

Tribunale Ordinario di: **SALERNO**

Sezione: **TERZA CIVILE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale: **208/2022**

Giudice: **Dott.ssa Francesca SICILIA**

—

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore: "OMISSIS"

Procuratori: Avv. Alessandro CESARO

Debitore: sig.ra "**OMISSIS**"

—

Oggetto: **relazione di stima immobiliare**

—

**L'esperto**

*(ing. carlo desiderio)*





Tel +39 3923369634

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it)

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it)

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

In adempimento all'incarico di **Esperto nella stima di immobili** conferitogli dall'Ecc.mo Giudice per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 208/2022 del Tribunale Ordinario di Salerno tra:

- **"OMISSIS"**  
(parte creditrice);

contro

- sig.ra "OMISSIS"**  
(parte debitrice);

il sottoscritto ing. Carlo Desiderio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 414/b, regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, giusta delibera di iscrizione del 22 Gennaio 2015 da parte del Comitato dei C.T.U., riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti posti nel mandato attraverso la seguente relazione di stima.

—





**Sommario:**

PREMESSA .....	4
Quesito 1. ....	4
Quesito 2. ....	4
Quesito 3. ....	4
Quesito 4. ....	4
Quesito 5. ....	5
Quesito 6. ....	5
Quesito 7. ....	5
Quesito 8. ....	5
Quesito 9. ....	6
Quesito 10. ....	6
Quesito 11. ....	6
Quesito 12. ....	6
Quesito 13. ....	7
Quesito 14. ....	7
Quesito 15. ....	8
Quesito 16. ....	8
Quesito 17. ....	9
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO .....	10
RISPOSTE AI QUESITI.....	11
Descrizione Finale – lotto unico.....	45





## PREMESSA

Per effetto della nomina ad esperto nella stima di immobili, del 07/02/2023, il sottoscritto ingegnere, previo giuramento di rito del 17/02/2023, otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:



### Quesito 1.

Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. 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;

### Quesito 2.

Dica 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;

### Quesito 3.

Dica 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;

### Quesito 4.

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



**Quesito 5.**

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

**Quesito 6.**

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

**Quesito 7.**

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**Quesito 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.;



**Quesito 9.**

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

**Quesito 10.**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

**Quesito 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 (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

**Quesito 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;

### **Quesito 13.**

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. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Quesito 14.**

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

### **Quesito 15.**

Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

### **Quesito 16.**

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - 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, confini, estensione, identificativi 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;







Tel +39 3923369634 

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it) 

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it) 

Indirizzo [via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri\(SA\)](#) 

### Quesito 17.

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

—





## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 27 aprile 2023, il sottoscritto ing. Carlo Desiderio si recava, unitamente al proprio collaboratore ing. Ivan Duilio ed al nominato Custode, avv. Stefano D'AURIA, presso i luoghi oggetto di procedura esecutiva, siti in nel Comune di Aquara (SA), c.so Umberto I, civ. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13. Ivi rilevava la presenza della sig.ra "OMISSIS", parte esecutata, ed alla presenza costante delle parti così come costituite, il sottoscritto ingegnere procedeva, con l'ausilio del proprio collaboratore, ad effettuare rilievo metrico e fotografico del cespite oggetto di pignoramento; detto bene consisteva in un appartamento ad uso abitativo.

10

Si allega alla presente il verbale redatto in occasione dell'accesso peritale (cfr. allegato 2 - verbale operazioni peritali).

—





## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1)

*Dica se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. 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;*

11

### Quesito 2)

*Dica 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;*

### Quesito 3)

*Dica 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;*



La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, in riferimento al bene pignorato, si costituisce di:

- Certificazione notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. a firma del notaio dott. Massimo ESPOSITO;
- Atto di pignoramento;
- Nota di trascrizione registro generale n° 39551, registro particolare n° 31329 del 22/09/2022;





Tel +39 3923369634 

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it) 

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it) 

Indirizzo [via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri\(SA\)](#) 

La suddetta documentazione è trasmessa in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 7 - documentazione fornita dalla parte creditrice).

**Per il bene pignorato la suddetta documentazione, prevista dall'articolo 567 del Cod. Proc. Civ., in materia di istanza di vendita, risulta essere completa ed idonea.**

—





#### Quesito 4)

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

13

Il bene immobile in oggetto alla presente procedura esecutiva, è stato ispezionato dal sottoscritto professionista in occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 27 aprile 2023 (cfr. allegato 2 verbale), unitamente al proprio collaboratore ed al nominato custode.





