

Tribunale Ordinario di: **SALERNO**

Sezione: **TERZA CIVILE**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ruolo Generale: **147/2023**

Giudice: **Dott.ssa Francesca SICILIA**

PARTI NEL PROCEDIMENTO:

Creditore: **“OMISSIS”**

Procuratori: Avv. Mauro FOGLIA

Debitore: sig.ra **“OMISSIS” “OMISSIS”**

Oggetto: **relazione di stima immobiliare**

L'esperto

(ing. carlo desiderio)





In adempimento all'incarico di **Esperto nella stima di immobili** conferitogli dall'Ecc.mo Giudice per la procedura esecutiva iscritta al Ruolo Generale n° 147/2023 del Tribunale Ordinario di Salerno tra:

▪ **“OMISSIS”**

(parte creditrice);

contro

sig.ra “OMISSIS” “OMISSIS”

(parte debitrice);

2

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.....	40



—





PREMESSA

Per effetto della nomina ad esperto nella stima di immobili, del 16/11/2023, il sottoscritto ingegnere, previo giuramento di rito del 22/11/2023, 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 

Sito 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.

—





Tel +39 3923369634 

Email info@carlodesiderio.it 

Sito www.carlodesiderio.it 

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

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 14 febbraio 2024, il sottoscritto ing. Carlo Desiderio si recava, unitamente al proprio collaboratore ing. Ivan Duilio ed al nominato Custode, avv. Giulia ALVIGGI, presso il luogo oggetto di procedura esecutiva, siti in nel Comune di Salerno (SA), distinto in Catasto al foglio 2, particella 150 consistente in un terreno non recintato, come individuato nell'atto di pignoramento; l'accesso al fondo non era possibile a causa della presenza di varia ed incolta vegetazione.

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;

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. Vincenzo CALDERINI;
- Atto di pignoramento;
- Nota di trascrizione registro generale n° 29703, registro particolare n° 23785 12/07/2023;





Tel +39 3923369634 

Email info@carlodesiderio.it 

Sito 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 14 febbraio 2024 (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 attraverso un percorso di strade secondarie e di non facile percorrenza.

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

→ **Immobilie 1**: terreno identificato al C.T: del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;



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:

→ **Immobilie 1**: terreno identificato al C.T: del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

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.





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

Immobile 1 – p.lla 150 – TERRENO – Superficie

	<u>locale</u>	<u>superficie catastale (m²)</u>	<u>Superficie commerciale (m²)</u>
piano terra	terreno	25.000	25.000
	Superficie complessiva commerciale:		25.000

Si precisa che per la determinazione della superficie del bene oggetto di pignoramento, al fine di contenere i costi di giustizia, si è proceduto a calcolare la superficie commerciale da quella catastale, attraverso anche un lavoro da tavolo che ha visto il rilevamento della estensione della p.lla dalla sagoma rappresentata graficamente sull'estratto di mappa.

15



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**: terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

Detto cespite, consistente in un appezzamento di terreno, è confinante su tutti i lati con altri appezzamenti di terreno di proprietà terza.



1.e. – descrizione dell'immobile pignorato

→ **Immobile 1**: terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;





Il bene in parola ' è sito in Fratte, Salerno, località Cappelle, in prossimità del limitrofo comune di Pellezzano e trattasi di appezzamento di terreno facente parte della maggior superficie del fondo denominato "Venezia" o "Puozzo", della consistenza di circa mq. 25.000.

—

2. pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Come si evince dalla Nota di trascrizione Registro generale n. 20224 Registro particolare n. 12418 che sancisce l'assegnazione all'esecutata "il trasferimento è stato effettuato con ogni accessorio, pertinenza, parti comuni, servitù attive e passive, pesi e diritti inerenti".

