lotto unico .....   | 13 |
| Confini lotto unico .....  | 13 |
| Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato.....             | 13 |
| Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati ..... | 13 |
| DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI del LOTTO unico .....                                 | 13 |
| La Superficie Convenzionale.....   | 17 |
| Consistenza del lotto unico .....  | 18 |
| TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – Quesito n.5 .....                 | 19 |
| Titolo di proprietà .....  | 19 |
| Provenienza ventennale.....  | 19 |
| Divisibilità dei beni – Quesito n. 6 .....                                       | 19 |
| Stato di possesso del bene – Quesito n. 7 .....                                  | 19 |
| Più probabile canone di locazione – Quesito n. 8.....                            | 20 |
| Regime patrimoniale debitore – Quesito n. 9.....                                 | 21 |
| Vincoli ed oneri – Quesito n. 10.....  | 21 |
| Formalità pregiudizievoli – Quesito n. 11 .....                                  | 23 |
| Acquisizione visure ipocatastali – Quesito n. 12 .....                           | 26 |
| Documentazione urbanistica edilizia – Quesito n. 13 .....                        | 26 |
| Strumento urbanistico vigente.....   | 26 |
| Regolarità edilizia .....  | 26 |
| Stima / Formazione lotti – Quesito n. 14.....                                    | 31 |
| Procedimento di stima sintetico comparativo.....                                 | 32 |
| Procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.....                     | 34 |
| Il più probabile valore di mercato dei Lotti di vendita.....                     | 36 |
| Il valore degli immobili da porre a base d’asta.....                             | 37 |

|   |    |
|---|----|
| Spese per rimozione beni mobili – Quesito n. 15 .....       | 38 |
| Descrizione sintetica Lotti di vendita – Quesito n. 16..... | 38 |
| Repertorio fotografico - Quesito N. 17 .....                | 38 |
| CONCLUSIONI.....  | 38 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI.....                                  | 39 |

## INCARICO

Con Decreto di Nomina depositato il 14/01/2022, il sottoscritto **Ing. Davascio Mauro**, con studio tecnico in Via Posidonia, 307 bis - 84129 - Salerno (SA), e-mail [mauro.davascio@gmail.com](mailto:mauro.davascio@gmail.com), PEC [mauro.davascio@ordingsa.it](mailto:mauro.davascio@ordingsa.it), Tel. 089 94 38 712, Fax 089 94 38 712, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. ed in pari data depositava telematicamente il verbale di accettazione dell'incarico, debitamente sottoscritto, attenendosi alle raccomandazioni generali fornitegli (cfr. **Allegato A1**) e rispondendo, con la presente relazione, ai seguenti quesiti:

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 senz'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;*
4. *Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*
5. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
6. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
7. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
8. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
9. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, Cod. Civ.;*
10. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL ..... NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE O VERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E.*

QUALORA DOVESSE RISCOSTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE):

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e 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**);
12. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
13. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
14. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie 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 di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. 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;
17. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria (non

superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

Nella stessa ordinanza di nomina il Sig. G.E. fissava l'udienza di determinazione delle modalità di vendita per il giorno **11/10/2022** ed assegnava il termine per il deposito della relazione di stima entro il 30° giorno antecedente tale udienza. Pertanto, il termine ultimo di consegna dell'elaborato peritale, era il **11/09/2022** ed il termine, assegnato alle parti entro cui far pervenire allo scrivente esperto le eventuali note, era fissato per il **28/09/2022**, coincidente con il 15° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita.

Si segnala che con atto di costituzione per intervento del 01/06/2022, la **BCC NPLs 2021 S.r.l.**, ha sostituito per successione il creditore procedente **B.C.C. CAMPANIA CENTRO – C.R.A. SOC. COOP.**

## PREMESSA

In data 14/01/2022, contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di accettazione incarico e giuramento, il sottoscritto **ing. Mauro Davascio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'esame, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno, della documentazione presente nel fascicolo di causa **n. Reg. Es. 129/2021** con successiva estrazione di copia integrale degli atti.

Le operazioni sono poi proseguite secondo l'ordine cronologico riportato nel paragrafo seguente e, durante il corso delle stesse, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi volti all'accertamento dei cespiti pignorati. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici e fotografici (coadiuvato dal proprio collaboratore Ing. Michele Vignola), sia presso Enti Pubblici, per l'esame e l'acquisizione della documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice ed elencata nei paragrafi successivi.

## CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le principali operazioni peritali svolte dallo scrivente esperto, al netto delle varie comunicazioni succedutesi con le parti e/o con altri Enti Pubblici e/o studi notarili (Allegati raggruppati nei **Fascicoli B ed F**), così come rimesse in allegato alla presente, sono altresì sinteticamente elencabili:

- **Sopralluogo presso i cespiti staggiti:** nel giorno 15/02/2022, è stato effettuato l'accesso ai beni esecutati, come meglio descritti nel seguito della presente relazione, per l'esecuzione dei necessari rilievi metrici e fotografici;
- **Accessi presso il Comune di Montecorvino Rovella:** nel giorno 21/07/2022 è stato effettuato il necessario accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale per l'esame e conseguente ritiro dei titoli

edilizi abilitativi d'interesse;

- **Ricerche ed acquisizioni di documentazioni catastali**: nel giorno 22/01/2022, è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, la documentazione catastale di riferimento (visure storiche per immobili e per soggetti, stralci dei fogli di mappa, planimetrie catastali, ecc.);
- **Ricerche ed acquisizioni telematiche di documentazioni ipotecarie**: nel giorno 22/01/2022 è stata reperita telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate, tutta la documentazione ipotecaria di riferimento (ispezioni ipotecarie per immobili e per soggetti, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale);
- **Ricerche ed acquisizioni di atti di provenienza**: in data 21/02/2022 è stata effettuata richiesta, presso l'Archivio Notarile distrettuale di Salerno, delle copie degli atti di provenienza degli immobili de quo, che sono stati forniti in data 28/02/2022;
- **Richiesta ed acquisizioni di notizie di natura condominiale**: in data 29/07/2022 è stata effettuata richiesta, presso l'Amm. p.t. del Condominio in esame, delle copie delle notizie di natura condominiali inerente agli immobili de quo, che sono stati forniti in data 29/07/2022;

## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

---

Nel seguito si elenca la documentazione acquisita, utile allo svolgimento della presente Perizia:

- 1) Nel fascicolo di causa: Decreto del G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati; Verbale di accettazione dell'incarico all'esperto con giuramento di rito (cfr. **Allegato A1**); Fascicolo delle Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili; Atto di pignoramento; Certificato catastale storico per immobile; Certificazione ipotecaria del debitore esecutato;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile pignorato (cfr. **Allegato C**);
- 3) Visure catastali storiche, per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**);
- 4) Stralcio dei Foglio di Mappa catastale (WEGIS) (cfr. **Allegato C**);
- 5) Ispezioni ipotecarie dell'immobile e del soggetto di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobili e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva (cfr. **Allegato G**);
- 6) Certificazione contestuale residenza e stato famiglia (cfr. **Allegato H1**);
- 7) Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (cfr. **Allegato H2**);
- 8) Copia di **Atto di Compravendita**, redatto dal Notaio in Montecorvino Rovella, Dott. Elio Rosapepe, il 04/02/1984, Racc. N. 16050, Rep. N. 163925, registrato a Salerno il 21/02/1984 col n. 2638 ed ivi trascritto il 22/02/1984 con i nn. 5262/4500 (cfr. **Allegato H3**);
- 9) Comunicazione dell'Amm. p.t. del "Condominio Cauceglia", pervenuta con p.e.c., circa l'indicazione dei millesimi del bene esecutato e delle spese ordinarie e straordinarie (cfr. **Allegato H4**);
- 10) Copia di parte del Fascicolo della **Concessione Edilizia N. 211/1980 del 21/10/1980**, comprendente il titolo, la relazione tecnica ed i grafici progettuali, inerente alla costruzione del fabbricato con immobile staggito (cfr. **Allegato H5**);
- 11) Copia dell'**Attestazione di abitabilità del 06/11/1982** (cfr. **Allegato H6**);

## DESCRIZIONE DEI BENI – QUESITI N. 1-2-3-4

---

..... 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.:

Dall'esame degli atti depositati, il sottoscritto ha potuto accertare che beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione di cui all'art. 567 - comma 2 - C.P.C. è presente, completa ed idonea. Di fatto, sono stati depositati il Certificato catastale storico per immobile e la Certificazione ipotecaria del debitore esecutato.

Ai fini del buon esito della presente Procedura Espropriativa, lo scrivente esperto ha provveduto in autonomia a verificare e ad aggiornare la documentazione catastale ed ipotecaria relativa all'immobile staggito ed al debitore esecutato e suoi danti causa.

In conformità a quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha ritenuto di poter procedere secondo i quesiti da 4 a 12.

### DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

---

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare, estratto in copia dal fascicolo di causa, si evince che la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA – SOCIETA' COOPERATIVA, quale creditore procedente, **“...chiede che vengano sottoposti a pignoramento immobiliare il seguente bene, per il diritto di piena proprietà, in ragione dell'intero (1/1) che sullo stesso vanta il sig. -OMISSIS-:**

- *Unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Montecorvino Rovella (SA), piazza Budetta, costituita da un appartamento composto di vani 3 ed accessori, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Rovella, al Foglio 14, Particella 1301, subalterno 21, via Consalvi, piano 2, categ. A/2, vani 5,5, rendita €284,05.*

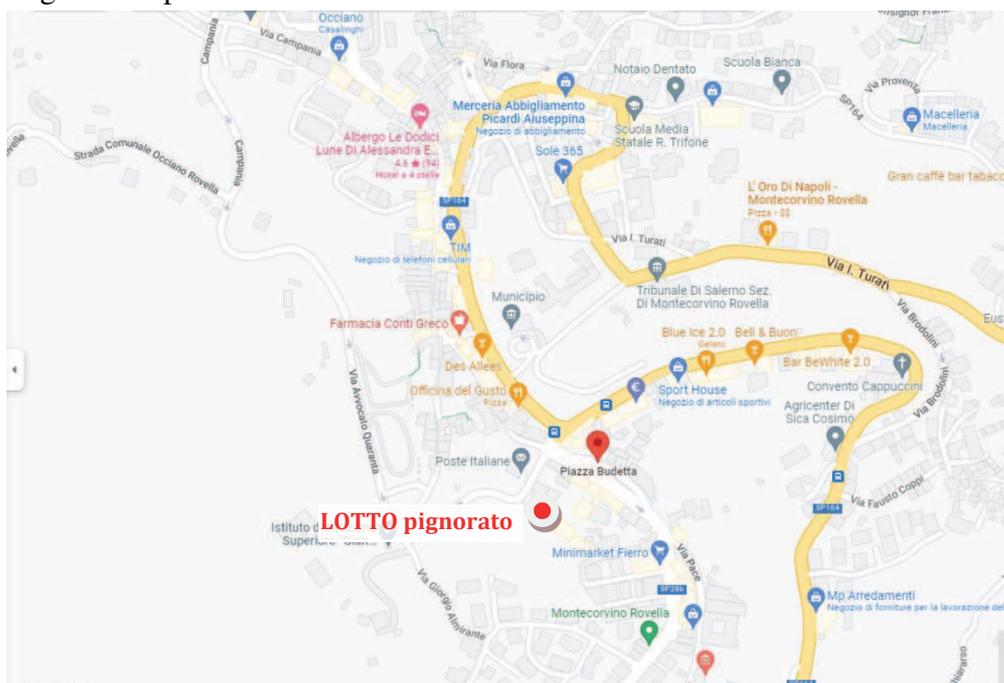
L'Atto di pignoramento immobiliare è stato notificato al debitore esecutato il 15/05/2021 ed in seguito è stato trascritto in data 11/06/2021 al n. 23630 del Registro generale ed al n. 18582 del Registro particolare.

## INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO STAGGITO E RAGGRUPPAMENTO IN LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare staggito di cui trattasi è fondamentalmente composto dalla **quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di un appartamento in piano secondo** del fabbricato residenziale avente accesso da *Piazza Pasquale Budetta n. 57*, in Montecorvino Rovella (SA).

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali del bene pignorato, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

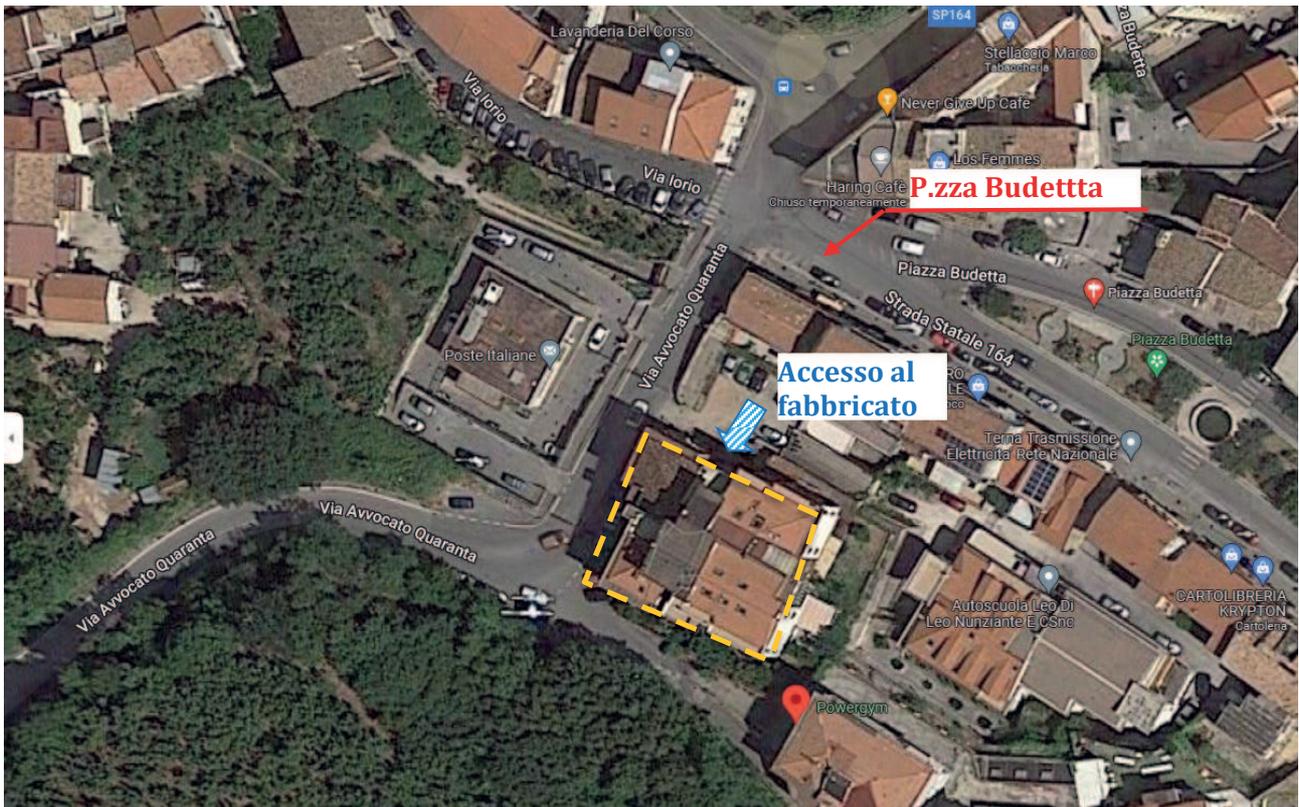
Nel seguito si riporta la descrizione del lotto unico di vendita.



**Figura 1:** Individuazione del **LOTTO pignorato** sulla mappa stradale (Fonte Google Maps)



**Figura 2:** Individuazione del **LOTTO pignorato** su ortofoto (Fonte Google Maps)



**Figura 3:** Dettaglio su ortofoto del fabbricato con immobili staggiti (Fonte: Google Maps)

Lo stabile, edificato agli inizi degli anni '80 è inserito nel tessuto urbano centrale del Comune di Montecorvino Rovella, a pochi passi dalle principali attività commerciali e di servizi cittadine (Negozi, ufficio postale, Comune, ecc.).

Il fabbricato in esame, nel complesso, è articolato su cinque livelli, sfalsati, fuori terra con sottostanti locali adibiti a cantine e box auto. I complessivi quattordici alloggi, distribuiti in numero di quattro per piano, sono serviti da scala a doppia rampa e ascensore collegati con androne comune. Tale androne ha accesso da corte di rispetto con accesso da Via Avvocato Quaranta. Dal punto di vista strutturale l'edificio, coperto da tetto a falde, è realizzato con travi e pilastri in c.a. ed orizzontamenti latero – cementizi. In esterno le pareti sono intonacate e tinteggiate e versano in mediocre stato di conservazione.



**Figura 4:** Vista fabbricato lato Nord



**Figura 5:** Vista del fabbricato lato Sud



**Figura 6:** Vista dell'accesso allo stabile da Piazza Budetta n. 57



**Figura 7:** Vista esterna dell'immobile staggito

### **Caratteristiche generali del fabbricato**

- Struttura portante in c.a.;
- Copertura a falde inclinate;
- Numero complessivo dei piani: cinque, sfalsati, oltre al piano seminterrato;
- Dotato di impianto: elettrico, citofonico, e di ascensore;
- L'androne di accesso è dotato di portone vetrato in alluminio, pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le scale, sviluppantesi su due rampanti per piano, sono pavimentate con lastre di marmo, zoccolatura in marmo, ringhiera in ferro e pareti intonacate e tinteggiate;
- Le finiture esterne sono realizzate con intonaco al quarzo, tipo graffiato e tinteggiato;
- Stato di conservazione generale: mediocre.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

|  |  |
|--|--|
| <b><u>LOTTO</u></b><br><b><u>UNICO</u></b> | <b><u>MONTECORVINO ROVELLA (SA) – C.F. – Fg.14, p.lla 1301, sub 21</u></b> |
|--|--|

## DATI CATASTALI LOTTO 1

Il **LOTTO UNICO** è identificato al **Catasto Fabbricati di Montecorvino Rovella**, alla **Piazza Pasquale Budetta n. 57**, con i seguenti intestatari:

| Catasto fabbricati (CF) |  |      |                     |           |        |             |                      |          |       |
|-------------------------|--|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi     |  |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |
| Foglio                  | Part.  | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
| 14                      | 1301   | 21   | -                   | A/2       | 3      | 5,5 vani    | Totale: 124 mq       | € 284,05 | 2     |
| Intestatari             |  |      |                     |           |        |             |                      |          |       |
| 1                       | -OMISSIS-, -OMISSIS-, con <u>Proprietà per 1000/1000</u> |      |                     |           |        |             |                      |          |       |

## STORIA CATASTALE LOTTO 1

Il subalterno **21 (Fg. 14, p.la 1301)** è censito come precedentemente indicato in tabella fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Note sull'identificazione catastale**

La planimetria catastale relativa all'abitazione non corrisponde, limitatamente ad una diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di ambiente unico ingresso/ soggiorno) ed alla mancata rappresentazione grafica della corte scoperta (giardino) pertinenziale, a quanto rilevato sui luoghi di causa (cfr. Planimetria catastale in **Allegato C** e Rilievo planimetrico in **Allegato D**).

Sarà pertanto necessario per l'acquirente, al fine di una corretta identificazione catastale dell'immobile, procedere con una variazione catastale tipo DOCFA.