Come ulteriormente visibile dall'inquadramento territoriale (cfr. allegato 4), si giunge al compendio pignorato direttamente da accesso sulla via pubblica via, C.so Umberto I.

Nello specifico trattasi di bene censito in Catasto Fabbricati, come di seguito identificato nel dettaglio in elenco:

→ **Immobile 1: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;**



### 1.b. - i dati reali ed attuali

L'immobile oggetto di pignoramento, come si riscontra dalle visure allegate alla presente relazione (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) è identificato dai seguenti dati catastali:

→ **Immobile 1: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;**

Dagli accertamenti condotti presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) si è riscontrata la corrispondenza con i dati catastali (foglio, particella, subalterno) riportati nell'atto di pignoramento. Dalla medesima visura catastale per immobile si evince inoltre che il bene oggetto di pignoramento identificato al catasto fabbricato alla p.lla 587 del foglio 24 è individuato al mappale terreni correlato alla p.lla 257 del fg. 24, così come da estratto di mappa.





### **1.c. - La consistenza dell'Immobile è come di seguito suddivisa:**

#### **Immobile 1** – sub. 13 - Appartamento - Piano primo – Superficie

	<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>piano primo</b>	cucina	14.10	15.51
	camera 1	17.98	19.78
	camera 2	19.91	21.90
	wc	2.38	2.62
	balcone 1	1.29	0.32
	balcone 2	3.79	0.95
	<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>61.08</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono, desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

→ Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

#### Balconi

→ coefficiente pari a 0.25, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;



L'elaborato grafico "tavola 1" in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 3 - elaborati grafici) chiarisce ulteriormente la disposizione dei locali, la loro esposizione e l'estensione degli stessi. L'allegato fotografico (cfr. allegato 4 -





documentazione fotografica) informa circa il livello di conservazione e manutenzione dei locali.



### 1.d. - confini

→ **Immobile 1:** appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

16

Detto cespite, nell'insieme è facente parte di un più ampio stabile, di passata costruzione; vi si accede attraverso la scala comune con beni di altra ditta ed è confinante a est e sud con altre unità immobiliari, a ovest con il c.so Umberto I e a nord con la scala comune.



### 1.e. – descrizione dell'immobile pignorato

→ **Immobile 1:** appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

Il bene in parola si presenta, per quelle che sono le finiture esterne, in un discreto stato di conservazione; i parapetti della recinzione dei balconi risultano abbisognosi di manutenzione.

Esso bene, internamente, mostra un pavimento composto di mattonelle in graniglia di colore misto tra chiaro e scuro nella zona cucina, mentre nella due camere un pavimento in finto parquet effetto legno; gli infissi interni sono in legno mono vetro, con tapparelle in pvc ad essi anteposti; le pareti interne dei vani che compongono il cespite in oggetto risultano essere tutte tinteggiate con un arco temporale fissato in epoca recente. Per quanto concerne l'impianto idrico ed elettrico gli stessi sono stati oggetto di interventi di manutenzione ordinaria in tempi recenti.







L'unità abitativa oggetto di pignoramento è posta a circa 200 metri dal Municipio di Aquara, raggiungibile in circa un minuto a piedi, sita in un contesto di centro abitativo costituito da immobili realizzati in epoca antecedente al '42.

L'unità in commento si sviluppa su un unico livello al piano primo, costituito da n° 1 cucina con altezza interna pari a circa 3.17 metri, n° 2 camere con altezza interna pari a 2.85 metri ed un wc; il dislivello interno tra i vari locali è dovuto al fatto che i solai sono posti a quote differenti.

Il cespite è sprovvisto di impianto di riscaldamento e l'impianto idrico/sanitario; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno.

—

## **2. pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali**

Per il cespite pignorato risulta esservi una parte comune individuata nella scala di accesso comune appunto ad altri beni di proprietà altri.

○

## **3. verifiche**

Dagli accertamenti condotti sul canale telematico SISTER dell' Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) si è riscontrata la corrispondenza con i dati catastali (foglio, particella, subalterno) riportati nell'atto di pignoramento.