○

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:

→ **Immobile 1**: terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito dominicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

- TRASCRIZIONE del 25/05/1996 - Registro Particolare 10078 Registro Generale 12606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8977 del 06/04/1994 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Nota disponibile in formato immagine - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6300 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);





- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 6300 Registro Generale 51382 - Pubblico ufficiale G.D. TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 211/2007 del 28/02/2007 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10078 del 1996;
- ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 19241 - Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Repertorio 68409/4979 del 01/04/2008 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14867 del 2007;
- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

o

Altresì gli accertamenti condotti sul canale telematico SISTER dell'Agenzia 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” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48;

- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - 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 Popa Emilia Ioana, esecutato, risulta esserci convergenza tra le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del





02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);

- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

19

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:** terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

Proprietà del cespite pignorato:

- "Omissis" "OMISSIS", nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. "OMISSIS", residente in MILANO alla "Omissis", 48 – Proprietà per 1000/1000;

Pervenimento:

- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 (cfr. allegato 10 – atto di proprietà);





Proprietà antecedente:

→ “OMISSIS” “Omissis” nato in LIBIA (EE) il 14/03/1937, c.f. “OMISSIS”;

○

Ulteriori atti mortis causa non trascritti:

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

20

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:

→ **terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;**

—





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:** terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

All'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il debitore esecutato, previamente avvisato. Altresì da interrogazioni assunte sul portale registro dell'Agenzia delle Entrate, non risultano registrazione di contratti effettuate su questo cespite.


○

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

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.





Tel +39 3923369634 

Email info@carlodesiderio.it 

Sito www.carlodesiderio.it 

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

Con proprio documento, REGISTRO UFFICIALE numero 241789 e data 25/07/2024, l' Agenzia delle Entrate comunicava che *"da interrogazioni assunte sul portale registro dell' Agenzia delle Entrate, non risultano registrazione di contratti effettuate presso l' Ufficio Territoriale"*.

—





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:** terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

○

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

- Superficie complessiva commerciale: **mq. 25.000;**

Da indagini ed interrogazioni effettuate in luoghi posti nella media distanza dal terreno oggetto di esecuzione oltre che da ricerche sui portali delle agenzie immobiliari (<https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2023/03/02/172775-tabelle-prezzi-per-l-affitto-di-un-terreno-agricolo-i-vantaggi-e-gli-svantaggi>) ne è derivato che il valore medio di canone mensile è pari a € 1136.

Quindi **il più probabile canone di locazione mensile dell'immobile pignorato risulta essere pari a 1.136,00 €/mese che in cifra tonda è pari a € 1.000 (euro mille/00).**

—

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” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di Milano (Mi), 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 Milano (Mi), alla “OMISSIS”, 48, è iscritta la famiglia composta come segue:

- “OMISSIS” “OMISSIS” nato il 11/04/1981 a Napoli - nubile;
- “OMISSIS” “OMISSIS” nato il 31/07/2014 a Napoli – celibe;
- “OMISSIS” “OMISSIS” nato il 21/11/2018 a Napoli – nubile;
- “OMISSIS” “OMISSIS” nato il 21/01/2022 a Pozzuoli - celibe

○

Estratto di matrimonio:

→ **Debitore:** “Omissis” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;

Dagli accertamenti condotti presso il Comune di Milano (Mi), giusta comunicazione inviata a mezzo pec dal sottoscritto Esperto (cfr. allegato 5 – comunicazioni e richieste) l'ufficiale di stato civile (cfr. allegato 8 – certificati) comunicava che:

“(...) non risulta matrimonio”

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 il cespite oggetto di pignoramento è un terreno con caratteristiche non condominiali.

—





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.

26

→ **Immobile 1**: terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.IIa 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

- TRASCRIZIONE del 25/05/1996 - Registro Particolare 10078 Registro Generale 12606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8977 del 06/04/1994 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Nota disponibile in formato immagine - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6300 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);
- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 6300 Registro Generale 51382 - Pubblico ufficiale G.D. TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 211/2007 del 28/02/2007 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10078 del 1996;





- ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 19241 - Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Repertorio 68409/4979 del 01/04/2008 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RISOLUZIONE - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14867 del 2007;
- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - 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:

→ **Debitore:** “Omissis” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;



Visura storica per immobile:

→ **Immobile 1:** terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;



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:

→ **Debitore:** “Omissis” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;



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

→ **Debitore:** “Omissis” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;

→ TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;

→ TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del





02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);

→ TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

29

○

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

○

- TRASCRIZIONE del 25/05/1996 - Registro Particolare 10078 Registro Generale 12606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8977 del 06/04/1994 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Nota disponibile in formato immagine - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6300 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);
- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 6300 Registro Generale 51382 - Pubblico ufficiale G.D. TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 211/2007 del 28/02/2007 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n.