## TITOLARITÀ LOTTO UNICO

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, afferente al **Lotto unico**, appartiene al seguente proprietario

- **-OMISSIS- (Debitore esecutato - Piena Proprietà per 1/1)**  
Nato a -OMISSIS-, il -OMISSIS-,

## CONFINI LOTTO UNICO

---

L'alloggio posto al piano secondo del più ampio stabile di *Piazza P. Budetta*, con accesso dal civico 57, identificato in CF di Montecorvino Rovella col **Fg 14, p.lla 1301, sub. 21**, nel complesso **confina** con: pianerottolo comune e altro alloggio di altra proprietà, sul lato Nord-Ovest; altro alloggio di proprietà aliena, sul lato Nord-Est; altra proprietà e p.lla 1112, sul lato Sud-Est; p.lla 1112, sul lato Sud-Ovest.

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

---

I dati catastali relativi al bene immobile, così come sopra indicati, fondamentalemente corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare allegato al fascicolo della procedura esecutiva N. 129/2021.

## SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

---

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, acquisite presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso che sull'immobile staggito non gravano altre procedure esecutive.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO

---

Il **Lotto unico** oggetto di pignoramento è la **quota di 1/11 del diritto di piena proprietà** di un **appartamento** ubicato al piano secondo rispetto all'ingresso del fabbricato (piano rialzato rispetto al lato Sud), composto di 5,5 vani, con pertinenziali tre balconi a livello, di cui due verandati, oltre a giardino pertinenziale. Il tutto è sito in Comune di Montecorvino Rovella, in zona centrale, e precisamente alla *Piazza Pasquale Budetta n. 57*.

L'ingresso all'alloggio staggito avviene attraverso pianerottolo comune di piano cui si perviene attraverso ascensore e scala comune che si dipartono da androne comune collegato con portone di accesso prospiciente area cortilizia comune con accesso da Via Avvocato Quaranta dipartentesi da Piazza Pasquale Budetta.

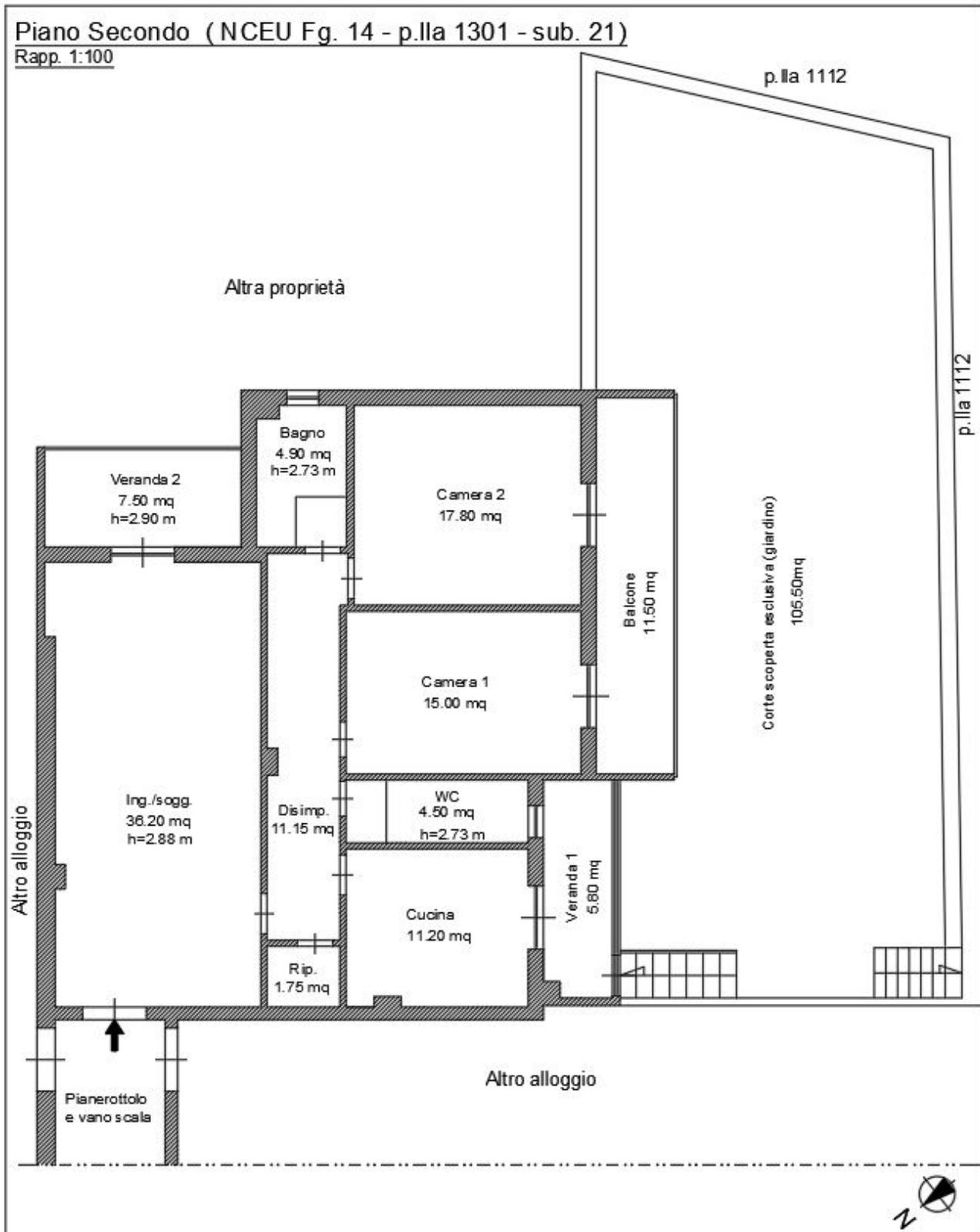


Figura 8: Pianta dell'abitazione pignorata – piano secondo (Fig. 14, p.lla 1301, sub. 21)

Il dettaglio della pianta dell'alloggio, così come rilevato in occasione dei sopralluoghi, è rimesso nell'Allegato D.

Internamente l'unità abitativa del piano secondo (**sub. 12**) è composta da: ampio ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, wc, due camere, tre balconi a livello (di cui due chiusi da infissi a formare verande) e giardino pertinenziale a quota sottoposta. Tutti i locali di cui sopra, nella pianta allegata (e sopra riportata per comodità di lettura), sono stati individuati con una sigla alla quale sarà riferita superficie utile riportata nelle tabelle successive.

- **Ing./sogg.:** Ingresso - soggiorno, con superficie calpestabile di circa 836,20mq, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche di gres, in colore chiaro, e battiscopa ceramico di colore scuro. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate;
- **Dis.:** disimpegno zona notte di superficie circa 11,15 mq, con pavimentazione in piastrelle ceramiche in prosecuzione della zona giorno. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate;
- **K:** Cucina di superficie pari a circa 11,20 mq con pavimentazione in piastrelle ceramiche chiare cm e pareti perimetrali intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti in corrispondenza del mobilio di utilizzazione che sono rivestite, a tutt'altezza, con mattonelle ceramiche di colore grigio;
- **B:** locale bagno di superficie pari a circa 4,90 mq con pavimentazione in piastrelle ceramiche, e pareti rivestite, fino all'altezza di circa 2,60 m, con piastrelle in ceramica in tinta con il pavimento. È dotato di tutti gli apparecchi igienici (vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno) in ceramica smaltata e rubinetteria di tipo medio. Il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- **Wc:** locale bagno di servizio con superficie pari a circa 4,50 mq con pavimentazione in piastrelle ceramiche, e pareti rivestite, fino all'altezza di circa 2,60 m, con piastrelle in ceramica in tinta con il pavimento. È dotato di apparecchi igienici (vaso, lavabo a colonna e doccia) in ceramica smaltata e rubinetteria di tipo medio. Il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- **C1:** cameretta, con superficie interna pari a circa 15,00 mq, pavimentata con piastrelle ceramiche in prosecuzione degli altri ambienti. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate;
- **C2:** camera da letto matrimoniale, con superficie interna pari a circa 17,80 mq, pavimentata con piastrelle ceramiche in prosecuzione degli altri ambienti. Le pareti, come il soffitto, sono intonacate e tinteggiate;
- **T:** Balcone a livello prospiciente il lato Sud, con accesso da entrambe le camere da letto, avente superficie complessiva pari a circa 11,50 mq, con pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore beige e ricorrenze in marmo di colore chiaro. Il parapetto di protezione è costituito da ringhiera a giorno in ferro a disegno semplice;
- **Veranda 1:** Balcone a livello, con accesso dalla cucina, chiuso verticalmente, verso l'esterno, da parapetto in muratura con soprastanti infissi in vetro-alluminio formanti veranda. Tale volume, attraverso il quale si accede al giardino pertinenziale per mezzo di scaletta in ferro, presenta superficie calpestabile pari a circa 5,80 mq, con pavimentazione

in piastrelle ceramiche in colore chiaro;

- **Veranda 2:** Balcone a livello, con accesso dall’ampio soggiorno, chiuso verticalmente, verso l’esterno, da infissi in vetro-alluminio formanti veranda. Tale volume, presenta superficie calpestabile pari a circa 7,50 mq, con pavimentazione in piastrelle ceramiche in colore chiaro;
- **Giardino:** Corte scoperta pertinenziale adibita a giardino, con accesso dalla veranda 2, sottoposto all’appartamento, avente forma trapezoidale e superficie complessiva di circa 105 mq;

**Tabelle riepilogative delle superfici utili**

| <b>LOTTO UNICO</b>  |                     |                              |
|---|---------------------|------------------------------|
| <b>Montecorvino R. (SA) - Abitazione di Piazza P. Budetta, 57</b> |                     |                              |
| <b>PIANO SECONDO (SUB. 21)</b>                                    |                     |                              |
| <b>VANI</b>   | <b>DESTINAZIONE</b> | <b>SUPERFICIE UTILE (mq)</b> |
| Ing./sogg.  | Ingresso/soggiorno  | 36,20                        |
| Rip.  | Ripostiglio         | 1,75                         |
| K   | Cucina              | 11,20                        |
| Disimp.   | Disimpegno          | 11,15                        |
| B   | Bagno               | 4,90                         |
| WC  | Bagno servizio      | 4,50                         |
| C1  | Camera              | 15,00                        |
| C2  | Camera              | 17,80                        |
|   | <b>TOTALE</b>       | <b>102,50</b>                |

| <b>LOTTO UNICO</b>  |                           |                              |
|---|---------------------------|------------------------------|
| <b>Montecorvino R. (SA) - Abitazione di Piazza P. Budetta, 57</b> |                           |                              |
| <b>PERTINENZE ALLOGGIO (SUB. 21)</b>                              |                           |                              |
| <b>VANI</b>   | <b>DESTINAZIONE</b>       | <b>SUPERFICIE UTILE (mq)</b> |
| -   | Balcone                   | 11,50                        |
| -   | Veranda 1                 | 5,80                         |
| -   | Veranda 2                 | 7,50                         |
| -   | Corte scoperta (giardino) | 105,50                       |
|   | <b>TOTALE</b>             | <b>130,30</b>                |

Per il calcolo della “*superficie commerciale*”, cui riferirsi per il valor capitale unitario, il rimando è al successivo paragrafo in ordine al calcolo della superficie convenzionale.