Inoltre gli accertamenti condotti sul canale telematico SISTER dell' Agenzia delle Entrate (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) hanno evidenziato, per i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva, la presenza delle formalità di seguito elencate:

→ **Immibile 1**: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

- TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020





ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori procedure esecutive gravanti sull'immobile.**

18

○

Altresì gli accertamenti condotti sul canale telematico SISTER dell'Agenda delle Entrate (cfr. allegato 6 - visure catastali ed ispezioni ipotecarie) hanno evidenziato, per il soggetto debitore della presente procedura esecutiva, la presenza, in considerazione dell'immobile 1, delle formalità di seguito elencate:

**Debitore: "omissis", nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, residente ad Aquara (SA) alla via Marconi, civ. 81, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F;**

- TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE;
- TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

○

Le ispezioni ipotecarie sono riferite al ventennio antecedente alla data di conferimento dell'incarico. Da un'analisi condotta sulle documentazioni su riportate e da un accurato controllo incrociato, si è potuto chiarire che non emergono discrasie tra le risultanze delle stesse ma, al contrario, risulta esserci





convergenza tra le seguenti formalità.

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "omissis",  
esecutato, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - SOGGETTO ACQUIRENTE;
- TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

#### Quesito 5)

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

→ **Immobile 1:** appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

#### Proprietà del cespite pignorato:

- "omissis", nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F – Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni, come si evince dall'atto di proprietà;

#### Pervenimento:

- Atto del 13/11/2020 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Sede BATTIPAGLIA (SA)





**Repertorio n. 5334 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29755.1/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/11/2020 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);**



**Proprietà antecedente:**

- BURTI Francesco nato a AQUARA (SA) il 23/01/1958, c.f. BRTFNC58A23A343D;
- BURTI Luciano nato a MILANO (MI) il 16/01/1963, c.f. BRTLCN63A16F205O;
- BURTI Luigi nato a AQUARA (SA) il 26/08/1934, c.f. BRTLGU34M26A343L;

20



**Ulteriori atti mortis causa non trascritti:**

Dagli accertamenti condotti sul cespite oggetto del presente elaborato estimativo non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

**Alla luce di quanto sopra riportato non risultano ulteriori atti mortis causa.**



**Quesito 6)**

*Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.*



**Verifica sulla comproprietà dei beni pignorati**

Vista la conformazione del bene staggito, non è necessario predisporre un progetto di divisione.



**Formazione del lotto**

La modalità di vendita più vantaggiosa, valutando la natura del bene e la sua caratteristica, consiste nella formazione di un unico lotto, come di seguito specificato:





→ **Appartamento per civile abitazione (piano primo) del fabbricato ubicato nel Comune di Aquara (SA) in Corso Umberto I n.58, riportato al Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 24, particella 587, sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 3,5, superficie catastale totale di mq.72, rendita di euro 162,68;**

—

### **Quesito 7)**

*Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati alla 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 gravati da del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

—

### **Stato di possesso:**

→ **Immobile 1:** appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

All'atto del sopralluogo effettuato presso il bene staggito si riscontrava che lo stesso, era nel possesso della sig.ra "omissis", nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F, eseguita, e della sua famiglia.

○

**Esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento.**





Tel +39 3923369634 

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it) 

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it) 

Indirizzo [via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri\(SA\)](#) 

Con comunicazione inviata a mezzo pec (cfr. allegato 5 – Comunicazioni e Richieste) il sottoscritto ingegnere Carlo Desiderio richiedeva ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate di effettuare accertamenti, sul cespite pignorato, in merito alla esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento. Alla data odierna alcuna informazione nel merito è stata inviata dall'Agenzia delle Entrate allo scrivente e pertanto nulla si può riferire circa l'esistenza di contratti di locazione registrati alla data antecedente al pignoramento.

—





## Quesito 8)

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

—

→ **Immobile 1:** appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;

23

I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice zona: B1
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, I semestre 2023, forniscono, per il canone di locazione, un valore compreso tra 1,40 €/mq\*mese e 1,90 €/mq\*mese; si ritiene opportuno considerare un valore medio pari a 1,65 €/mq\*mese. I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia – Periodo di rilevazione: I semestre 2023, invece, forniscono, per il canone di locazione, un valore medio pari a 2.50 €/mq\*mese. La media aritmetica tra questi due valori (1.65 €/mq\*mese e 2.50 €/mq\*mese) restituisce il valore del canone di locazione, stimato pari a **2.07 €/mq\*mese**.