10078 del 1996;

- ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 19241 - Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Repertorio 68409/4979 del 01/04/2008 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RISOLUZIONE - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14867 del 2007;
- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

30



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

- TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - 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 Salerno (Sa) di rilasciare, per il cespite pignorato, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). Ebbene con proprio documento il Settore Trasformazioni Urbanistiche (cfr. allegato 10 – titoli edilizi) rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 118 anno 2024, con il quale certificava che:





- (...) L'immobile individuato nel catasto terreni del Comune di Salerno al Foglio di mappa n. 2, p.lla 150 ricade in zona Omogenea E3 "Zona boschiva, incolta pascoliva" (...);
- (...) per intero la predetta particella è interessata dal vincolo idrogeologico (...);
- (...) per intero la predetta particella è interessata dal vincolo paesaggistico (...);



Esistenza dichiarazione di agibilità

Trattasi di terreno, per cui è inesistente la dichiarazione di agibilità.





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.

—

Per la determinazione del valore dei terreni si è proceduto ad effettuare una ricerca di annunci immobiliari per beni simili reperiti da agenzie immobiliari del luogo.

○

Valutazione del prezzo di base di vendita

→ **Immobile 1**: terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;

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 agenzie immobiliare (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.



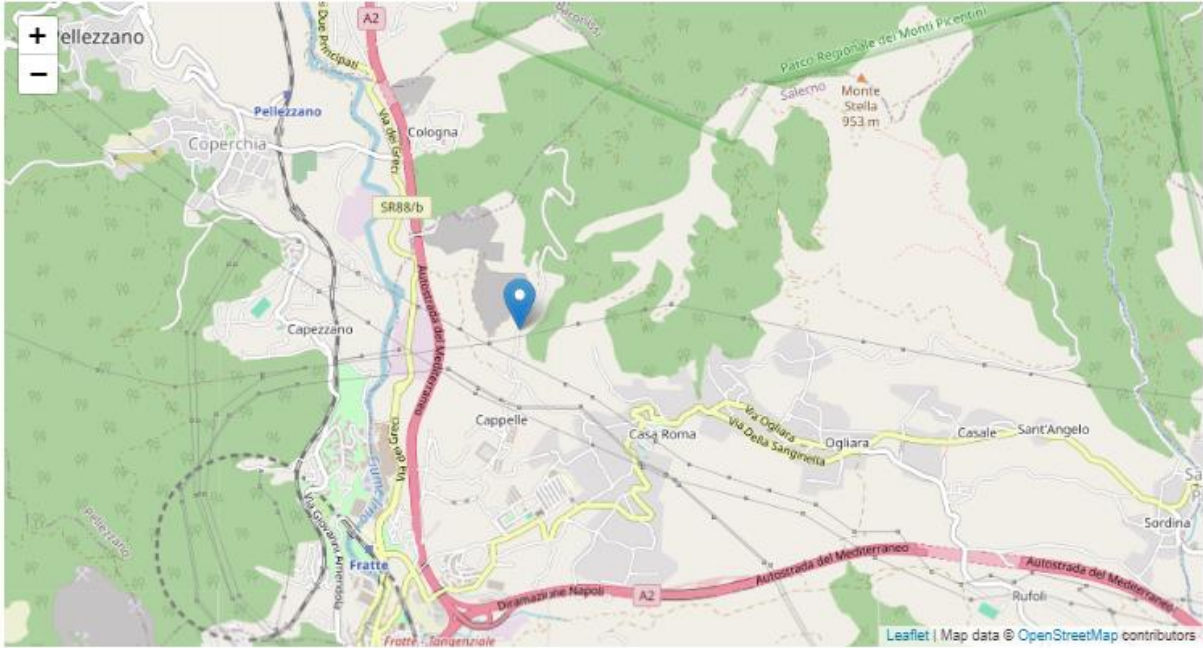


Di seguito si riportano alcuni annunci immobiliari per beni simili reperiti da agenzie immobiliari del luogo:

https://www.risorseimmobiliari.it/immobile_dettaglio.asp?cod_annuncio=4812149

essa agenzia considera un valore di €/mq 6.90.