Nel seguito si riportano sinteticamente le caratteristiche, le dotazioni impiantistiche e lo stato manutentivo degli immobili descritti.

**Caratteristiche generali dell'alloggio**

- Le *superfici utili* sono indicate nelle tabelle che precedono;
- **Altezza interna:** l'altezza interna, è pari a circa 2,88 m;
- **Dotato di:** impianto elettrico di illuminazione ed utilizzazione; impianto idrico di adduzione; impianto idrico di scarico; impianto di riscaldamento autonomo; impianto telefonico;

impianto citofonico; impianto televisivo terrestre e satellitare, impianto antifurto; impianto di condizionamento tipo “split” (solo nella camera da letto matrimoniale C2);

- **Distribuzione dei locali**: razionale;
- **Esposizione**: l’abitazione è dotata di duplice esposizione (Sud-Est e Sud-Ovest);
- **Finiture e loro stato di conservazione**: le finiture, nel complesso, sono di sufficiente livello con grado di conservazione e manutenzione sufficiente ad eccezione del locale bagno in cui sono presenti macchie e muffe sul soffitto).

### **Infissi**

- ***Interni***: bussole in legno cieche;
- ***Esterni***: in legno con vetro sinolo oscurati con ante in doghe in legno tipo “romane”;

Per il dettaglio di quanto esposto il rimando è alla documentazione fotografica (cfr. **Allegato E**).

## **LA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

---

La **Superficie Convenzionale** o “*superficie commerciale*” tiene conto delle superfici pavimentate degli ambienti residenziali, delle superfici dei muri e delle superfici annesse quali balconi, terrazze, soffitte, ecc. La somma non è aritmetica ma è sviluppata dopo aver “virtualizzato” le superfici secondarie con l’utilizzo di coefficienti rappresentativi degli effettivi rapporti mercantili di queste con le superfici principali. Tali rapporti sono definiti dalle consuetudini della domanda, dell’offerta e degli intermediari del mercato immobiliare locale. Le superfici “omogeneizzate” sono sommate per il calcolo della superficie commerciale arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

In particolare, il calcolo della superficie commerciale è stato riferito al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, dal quale si sono dedotti i seguenti criteri validi per unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato:

- *Superfici da computarsi al lordo dei muri interni, dei muri perimetrali esterni fino allo spessore di cm 50, del 50% dei muri comuni fino al massimo di cm. 25; da computarsi al netto di vani aventi altezza utile inferiore a cm. 150;*
- *Superficie dell’abitazione (cioè dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto dell’abitazione) da computarsi al 100%;*
- *La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.*
- *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’abitazione (quali cantine, soffitte e simili) da computarsi al 50% se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 25% se non comunicanti; in ogni caso fino ad ottenere un contributo parziale non superiore al 50% della superficie dell’abitazione;*
- *Superficie di pertinenza esclusiva per balconi, terrazze e simili da computarsi al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente se comunicanti con l’abitazione; da computarsi al 15% fino a mq 25 e al 5% per la parte eccedente se non comunicanti;*
- *La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

- Superficie di pertinenza esclusiva per aree scoperte (quali giardini, corti, posti auto e simili) da computarsi al 10% fino ad una superficie pari a quella dell'abitazione e al 2% per la parte eccedente;

## CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO

Nel seguito si riporta la superficie convenzionale dell'immobile di cui al **LOTTO unico**.

| <b>LOTTO UNICO</b>   |                           |                                       |                                       |                                      |  |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Montecorvino Rovella (SA) - Abitazione di Piazza Pasquale Budetta, 57</b> |                           |                                       |                                       |                                      |  |
| <b>PIANO SECONDO (SUB. 21)</b>   |                           |                                       |                                       |                                      |  |
| <b>VANI</b>  | <b>DESTINAZIONE</b>       | <b>SUPERFICI<br/>E UTILE<br/>(mq)</b> | <b>SUPERFICI<br/>E LORDA<br/>(mq)</b> | <b>Coefficiente<br/>di ragguglio</b> | <b>SUPERFICIE<br/>CONVENZIONALE<br/>(mq)</b> |
| Ing./sogg.   | Ingresso/soggiorno        | 36,20                                 | 118,00                                | 1,00                                 | 118,00                                       |
| Rip.   | Ripostiglio               | 1,75                                  |                                       |                                      |  |
| K  | Cucina                    | 11,20                                 |                                       |                                      |  |
| Disimp.  | Disimpegno                | 11,15                                 |                                       |                                      |  |
| B  | Bagno                     | 4,90                                  |                                       |                                      |  |
| WC   | Bagno servizio            | 4,50                                  |                                       |                                      |  |
| C1   | Camera                    | 15,00                                 |                                       |                                      |  |
| C2   | Camera                    | 17,80                                 |                                       |                                      |  |
| -  | Balcone                   | 11,50                                 | 11,95                                 | 0,30                                 | 3,59   |
| -  | Veranda 1                 | 5,80                                  | 6,55                                  | 0,30                                 | 1,97   |
| -  | Veranda 2                 | 7,50                                  | 7,85                                  | 0,30                                 | 2,36   |
| -  | Corte scoperta (giardino) | 105,50                                | 105,50                                | 0,10                                 | 10,55  |
|  | <b>TOTALE</b>             | <b>232,80</b>                         | -                                     | -                                    | <b>125,91</b>                                |

La Superficie Convenzionale del Lotto unico è pari a **126,00 mq in cifra tonda**

## TITOLO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA VENTENNALE – QUESITO N.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

---

Dall'esame degli atti risulta che il cespite attualmente censito in NCEU di Montecorvino Rovella (SA) al Foglio 14, particella 1301, subaltern0 21 è pervenuto, tra altro, al debitore esecutato, Sig. **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, **per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà**, in virtù di Atto di Compravendita, redatto dal Notaio in Montecorvino Rovella, Dott. Elio Rosapepe, il 04/02/1984, Racc. N. 16050, Rep. N. 163925, registrato a Salerno il 21/02/1984 col n. 2638 ed ivi trascritto il 22/02/1984 con i nn. 5262/4500 (cfr. **Allegato H3**), dal costruttore Sig. **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**. All'atto dell'acquisto il debitore esecutato era celibe.

### PROVENIENZA VENTENNALE

---

I titoli di cui sopra è ultraventennale.

Si segnala che il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato cui l'appartamento staggito è parte integrante, è pervenuto al costruttore Sig. **-OMISSIS-**, per mezzo di Atto di Vendita per Notaio Spirito del 10/12/1981, registrato ad Eboli (SA) il 22/12/1981, n. 5151/1981.

## DIVISIBILITÀ DEI BENI – QUESITO N. 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 bene oggetto della presente Procedura Esecutiva n. 129/2021 è **pignorato per intero sulla piena proprietà** e, non risultando dagli atti esaminati, nessun altro comproprietario, non sussistono gli estremi per la divisione in natura dei beni.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE – QUESITO N. 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;*

All'atto del sopralluogo, e da quanto coerentemente riportato nel *Certificato di Stato di Famiglia* (cfr. **Allegato H1**) è risultato quanto segue:

L'appartamento pignorato, censito in NCEU di Montecorvino Rovella al **foglio n. 14, particella n. 1301, subalterno n. 21**, è **in possesso ed è abitato** dal debitore esecutato, Sig. - OMISSIS-, unitamente al proprio coniuge ed ai loro due figli maggiorenni.

Non si segnala alcun tipo contratto di locazione, né tantomeno di altri diritti reali, che delimitino la piena fruibilità del bene. In particolare, con riferimento all'eventualità che i beni siano gravati da **censo, livello** od **uso civico**, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso gli uffici comunali di Montecorvino Rovella, si esclude la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

## PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE – QUESITO N. 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.:*

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente senza alcun contratto di locazione.

In ogni caso, con riferimento al successivo paragrafo in risposta al Quesito n. 14 inerente alla stima degli immobili, lo scrivente esperto ha determinato il più probabile canone di locazione per il lotto unico di vendita ed **Il terzo del giusto prezzo** cui riferire il valore della locazione che l'acquirente non avrebbe l'obbligo di rispettare in caso di affitto. Il tutto è riportato sinteticamente nella tabella seguente:

| <b>LOTTO DI VENDITA</b> | <b>Canone di locazione<br/>(€anno) in c.t.</b> | <b>1/3 del canone di locazione<br/>(€anno) in c.t.</b> |
|-------------------------|--|--|
| <i>Lotto unico</i>      | 3.600,00                                       | 1.200,00   |

Dove, in generale, avendo tenuto conto sia dei coefficienti correttivi **K** di cui al successivo paragrafo 14, il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = V_{unit.} (\text{€/mq} \times \text{mese}) \times S.C. (\text{mq}) \times K \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.600,00$$

cui corrisponde un **canone mensile di € 300,00**.