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'Immobile definisce il più probabile canone di locazione mensile per il bene in parola.



**Immobile 1** – sub. 13 - Appartamento - Piano primo – Superficie

	<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>piano primo</b>	cucina	14.10	15.51
	camera 1	17.98	19.78
	camera 2	19.91	21.90
	wc	2.38	2.62
	balcone 1	1.29	0.32
	balcone 2	3.79	0.95
	<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>61.08</b>

La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

Balconi

- coefficiente pari a 0.25, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;



L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 61,08;**

Per la determinazione del valore di mercato del bene sono stati applicati al valore unitario in condizione ordinarie i coefficienti di merito riportati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso per quanto riguarda gli aspetti scientifici e procedurali (cfr. Tab. D):







Tel +39 3923369634

Email info@carlodesiderio.it

Sito www.carlodesiderio.it

Indirizzo via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri(SA)

PIANO	Coeff. di Merito	
	Con ascensore	Senza Ascensore
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza Giardino)	-10% (-20% senza Giardino)
Piano Primo	-10%	-10%
Piano Secondo	-3%	-15%
Piano Terzo	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	Coeff. di Merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	Coeff. di Merito
Molto luminoso (Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno)	+10%
Luminoso -Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamene Luminoso - Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco Luminoso - Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	Coeff. di Merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%





Completamente interna	-10%
-----------------------	------

EDIFICIO	Coeff. di Merito		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

26

RISCALDAMENTO	Coeff. di Merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Tab. D - Coefficienti di merito

Il coefficiente di merito di livello, dato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito, consente di omologare il valore unitario medio di zona a quello effettivo del bene oggetto di stima mediante la seguente formula:

$$C_{livello} = C_{piano} * C_{stato\ di\ conserv.} * C_{luminosit\grave{a}} * C_{esposizione} * C_{edificio} * C_{riscaldamento}$$

I coefficienti di livello risultanti vengono di seguito specificati (cfr. Tab. E):

Livello	COEFFICIENTE DI MERITO						Coefficiente totale
	Piano	Stato conservativo	Luminosit\grave{a}	Esposizione	Edificio	Riscaldamento	
PIANO TERRA	0,9	0,9	0,95	1	0,85	0,95	0,62

Quindi **il pi\`u probabile canone di locazione mensile dell'immobile pignorato risulta essere pari a 78.39 €/mese in cifra tonda pari a 80,00 €/mese (euro ottanta/00)** come da espressione che segue:





Sup.Commerciale	Valore <sub>loc medio</sub>	Coeff.dimeritototale	Valore <sub>canone loc</sub>
<b>61.08</b> m <sup>2</sup>	2.07 €/mese	0.62	<b>78.39 €/mese</b>

### Quesito 9)

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

### Il regime patrimoniale del debitore:

→ **Debitore:** "omissis", nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F;

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di Aquara (Sa), giusta comunicazione inviata a mezzo pec dal sottoscritto Esperto (cfr. allegato 5 – comunicazioni e richieste) l'ufficiale d'anagrafe, con certificato "contestuale di Residenza e di Stato di famiglia" (cfr. allegato 8 – certificati) certificava che nel Comune di Aquara (Sa), alla via Guglielmo Marconi, 81, è iscritta la famiglia composta come segue:

- "omissis" nata il 25/05/1988 in JUD NEAMT (ROMANIA), c.f. PPOMLN88E65Z129F;
- "OMISSIS" "omissis" nato il 13/11/2015 in Agropoli (SA), c.f. PPOSFN15S13A091E;
- "OMISSIS" "omissis" nato il 04/02/2011 in ONESTI (ROMANIA), c.f. PPOLSV11B04Z129B;

Si fa rilevare che l'indirizzo di residenza non coincide con quello ove è sito (c.so Umberto I, civ. 58) il cespite oggetto di pignoramento, dove, in quest'ultimo alloggiava la esegutata sig.ra "omissis".





### Estratto di matrimonio:

→ **Debitore:** “omissis”, nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F;

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di AQUARA (Sa), giusta comunicazione inviata a mezzo pec dal sottoscritto Esperto (cfr. allegato 5 – comunicazioni e richieste) l'ufficiale d'anagrafe, con certificato per “Certificato Anagrafico di Stato Civile” (cfr. allegato 8 – certificati) certificava che:

**““omissis” nata il 25/05/1988 in JUD NEAMT (ROMANIA), c.f. POMLN88E65Z129F risulta coniugata con “OMISSIS” “omissis” a ONESTI (ROMANIA) il 21/01/2011”**

Assenza di annotazioni a detto certificato.

—





### Quesito 10)

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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.*

—

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si chiarisce che per l'immobile pignorato non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene; non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie già deliberate che resteranno a carico dell'acquirente, anche in virtù del fatto che l'intero compendio che ospita il cespite oggetto di pignoramento non è costituito come condominio.

—



**Quesito 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 (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.

—

→ **Immobile 1: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;**

Dalle indagini effettuate presso i competenti Uffici si riferisce che per l'immobile pignorato si rileva l'esistenza della seguente formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

A seguito di indagini condotte per verificare i costi per le relative cancellazioni inerenti al verbale di pignoramento sono:

formalità	imposta ipotecaria	imposta di bollo	tassa ipotecaria	TOTALE
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
ipoteca volontaria	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 629,88	€ 59,00	€ 50,00	€ 738,88
ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 629,88	€ 59,00	€ 50,00	€ 738,88

—





## Quesito 12)

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

—

### Visure catastali

Le visure catastali richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

#### Visura per soggetto:

→ **“omissis”, nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F – Proprietà per 1000/1000, in regime di comunione dei beni;**

○

#### Visura storica per immobile:

→ **Immobile 1: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;**

○

### Ispezioni ipotecarie

Le ispezioni ipotecarie richieste al presente quesito sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio e depositate in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 6 – visure catastali ed ispezioni ipotecarie). L'accertamento è stato condotto attraverso l'acquisizione delle certificazioni di seguito elencate:

○





### Ispezione ipotecaria per soggetto relativa a:

→ **“omissis”, nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F – Proprietà per 1000/1000, in regime di comunione dei beni;**



### Elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto richiesto:

→ **Debitore: “omissis”, nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F – Proprietà per 1000/1000, in regime di comunione dei beni;**

→ TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

→ TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



### Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile oggetto di pignoramento:



▪ TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

▪ TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;







Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla sig.ra "OMISSIS", eseguita, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;





### Quesito 13)

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. 40, comma 5, del citato T.U., della citata legge 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

—

### **Regolarità edilizia e urbanistica del cespite pignorato – Dichiarazione di Agibilità**

Con comunicazione inviata a mezzo pec, (cfr. allegato 5 – Comunicazioni e Richieste) il sottoscritto ingegnere Carlo Desiderio richiedeva ai competenti uffici del Comune di Aquara (Sa) di effettuare accertamenti, sul cespite pignorato, in merito alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica. Ebbene con propria nota l'ufficio Tecnico (cfr. allegato 10 – titoli edilizi) faceva rilevare che:

→ L'immobile è stato realizzato in epoca remota e fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1942;





Tel +39 3923369634 

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it) 

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it) 

Indirizzo [via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri\(SA\)](#) 

→ *Non sono mai state rilasciate su di esso autorizzazioni e/o concessioni edilizie, ne certificazioni di agibilità.*



### **Esistenza dichiarazione di agibilità**

Dalla disamina dei Titoli Edilizi rilasciati dal competente ufficio del Comune di Aquara non risulta esservi alcuna certificazione di agibilità rilasciata per gli immobili oggetto di esecuzione (cfr. allegato 10 – titoli edilizi).

35





## Quesito 14)

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

—

La stima riguardante la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato è stata condotta attraverso il criterio di stima sintetica comparativa per punti di merito, sulla base dei dati forniti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferite al primo semestre dell'anno 2023 e quelli forniti dalla rivista immobiliare "Quotazioni Metroquadro – Salerno e Provincia – I semestre 2023" (cfr. allegato 11 – quotazioni immobiliari). Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari ad uso residenziale.