## REGIME PATRIMONIALE DEBITORE – QUESITO N. 9

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

Dall'esame dell'*Estratto per Riassunto dal Registro dell'Atto di Matrimonio* del debitore esecutato si rileva che il Sig. **-OMISSIS-**, nato a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**, in data **-OMISSIS-**, in **-OMISSIS-**,) ha contratto matrimonio con la Sig.ra **-OMISSIS-**, nata a **-OMISSIS-**, il **-OMISSIS-**,, così come risulta dall'*Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio*, rilasciato il 29/06/2022 dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana. Dallo stesso documento risulta che alla data del rilascio non esistono annotazioni inerenti al regime patrimoniale (cfr. **Allegato H6**) e pertanto si conclude che i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni.

## VINCOLI ED ONERI – QUESITO N. 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 quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e 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**;*

Il bene staggito, sulla base dei riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Rovella, non sono soggetti a particolari vincoli derivanti dallo strumento di pianificazione territoriale attualmente vigente.

Tenuto conto che il territorio del Comune di Salerno è ricompreso nel **PSAI Fiume Sele** (Piano Stralcio dell'ex Autorità di Interregionale del Bacino Idrografico del Fiume Sele, ex Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale del fiume Sele ora Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale):

| <i>Immobile</i> | <i>Foglio</i> | <i>Part.</i> | <i>Sub.</i> | <i>Rischio idraulico</i> | <i>Aree inondabili</i> | <i>Rischio frane</i> | <i>Rischio pericolosità da frane</i> |
|-----------------|---------------|--------------|-------------|--------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Alloggio        | 14            | 1301         | 21          | <b>Nullo</b>             | <b>Nullo</b>           | <b>R1</b>            | <b>P1</b>                            |

dove:

**R1** = RISCHIO MODERATO: Aree nelle quali i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali;

**P1** = PERICOLOSITA' MODERATA: Ambiti territoriali nei quali non si riscontra franosità avvenuta e che localmente possono essere interessati da fenomeni di bassa intensità e magnitudo;

Non si segnala alcun altro vincolo.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – QUESITO N. 11

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

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili staggiti, sia ai debitori esegutati e loro danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva (cfr. **Allegato G**).

### ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritta a SALERNO il 01/07/2014  
Reg. gen. 22299 - Reg. part. 2022  
Quote del DIRITTO DI PROPRIETÀ': A) 1/1 su immobili staggiti relativamente all'**unità negoziale 1**; B) 1/2 su immobili NON staggiti relativamente all'**unità negoziale 2 (NON ATTINENTE)**;  
Importo Totale: € 227.500,00  
*A favore* di C.R.A. - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E MONTECORVINO ROVELLA – SOC. COOP. per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1** e per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 2 (NON ATTINENTE)**; *Contro* -OMISSIS- per la quota di 1/1 relativamente all'**unità negoziale 1** e ALTRO SOGGETTO (estraneo alla presente P.E.) per la quota di 1/2 relativamente all'**unità negoziale 2**;  
Capitale: € 130.000,00  
Spese: -  
Tasso interesse annuo: 6,1%  
Durata: 15 anni  
Rogante: Notaio SANSEVERINO MARIA FRANCESCA – S. MARZANO SUL SARNO  
Data: 27/06/2014  
N° repertorio: 11396/5404
- **Note:** L'ipoteca volontaria è iscritta, sull'immobile censito in NCEU di Montecorvino Rovella col Fg. 14, p.lla 1301, sub. 21 (**unità negoziale 1**) e su altro immobile avulso dalla presente P.E. (**unità negoziale 2**)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritta a SALERNO il 03/03/2020  
Reg. gen. 8082 - Reg. part. 913  
Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobile staggito, tra altri, nell'**unità negoziale 1**;  
Importo Totale: € 90.000,00  
*A favore* di OMISSIS con sede in OMISSIS, per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;  
*Contro* -OMISSIS- per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;  
Capitale: € 60.777,34  
Spese: -  
Interessi: -  
Tasso interesse annuo: -  
Durata: -  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI SALERNO  
Data: 31/01/2020  
N° repertorio: 351/2020  
**Note:** L'ipoteca giudiziale è iscritta, tra altri, sull'immobile censito in NCEU di Montecorvino Rovella col Fg. 14, p.lla 1301, sub. 21 (**unità negoziale 1**);

### TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a SALERNO il 11/06/2021  
Reg. gen. 23630 - Reg. part. 18582  
Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1** su immobile staggito nell'**unità negoziale 1**;  
*A favore* di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO – C.R.A. - SOC. COOP., con sede in Battipaglia (SA), per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;  
*Contro* -OMISSIS- per la quota di **1/1** relativamente all'**unità negoziale 1**;  
**Note:** Il pignoramento è trascritto sull'immobile censito in NCEU di Montecorvino Rovella col Fg. 14, p.lla 1301, sub. 21 (**unità negoziale 1**);  
**Tale pignoramento ha generato, presso il Tribunale di Salerno, la presente Procedura Esecutiva R.E. 129/2021.**

**Indicazione dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

Nel seguito si riporta l'indicazione dei costi di cancellazione relativi ad ognuna delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

1. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 01/07/2014 R. P. 2022 R. G. 22299 (IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO):

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Imposta Ipotecaria: | € 0,00         |
| Imposta di Bollo:   | € 0,00         |
| Tassa Ipotecaria:   | € 35,00        |
| <b>TOTALE</b>       | <b>€ 35,00</b> |

2. Costi per cancellazione Iscrizione contro del 03/03/2020 R. P. 913, R. G. 8082 (IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO con somma a garanzia di €90.000,00):

|   |                |
|---|----------------|
| Imposta Ipotecaria: 0,5% di € 90.000,00 | € 450,00       |
| Imposta di Bollo:                       | € 59,00        |
| Tassa Ipotecaria:                       | € 35,00        |
| <b>TOTALE</b>                           | <b>€544,00</b> |

3. Costi per cancellazione Trascrizione contro del 11/06/2021 R. P. 18582, R. G. 23630 (Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili):

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Imposta Ipotecaria: | € 200,00        |
| Imposta di Bollo:   | € 59,00         |
| Tassa Ipotecaria:   | € 35,00         |
| <b>TOTALE</b>       | <b>€ 294,00</b> |

Nel complesso, i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad **€673,00**. A tale importo vanno aggiunti gli oneri materiali per il professionista che eseguirà le cancellazioni. Nel complesso, in cifra tonda, i costi possono assumersi pari a **€ 2.000,00**.

## ACQUISIZIONE VISURE IPOCATASTALI – QUESITO N. 12

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

Nel corso delle operazioni peritali sono state acquisite sia le visure catastali per immobile e per soggetto (cfr. **Allegato C**), sia le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (cfr. **Allegato G**).

A seguito di accurato controllo incrociato non si rileva alcuna particolare discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

## DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA – QUESITO N. 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 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 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, comma 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, comma 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

## STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Lo strumento urbanistico del **Comune di Montecorvino Rovella** è il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** vigente dal 14/09/2021 (dal giorno successivo alla pubblicazione sul BURC), mediante approvazione con delibera di C.C. n. 14 del 29/07/2021, pubblicato sul BURC N. 91 del 13/09/2021. Il PUC inquadra la zona in cui è situato l'immobile staggito come **zona omogenea B1 (Città consolidata satura)**, soggetta ai vincoli di cui al precedente paragrafo in risposta al Quesito n. 10.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C., ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale – R.U.E.C., sono riscontrabili sul sito internet del Comune di Salerno al seguente indirizzo [www.comune.montecorvinorovella.sa.it](http://www.comune.montecorvinorovella.sa.it).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Rovella e le notizie desunte dagli Atti di trasferimento dell'immobile staggito hanno consentito di effettuare la verifica urbanistica ed edilizia del bene de quo.

In particolare il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione:

- Parte del Fascicolo della **Concessione Edilizia N. 211/1980 del 21/10/1980**, comprendente il titolo, la relazione tecnica ed i grafici progettuali, inerente alla costruzione del fabbricato con immobile staggito (cfr. **Allegato H5**);
- Copia dell’**Attestazione di abitabilità del 06/11/1982** (cfr. **Allegato H6**);

Non sono state recuperate domande di Condonò o Sanatoria e/o ulteriori titoli o comunicazioni abilitative né a nome del debitore esecutato né a nome del dante causa.

L’esito della verifica urbanistica ed edilizia è quello di aver rilevato la **non rispondenza alle previsioni progettuali** dell’epoca.

In particolare, con riferimento ai grafici di progetto (cfr. **Concessione Edilizia N. 211/1980 del 21/10/1980** rimessa in **Allegato H5**), sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

- 1) *Diversa distribuzione degli ambienti in ordine alla realizzazione di un unico ambiente ingresso - soggiorno attraverso la demolizione del divisorio tra i due originari ambienti e l’estensione del divisorio tra ingresso-soggiorno e disimpegno con ripostiglio (cfr. **pianche di rilievo e di Concessione nelle seguenti Figg. 9 e 10**);*
- 2) *Realizzazione di volume (**Veranda 1**) sul balcone con accesso dalla cucina attraverso l’installazione di infissi in vetro-alluminio soprastanti al parapetto di protezione in muratura;*
- 3) *Realizzazione di volume (**Veranda 2**) sul balcone con accesso dal soggiorno attraverso l’installazione di infissi in vetro-alluminio;*

Inoltre, si segnala un’incongruenza nei grafici di concessione laddove, in corrispondenza del lato Sud, nella pianta è graficizzato il balcone afferente le due camere da letto, mentre sul relativo prospetto non è indicato (cfr. grafici di concessione in **Allegato H5**). Ancora, nello stesso, prospetto Sud, la verticale afferente i balconi con accesso dalle camere da letto presenta, nei grafici i parapetti di protezione in muratura mentre allo stato attuale sono presenti ringhiere in ferro a disegno semplice (cfr. grafici di concessione in **Allegato H5** e **Figg. 5 e 7 precedenti**).