○

### Valutazione del prezzo di base di vendita

- **Immobile 1**: appartamento sito nel Comune di Aquara (SA), Corso Umberto I n. 58, distinto in Catasto al foglio 24, particella 587, sub. 13, piano PRIMO, cat. A/3, cl. 2, vani 3.5, R.C. € 162,68;





I dati forniti dalle quotazioni immobiliari, per l'immobile in questione, restituiscono un valore di stima del più probabile valore di locazione sulla base di determinate caratteristiche, di seguito illustrate e trasmesse in allegato alla produzione peritale (cfr. allegato 11 – Quotazioni immobiliari):

- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice zona: B1
- Microzona: 0

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, I semestre 2023, forniscono, per il valore di mercato, un valore compreso tra 530,00 €/mq e 670,00 €/mq; si ritiene opportuno considerare un valore medio pari a 600,00 €/mq. I dati della rivista "Quotazioni Metroquadro" – Salerno e Provincia – Periodo di rilevazione: I semestre 2023, invece, forniscono, per il valore di mercato, un valore medio pari a 500,00 €/mq. La media aritmetica tra questi due valori (600,00 €/mq e 500,00 €/mq) restituisce il valore di mercato, stimato pari a **550,00 €/mq**.

Il prodotto tra detto valore e la superficie commerciale dell'Immobile definisce il valore di mercato per il bene in parola.

### **Immobile 1** – sub. 13 - Appartamento - Piano primo – Superficie

	<b>locale</b>	<b>superficie utile (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superficie commerciale (m<sup>2</sup>)</b>
<b>piano primo</b>	cucina	14.10	15.51
	camera 1	17.98	19.78
	camera 2	19.91	21.90
	wc	2.38	2.62
	balcone 1	1.29	0.32
	balcone 2	3.79	0.95
	<b>Superficie complessiva commerciale:</b>		<b>61.08</b>





La superficie commerciale è stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

- Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

38

#### Balconi

- coefficiente pari a 0.25, applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;



L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 61,08;**

Per la determinazione del valore di mercato del bene sono stati applicati al valore unitario in condizione ordinarie i coefficienti di merito riportati nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso per quanto riguarda gli aspetti scientifici e procedurali (cfr. Tab. D):

PIANO	Coeff. di Merito	
	Con ascensore	Senza Ascensore
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza Giardino)	-10% (-20% senza Giardino)
Piano Primo	-10%	-10%
Piano Secondo	-3%	-15%
Piano Terzo	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%





STATO DI CONSERVAZIONE	Coeff. di Merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	Coeff. di Merito
Molto luminoso (Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno)	+10%
Luminoso -Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamene Luminoso - Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	0%
Poco Luminoso - Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	Coeff. di Merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	Coeff. di Merito		
	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	Coeff. di Merito
---------------	------------------





Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
<b>Assente</b>	<b>-5%</b>

**Tab. D - Coefficienti di merito**

Il coefficiente di merito di livello, dato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito, consente di omologare il valore unitario medio di zona a quello effettivo del bene oggetto di stima mediante la seguente formula:

$$C_{livello} = C_{piano} * C_{stato\ di\ conserv.} * C_{luminosit\grave{a}} * C_{esposizione} * C_{edificio} * C_{riscaldamento}$$

I coefficienti di livello risultanti vengono di seguito specificati (cfr. Tab. E):

Livello	COEFFICIENTE DI MERITO						Coefficiente totale
	Piano	Stato conservativo	Luminosit\grave{a}	Esposizione	Edificio	Riscaldamento	
PIANO TERRA	0,9	0,9	0,95	1	0,85	0,95	0,62

La superficie commerciale \u00e8 stata determinata, a partire dai valori misurati della superficie utile netta, applicando, a quest'ultima, i coefficienti che seguono desunti da borsinoimmobiliare.it.

In dettaglio:

#### Superfici principali (coperte)

- \u2192 Mq Coperti utili fuori terra, con applicazione del coefficiente pari a 1,1 per tener conto delle murature;

#### Balconi

- \u2192 coefficiente pari a 0.25, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;



L'immobile in oggetto, pertanto, presenta un'estensione cos\u00ec distribuita:

- \u2022 Superficie complessiva commerciale: **mq. 61,08;**







Quindi **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a € 20.828,28 in cifra tonda € 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00)** come da espressione che segue:

Sup.Commerciale	Valore <sub>di mercato</sub> medio	Coeff. <sub>di merito</sub> totale	Valore <sub>di mercato</sub>
<b>61.08</b> m <sup>2</sup>	550,00 €/mq	0.62	<b>20.828,28 €</b>

41

### Formazione del lotto

La modalità di vendita più vantaggiosa, valutando la natura dei beni e le loro caratteristiche, consiste nella formazione di due lotti, come di seguito specificati:

→ **Appartamento per civile abitazione (piano primo) del fabbricato ubicato nel Comune di Aquara (SA) in Corso Umberto I n.58, riportato al Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 24, particella 587, sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 3,5, superficie catastale totale di mq.72, rendita di euro 162,68;**

Prezzo base di vendita lotto:

valore di mercato dell'immobile =

20.828,28 € in cifra tonda **€ 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00)**





### Quesito 15)

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

—

In merito alle spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato, si chiarisce quanto segue.