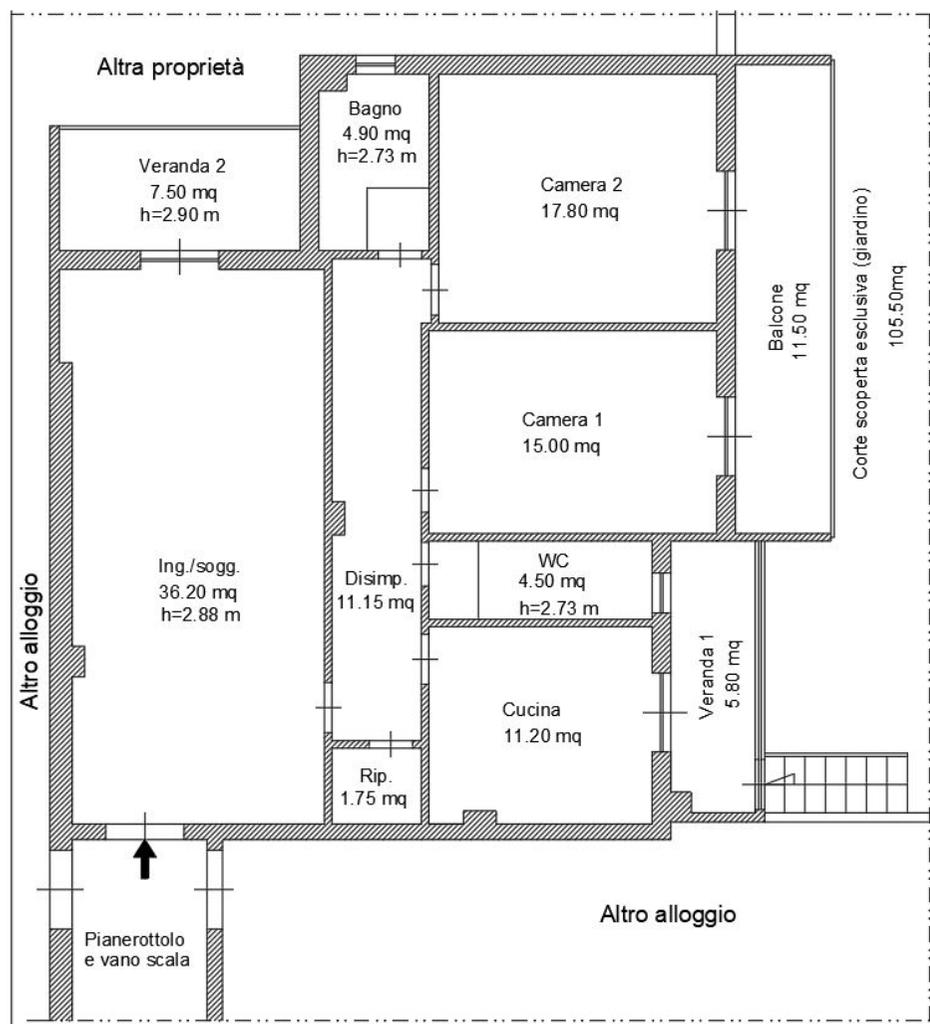


Figura 9: Pianta rilievo alloggio staggito

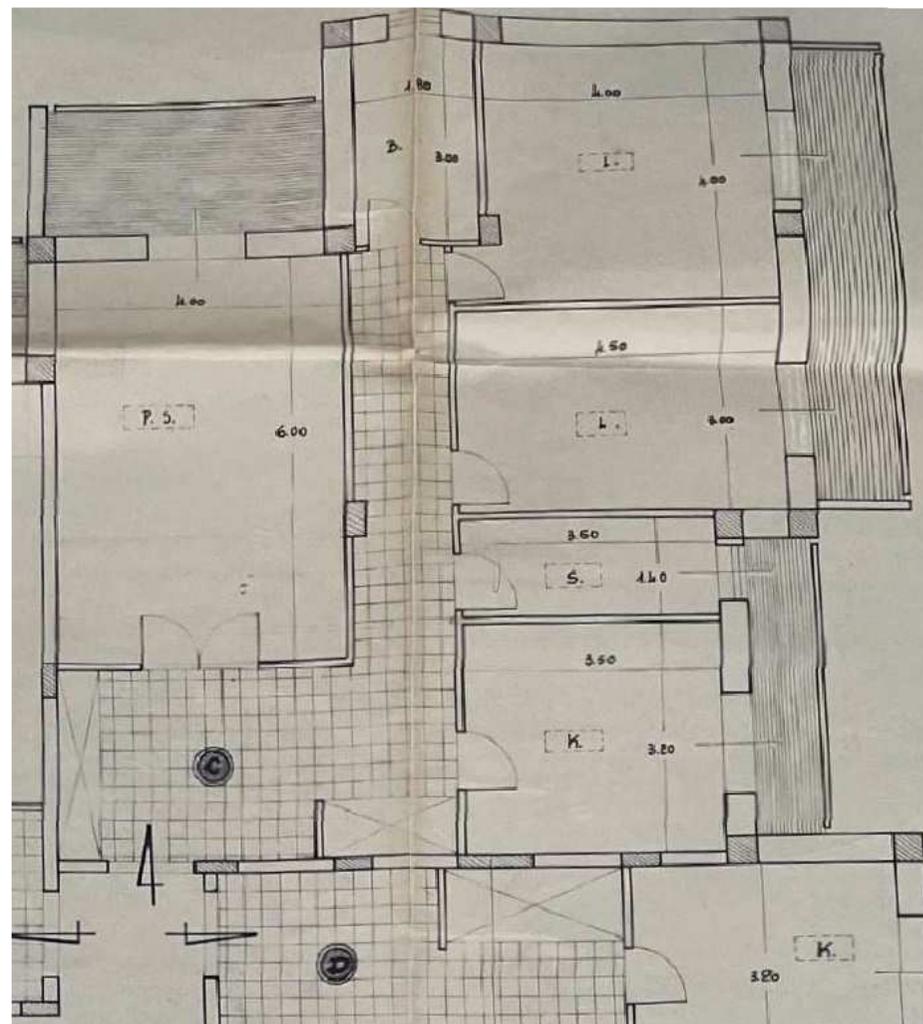


Figura 10: Grafico di C.E. n. 211/80 del 21/10/1980

### **Presupposti di sanabilità**

Lo scrivente, dopo aver attentamente esaminato i titoli autorizzativi, le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C. e del Regolamento Urbanistico Edilizio di Montecorvino Rovella, nonché i dati metrici acquisiti sui luoghi di causa, ritiene **applicabili, limitatamente ai casi di difformità “minore” (mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori di cui al comma 5, art. 6-bis, D.P.R. 380/01)** inerente la diversa distribuzione degli ambienti interni dell'alloggio staggito, le disposizioni di cui all'art. **6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380<sup>1</sup>** (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) mediante presentazione, da parte dell'aggiudicatario, di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)**.

Per quanto concerne le ulteriori difformità riscontrate (**incremento volumetrico generato dalla realizzazione delle due verande**) **non sussistono i presupposti** di attuazione **dell'Accertamento di Conformità** disciplinato dall'art. **36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (per il superamento degli indici urbanistici previsti per tale zona omogenea (zona B satura) e/o comunque per il divieto di incremento volumetrico dell'esistente)** e pertanto **non ricorrono le condizioni di applicabilità** di cui ai **comma 5 e 5bis dell'art. 46 del succitato D.P.R.**

**Non è nemmeno possibile presentare domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985<sup>2</sup>** e successive modifiche. Infatti, il comma permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e **le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge**. Nel caso di specie, le ragioni del credito sono posteriori (cfr. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27/06/2014, iscritta a Salerno il 01/07/2014 ai nn. 22299/2022*) alla data di entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio (*Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del Decreto Legge n. 269/2003, entrato in vigore il 2 ottobre 2003*) e pertanto non è possibile usufruire delle condizioni previste dalla **L. 326/03**.

Inoltre, non vi è data certa di ultimazione degli abusi (*la presentazione della domanda di condono è possibile per gli immobili ultimati entro la data del 31 marzo 2003 – L. 326/03*).

---

<sup>1</sup> **Art. 6-bis, comma 1:** *Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;*

**Art. 6-bis, comma 2:** *L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori;*

**Art. 6-bis, comma 3:** *Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate;*

**Art. 6-bis, comma 5:** *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione;*

<sup>2</sup> **Art. 40, comma 6:** *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Si precisa che nei casi previsti dal comma 6 dell'articolo 40 della L. 47/85 vi è una sostanziale riapertura dei termini di presentazione dell'istanza di Condono mentre il termine di ultimazione degli immobili abusivi, previsto dalla Legge sul Condono, è rimasto invariato.

In definitiva **l'aggiudicatario NON potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata Legge.**

**Pertanto, le volumetrie realizzate in assenza di titoli autorizzativi, non sono, a parere dello scrivente, sanabili e potrebbero essere oggetto di Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi da parte del Comune di Montecorvino Rovella.**

#### **Costi per le sanatorie ed eventuale ripristino dello stato dei luoghi**

La diversa distribuzione delle divisioni interne realizzate in assenza di comunicazione asseverata (**art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001**) comportano la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € **1.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria, i diritti d'istruttoria, l'aggiornamento per variazione catastale con sistema DOCFA del locale, e gli oneri tecnici comprensivi di IVA e Cassa Professionale, **oltre ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi attraverso lo smontaggio dei infissi costituenti le verande**, per un totale che nel complesso è stimabile in € **5.000,00**.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI – QUESITO N. 14

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie 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 di 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Le caratteristiche fisiche e funzionali dell'immobile, unitamente alla sua posizione giuridica e alle peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, inducono, ai fini di una più vantaggiosa occasione di vendita del bene pignorato, alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

### **Criteri e procedimenti della stima**

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il **più probabile valore di mercato** del bene, ossia *“la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico”*.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico – comparativo** ed **il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito**. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in *condizioni di ordinarietà o normalità* (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, affaccio, luminosità, consistenza immobiliare), si sono eseguite le opportune **correzioni** attraverso l'applicazione di coefficienti (*funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: taglio di superficie, vetustà, esposizione, distribuzione razionale dei locali, grado di manutenzione, dotazione degli impianti, occupazione, ecc.*), al fine di adeguare il *valore normale* alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il **valore capitale unitario corretto** con la **superficie convenzionale**, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile* ( $V_1$ ).

Allo stesso modo, moltiplicando il **valore di capitalizzazione del reddito corretto** con la **superficie convenzionale**, si è ottenuto il *valore di stima con procedimento analitico dell'immobile* ( $V_2$ ).

Mediando i valori ricavati dai due differenti criteri di stima, si ottiene il **più probabile valore di mercato** dei beni staggiti.

Il *valore dell'immobile da porre a base d'asta (valore b.a.)* è stato determinato applicando al **più probabile valore di mercato** le **detrazioni** che tengono conto delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria ed eventuale ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc.

## PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO

La valutazione eseguita con il **procedimento di stima sintetico - comparativo**, consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in zone viciniori attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. **I prezzi, sono riferiti al parametro unitario metro quadrato di superficie interna lorda (superficie convenzionale).**

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (*casa.it; offrocasa.com; immobiliare.it; tecnocasa.it; eureka.it; trova-casa.net; borsinoimmobiliare.it*); siti internet che si occupano delle vendite giudiziarie (*ASTEGIUDIZIARIESALERNO.IT; ASTELEGALIGIUDIZIARIE.IT*); imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agazia del Territorio**. Quest'ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell'OMI sono riferiti, è per il secondo semestre dell'anno 2021. I risultati, indicano che le traslazioni immobiliari nella zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi. Dal confronto dei prezzi rilevati si è stimato il *valor capitale unitario* (€/mq) cui moltiplicare la *Superficie convenzionale* del singolo immobile per ottenere il più probabile valore dei beni.

**Stima del valor capitale unitario**

Con riferimento ai valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia del Territorio, e dalle altre fonti sopra specificate, per la zona in esame, emergono i seguenti *valori capitale unitari medi per metro quadro di superficie*

**FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021**

| Valori OMI 2021/2            |                       |   |       | Valori OMI 2021/2            |                       |   |       |
|------------------------------|-----------------------|---|-------|------------------------------|-----------------------|---|-------|
| Comune                       |                       |   |       | Comune                       |                       |   |       |
| Zona OMI                     |                       | C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI |       | Zona OMI                     |                       | C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI |       |
| Prezzo (€/mq)                | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)  |       | Prezzo (€/mq)                | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P)  |       |
| Tipologia edilizia           | Stato                 | Min   | Max   | Tipologia edilizia           | Stato                 | Min   | Max   |
| Abitazioni civili            | Normale               | 630   | 880   | Abitazioni civili            | Normale               | 3,62%   | 3,55% |
| Abitazioni di tipo economico | Normale               | 560   | 810   | Abitazioni di tipo economico | Normale               | 3,43%   | 3,41% |
| Box                          | Normale               | 360   | 475   | Box                          | Normale               | 4,33%   | 4,80% |
| Capannoni tipici             | Ottimo                | 390   | 480   | Capannoni tipici             | Ottimo                | 6,77%   | 7,75% |
| Negozi                       | Normale               | 670   | 1.100 | Negozi                       | Normale               | 5,55%   | 5,02% |
| Uffici                       | Normale               | 720   | 1.100 | Uffici                       | Normale               | 5,17%   | 4,91% |
| Ville e villini              | Normale               | 750   | 1.100 | Ville e villini              | Normale               | 3,36%   | 3,16% |

**FONTE: Borsino Immobiliare – Luglio 2022**

|  <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media<br>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| Valore minimo  | Valore medio    | Valore massimo  |
| Euro <b>559</b>  | Euro <b>697</b> | Euro <b>835</b> |

**FONTE: Metroquadro Immobiliare – Anno 2022**

| Anno | Categoria                 | MQ Vendita | MQ Fitto |
|------|---------------------------|------------|----------|
| 2022 | Abitazioni Civili         | 650        | 3        |
| 2022 | Abitazioni tipo economico | 600        | 2,5      |
| 2022 | Abitazioni Signorili      | 700        |          |
| 2022 | Ville e Villini           | 750        | 3        |
| 2022 | Box                       | 300        | 1        |
| 2022 | Magazzini Depositi        |            |          |
| 2022 | Negozi                    |            |          |
| 2022 | Uffici                    |            |          |
| 2022 | Laboratori                |            |          |
| 2022 | Capannoni industriali     |            |          |

**FONTE: Valori dichiarati Agenzia delle Entrate – Anno 2022**

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Residenziale - Maggio 2020</b></p> <p>Numero immobili: 1<br/>Corrispettivo dichiarato: <b>63.000 €</b></p> <p><a href="#">Dettaglio scheda →</a></p> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>RES A02</b> 3.5 vani<br/>Quota trasferita <b>100%</b></p> | <p><b>Residenziale - Luglio 2020</b></p> <p>Numero immobili: 1<br/>Corrispettivo dichiarato: <b>105.000 €</b></p> <p><a href="#">Dettaglio scheda →</a></p> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>RES A02</b> 7.5 vani<br/>Quota trasferita <b>100%</b></p>  | <p><b>Residenziale - Agosto 2020</b></p> <p>Numero immobili: 1<br/>Corrispettivo dichiarato: <b>72.000 €</b></p> <p><a href="#">Dettaglio scheda →</a></p> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>RES A04</b> 3.5 vani<br/>Quota trasferita <b>100%</b></p> |
| <p><b>Residenziale - Agosto 2020</b></p> <p>Numero immobili: 1<br/>Corrispettivo dichiarato: <b>85.000 €</b></p> <p><a href="#">Dettaglio scheda →</a></p> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>RES A04</b> 6 vani<br/>Quota trasferita <b>100%</b></p>   | <p><b>Residenziale - Settembre 2021</b></p> <p>Numero immobili: 2<br/>Corrispettivo dichiarato: <b>107.000 €</b></p> <p><a href="#">Dettaglio scheda →</a></p> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>PER C06</b> 29 m<sup>2</sup><br/>Quota trasferita <b>100%</b></p> <hr/> <p>Comune di <b>MONTECORVINO</b><br/><b>ROVELLA</b><br/>Zona OMI: <b>C2</b><br/>Immobile: <b>RES A02</b> 114 m<sup>2</sup><br/>Quota trasferita <b>100%</b></p> |   |

| <b>Media dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate</b> |             |           |             |                |                               |
|--|-------------|-----------|-------------|----------------|-------------------------------|
| <b>Periodo</b>   | <b>CTG.</b> | <b>MQ</b> | <b>Euro</b> | <b>Euro/mq</b> | <b>Media valori (Euro/mq)</b> |
| Mag-20   | A/2         | 87,50     | 63.000,00   | 720,00         | <b>760,39</b>                 |
| Lug-20   | A/2         | 150,00    | 105.000,00  | 700,00         |                               |
| Ago-20   | A/4         | 87,50     | 72.000,00   | 822,86         |                               |
| Ago-20   | A/4         | 120,00    | 85.000,00   | 708,33         |                               |
| Sett-21  | A/2+C6      | 114-29    | 107.000,00  | 850,77         |                               |

Per quanto attiene al cespite costituente il lotto in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche dello stesso, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del parametro di mercato unitario vada posta in relazione alla media dei valori sopra esposti.

| <b>Fonte</b>       | <b>Vendite</b>          | <b>Locazioni</b>              | <b>Tasso di sconto</b> |
|--------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------------|
| <i>OMI</i>         | € 755,00                | €/mq/mese 2,25                | 3,58%                  |
| <i>Borsino</i>     | € 697,00                | €/mq/mese 2,16                | 3,72%                  |
| <i>MQimmob.</i>    | € 650,00                | €/mq/mese 3,00                | 5,54%                  |
| <i>Ag. Entrate</i> | € 760,00                | -                             | -                      |
| <b>media</b>       | <b>€ 720,00 in c.t.</b> | <b>€/mq/mese 2,50 in c.t.</b> | <b>4,28%</b>           |

### **Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo dell'immobile (V1)**

Il valore di stima con procedimento sintetico comparativo è stato così determinato:

$$V_1 = (V_K \times S_c)$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_K$  = Valore capitale unitario corretto mediante coefficiente  $K$ ;

$S_c$  = Superficie Convenzionale;

### **PROCEDIMENTO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Il secondo procedimento adottato ha consentito di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Sempre con riferimento alla banca dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti precedentemente citate, sono stati considerati, per la zona de quo, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella presente perizia, riferiti al secondo semestre del 2021.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, si sono assunti i seguenti *valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie*:

**FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021**

**Valori OMI 2021/2**

Comune

Zona OMI C2/Semicentrale/MARANGI - SAN PIETRO - CORNEA - MARTORANI - FERRARI

| Prezzo (€/mq)                | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (i=R/P) |     |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|-----|
| Tipologia edilizia           | Stato                 | Min                  | Max |
| Abitazioni civili            | Normale               | 1,9                  | 2,6 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale               | 1,6                  | 2,3 |
| Box                          | Normale               | 1,3                  | 1,9 |
| Capannoni tipici             | Ottimo                | 2,2                  | 3,1 |
| Negozi                       | Normale               | 3,1                  | 4,6 |
| Uffici                       | Normale               | 3,1                  | 4,5 |
| Ville e villini              | Normale               | 2,1                  | 2,9 |