42

○

In occasione dell'accesso peritale tenutosi in data 27 aprile 2023, presso il cespite pignorato, si è potuto riscontrare, in corrispondenza dei locali ad esso appartenenti, la presenza di elementi di arredo consoni alla destinazione d'uso dello stesso, nella fattispecie mobili, elettrodomestici (cfr. allegato 4 – documentazione fotografica). Da qui le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili rinvenuti nel cespite pignorato, sulla scorta di indagini condotte presso alcune ditte di traslochi che operano sul territorio, sono in linea di massima, stimabili in € 2.500,00 oltre oneri come per legge.

—



**Quesito 16)**

*Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - 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, confini, estensione, identificativi 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizia-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.*

—

Gli elaborati grafici relativi agli immobili oggetto del pignoramento sono trasmessi in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 3 – elaborati grafici).

—





### **Quesito 17)**

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

—

Il report fotografico relativo all'immobile oggetto di pignoramento è trasmesso in allegato alla presente relazione (cfr. allegato 4 – documentazione fotografica).

—





## Descrizione Finale – lotto unico

O

<b><u>Descrizione:</u></b>	<b>Appartamento per civile abitazione (piano primo) del fabbricato ubicato nel Comune di Aquara (SA) in Corso Umberto I n.58, riportato al Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 24, particella 587, sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 3,5, superficie catastale totale di mq.72, rendita di euro 162,68;</b>
<b><u>Comune di Ubicazione</u></b>	Aquara (Sa)
<b><u>Indirizzo</u></b>	C.so Umberto I, 58
<b><u>Confini</u></b>	Altre unità immobiliari, strada pubblica
<b><u>Estensione</u></b>	→ superficie commerciale complessiva immobili: mq. 61.08
<b><u>Dati Catastali</u></b>	<b>Appartamento per civile abitazione (piano primo) del fabbricato ubicato nel Comune di Aquara (SA) in Corso Umberto I n.58, riportato al Catasto dei Fabbricati del citato Comune al foglio 24, particella 587, sub.13, categoria A/3, classe 2, consistenza di vani 3,5, superficie catastale totale di mq.72, rendita di euro 162,68;</b>
<b><u>Attuale proprietario</u></b>	<b>“omissis”, nata a Jud Roman Neamt (Romania) il 25 maggio 1988, codice fiscale PPO MLN 88E65 Z129F – Proprietà per 1000/1000, in regime di comunione dei beni;</b>
<b><u>Titolo di provenienza del bene</u></b>	<b>Atto del 13/11/2020 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Sede BATTIPAGLIA (SA) Repertorio n. 5334 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29755.1/2020 Reparto PI di SALERNO in atti dal 24/11/2020</b>

45





<b><u>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ TRASCRIZIONE del 24/11/2020 - Registro Particolare 29755 Registro Generale 38847 Pubblico ufficiale BASSI VINCENZO Repertorio 5334/4878 del 13/11/2020 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;</li><li>▪ TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 31329 Registro Generale 39551 Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 6196 del 01/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;</li></ul>
<b><u>Stato di occupazione del bene</u></b>	occupato
<b><u>Titolo edilizio</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- L'immobile è stato realizzato in epoca remota e fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1942;</li><li>- Non sono mai state rilasciate su di esso autorizzazioni e/o concessioni edilizie, ne certificazioni di agibilità;</li></ul>
<b><u>Abitabilità</u></b>	assente
<b><u>Valore del bene da porre a base d'asta</u></b>	€ 20.800,00 (euro ventimilaottocento/00)

—





Tel +39 3923369634 

Email [info@carlodesiderio.it](mailto:info@carlodesiderio.it) 

Sito [www.carlodesiderio.it](http://www.carlodesiderio.it) 

Indirizzo [via Papa Giovanni XXIII, 20 - Angri\(SA\)](#) 

Nel consegnare la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

—

l'esperto

(ing. carlo desiderio)

47