**FONTE: Borsino Immobiliare – Luglio 2022**

**Abitazioni** in stabili di fascia media  
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

| Valore minimo    | Valore medio     | Valore massimo   |
|------------------|------------------|------------------|
| Euro <b>1,76</b> | Euro <b>2,16</b> | Euro <b>2,55</b> |

**FONTE: Metroquadro Immobiliare – Anno 2022**

| Anno | Categoria                 | MQ Vendita | MQ Fitto |
|------|---------------------------|------------|----------|
| 2022 | Abitazioni Civili         | 650        | 3        |
| 2022 | Abitazioni tipo economico | 600        | 2,5      |
| 2022 | Abitazioni Signorili      | 700        |          |
| 2022 | Ville e Villini           | 750        | 3        |
| 2022 | Box                       | 300        | 1        |
| 2022 | Magazzini Depositi        |            |          |
| 2022 | Negozi                    |            |          |
| 2022 | Uffici                    |            |          |
| 2022 | Laboratori                |            |          |
| 2022 | Capannoni industriali     |            |          |

**Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (V2)**

Il valore degli immobili per capitalizzazione del reddito è ottenuto dalla seguente formula:

$$V_2 = \frac{S.C.xFxNmesi}{r} xK$$

dove **S.C.** è la superficie convenzionale dell'immobile, **F** è il canone di locazione mensile espresso in €/mq x mese, **Nmesi** è il numero di mesi considerato (in genere pari a 12 mensilità), **K** è il coefficiente correttivo ed **r** è il saggio d'interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario (posto nelle presenti stime, pari al 4,28%).

### **Il più probabile valore di mercato dei lotti di vendita**

Mediando tra di loro i valori ottenuti con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente dell'immobile considerato.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

dove:

$V_1$  = Valore di stima con procedimento sintetico comparativo;

$V_2$  = Valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi;

## **IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA**

Sulla base dei procedimenti estimativi sopra esposti, si riporta nel seguito il più probabile valore di mercato relativo al lotto unico di vendita.

### **Superficie Convenzionale**

La *Superficie Convenzionale* dell'alloggio è pari a **126,00 mq in cifra tonda**.

### **Correzione del valor capitale unitario**

La correzione del valor capitale unitario, necessaria per rapportare il valore *normale* alle *reali condizioni* in cui versa l'alloggio, è stata effettuata attraverso il prodotto di coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche intrinseche dell'appartamento.

| <b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b> |            |            |            |                  |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------------|
| <b>Coefficiente</b>            |            | <b>Min</b> | <b>Max</b> | <b>Applicato</b> |
| <i>Taglio</i>                  | <i>K1</i>  | 0,95       | 1,05       | 1,00             |
| <i>Stato conservativo</i>      | <i>K2</i>  | 0,90       | 1,10       | 0,98             |
| <i>Qualità finiture</i>        | <i>K3</i>  | 0,95       | 1,05       | 1,00             |
| <i>Dotazione impianti</i>      | <i>K4</i>  | 0,96       | 1,04       | 1,00             |
| <i>Stato di possesso</i>       | <i>K5</i>  | 0,90       | 1,00       | 1,00             |
| <i>Pertinenze esclusive</i>    | <i>K6</i>  | 1,00       | 1,05       | 1,02             |
| <i>Livello di piano*</i>       | <i>K7</i>  | 0,75       | 1,10       | 1,00             |
| <i>Affaccio e panoramicità</i> | <i>K8</i>  | 0,85       | 1,15       | 0,95             |
| <i>Luminosità</i>              | <i>K9</i>  | 0,90       | 1,10       | 1,00             |
| <i>distribuzione ambienti</i>  | <i>K10</i> | 0,96       | 1,04       | 1,00             |
| <b>Ktot =</b>                  |            |            |            | <b>0,950</b>     |

L'insieme dei coefficienti correttivi restituisce il prodotto **K** pari a **0,95**. Moltiplicando tale valore con il *valor capitale unitario stimato* si ottiene il *valore capitale unitario corretto*.

### **Il più probabile valore di mercato del LOTTO unico di vendita**

| <b>Alloggio</b>               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Valore stima sintetica</b> | <b>Valore stima analitica</b> |
| <b>€ 86 149,53</b>            | <b>€ 83 868,31</b>            |

Mediando tra di loro i valori con i due procedimenti di stima, si ottiene il valore corrente degli immobili considerati.

$$V_{ppm} = (V_1 + V_2) / 2$$

Pertanto:

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 85.000,00 in c.t.**

### IL VALORE DEGLI IMMOBILI DA PORRE A BASE D'ASTA

Il *valore degli immobili da porre a base d'asta (valore b.a.)* è stato determinato applicando al *più probabile valore di mercato* del lotto di vendita le **detrazioni** che tengono conto, delle spese di cancellazione delle formalità, dei costi di sanatoria ed eventuale ripristino, dell'assenza di garanzia di vizi occulti, ecc. Pertanto, con riferimento ai lotti di cui sopra:

#### **LOTTO UNICO**

$$V_{b.a.} = V_{ppm} - V_{form} - V_{san.}$$

dove:

|            |  |               |
|------------|--|---------------|
| $V_{ppm}$  | = Più probabile valore di mercato del lotto                  | = € 85.000,00 |
| $V_{form}$ | = Costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli | = € 2.000,00  |
| $V_{san}$  | = Costi per le sanatorie e/o ripristini                      | = € 5.000,00  |

da cui:

$$V_{b.a.} = (€ 85.000,00 - € 2.000,00 - € 5.000,00) = € 78.000,00$$

Considerando un abbattimento forfettario del **5%** del valore cercato che tenga conto dell'assenza di garanzia di vizi occulti e della maggiore appetibilità dei beni derivanti da procedura di esecuzione immobiliare, si è ottenuto il valore dell'**intero immobile**:

$$V_{b.a.} = € 78.000,00 - 5\% = € 74.100,00$$

Pertanto, il valore degli immobili di cui al **LOTTO unico**, possono essere messi in vendita, per la **quota intera (1/1)**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

#### **LOTTO unico**

**$V_{b.a.} = € 74.000,00$  (Euro Settantaquattromila/00)**

## SPESE PER RIMOZIONE BENI MOBILI – QUESITO N. 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;

Durante il sopralluogo lo scrivente esperto ha rinvenuto, all'interno dei beni, oggetto di esecuzione forzata, il mobilio e le suppellettili, degli occupanti.

Qualora all'atto di trasferimento dell'immobile, i possessori non provvedano a rimuovere quanto sopra, si presume una spesa complessiva comprendente lo smontaggio, il trasporto in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l'eventuale indennità di custodia in deposito giudiziario variabile, tra € 1.500,00 e € 2.500,00.

In merito al presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d'uso, si presume un valore complessivo variabile tra € 5.000,00 e € 10.000,00

## DESCRIZIONE SINTETICA LOTTI DI VENDITA – QUESITO N. 16

---

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano e al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di proprietà, le iscrizioni e 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si veda scheda sintetica riepilogativa rimessa in allegato **H7**

## REPERTORIO FOTOGRAFICO - QUESITO N. 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 sottoscritto Esperto in occasione dei sopralluoghi eseguiti presso gli immobili per cui è causa, ha estratto repertorio fotografico, sia dell'esterno che dell'interno, consegnato in **Allegato E**.

## CONCLUSIONI

---

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione (composta di N. 39 pagine complessive e N. 8 fascicoli di allegati) restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, Settembre 2022

L'ESPERTO  
Dott. Ing. Mauro Davascio  
**Atto firmato digitalmente**

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

---

### FASCICOLO A

- **Allegato A1:** Verbale di giuramento esperto;

### FASCICOLO B

- **Allegato B1:** Notifica al creditore procedente (PEC) della comunicazione primo accesso luoghi;
- **Allegato B2:** Notifica al debitore esecutato (Raccomandata) della comunicazione primo accesso luoghi;
- **Allegato B3:** Verbale di sopralluogo;

### FASCICOLO C

- **Allegato C:** Planimetria catastale dell'immobile pignorato; Visure storiche per immobili e per soggetti; Stralcio del Foglio di Mappa catastale (WEGIS);

### FASCICOLO D

- **Allegato D:** Restituzione grafica del rilievo metrico degli immobili;

### FASCICOLO E

- **Allegato E:** Rilievo fotografico degli immobili;

### FASCICOLO F

- **Allegato F1:** Istanze Certificati Anagrafici Stato Civile;
- **Allegato F2:** Istanza quietanza Archivio notarile Salerno copia atti;
- **Allegato F3:** Richiesta di Accesso agli atti Comune Montecorvino Rovella;
- **Allegato F4:** Istanza Amministratore p.t. condominio;

### FASCICOLO G

- **Allegato G:** Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti di cui trattasi, riferite al ventennio antecedente il conferimento d'incarico, distinte per immobile e per dati anagrafici, a favore e contro, in forma sintetica ed integrale, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva);

### FASCICOLO H

- **Allegato H1:** Certificazione contestuale residenza e stato famiglia;
- **Allegato H2:** Estratto per riassunto Atti Matrimonio;
- **Allegato H3:** Atto di compravendita del 04 02 1984 Notaio Rosapepe Elio rep. 163925;
- **Allegato H4:** Documentazione da Amm. pt condominio;
- **Allegato H5:** Concessione Edilizia n. 211/80 del 21 10 1980;
- **Allegato H6:** Agibilità fabbricato;
- **Allegato H7:** Scheda sintetica riepilogativa del lotto;