DOVE SI TROVA



INFORMAZIONI GENERALI

Riferimento:	5403TG18575
Superficie:	13701 m ²
Superficie commerciale:	13701 m ²
Prezzo:	€ 95.000
Contratto:	Vendita
Tipologia:	Terreno agricolo
Comune:	Salerno
Zona:	Fratte
Indirizzo:	via s. elia
Data annuncio:	01/10/2024



Il terreno in oggetto, pertanto, presenta un'estensione così distribuita:

- Superficie catastale: **mq. 25.000;**





Si precisa che per la determinazione della superficie del bene oggetto di pignoramento, al fine di contenere i costi di giustizia, si è proceduto a calcolare la superficie commerciale da quella catastale, attraverso anche un lavoro da tavolo che ha visto il rilevamento della estensione della p.lla dalla sagoma riportata sull'estratto di mappa.

Esso valore va mediato con quello derivante dal calcolo del valore derivante "Valore Immobile per Capitalizzazione Redditi".

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Per cui il valore dell'immobile, alla luce della "stima per Capitalizzazione Redditi", è derivante dalla seguente formula:

valore immobile =

$(\text{Canone Mensile} * 12) / \text{Saggio di capitalizzazione (Rendimento medio annuo)}$

dove:

Canone Mensile = 1.000 €/mese come stimato;

Saggio di capitalizzazione = 8%;

Per cui

valore immobile = $(1.000 \text{ €/mese} * 12 \text{ mesi}) / 0.08 = \text{€ } 150.000,00$

La media aritmetica tra i valori dettati dall'agenzia immobiliari (€ 172.500) e quello derivante dalla "stima per Capitalizzazione Redditi" (€ 150.000) restituisce come valore € 161.250,00.

A parere dello scrivente Esperto, atteso che i valori dettati dall'agenzia immobiliare possono essere soggetti a "ribasso" si ritiene opportuno affermare che **il più probabile valore di**





Tel +39 3923369634 

Email info@carlodesiderio.it 

Sito www.carlodesiderio.it 

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

mercato dell'immobile pignorato risulta essere pari a € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

—

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:

→ **terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87;**

Prezzo base di vendita lotto:

valore di mercato dell'immobile =

€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/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.

37

Non vi sono spese da sostenere 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.

—

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

—





Tel +39 3923369634 

Email info@carlodesiderio.it 

Sito 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.

—

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

<u>Descrizione:</u>	terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87
<u>Comune di Ubicazione</u>	Salerno (Sa)
<u>Indirizzo</u>	Fratte, Salerno, località Cappelle
<u>Confini</u>	Altri terreni
<u>Estensione</u>	→ superficie catastale: mq. 25.000
<u>Dati Catastali</u>	terreno identificato al C.T. del Comune di Salerno al foglio 2, p.lla 150, qualità Bosco Ceduo, classe 04, ha-are-ca 25000, reddito domenicale euro 16,78, reddito agrario euro 3,87
<u>Attuale proprietario</u>	“Omissis” “OMISSIS”, nata a NAPOLI (NA) il 11 APRILE 1981, C.F. “OMISSIS”, residente in MILANO alla “Omissis”, 48 – Proprietà per 1000/1000;
<u>Titolo di provenienza del bene</u>	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
<u>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ TRASCRIZIONE del 25/05/1996 - Registro Particolare 10078 Registro Generale 12606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8977 del 06/04/1994 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Nota disponibile in formato immagine - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 6300 del 19/10/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);▪ TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro

40





Particolare 12418 Registro Generale 20224 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 100290 del 27/02/2007 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 14867 Registro Generale 24097 - Pubblico ufficiale COPPOLA LUIGI Repertorio 59809/20258 del 02/04/2007 - ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2531 del 12/05/2008 (RISOLUZIONE);
- ANNOTAZIONE del 19/10/2007 - Registro Particolare 6300 Registro Generale 51382 - Pubblico ufficiale G.D. TRIBUNALE FALLIMENTARE Repertorio 211/2007 del 28/02/2007 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10078 del 1996;
- ANNOTAZIONE del 12/05/2008 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 19241 - Pubblico ufficiale GIUSTINIANI GABRIELE Repertorio 68409/4979 del 01/04/2008 - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RISOLUZIONE - Nota disponibile in formato





	elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14867 del 2007; <ul style="list-style-type: none">▪ TRASCRIZIONE del 12/07/2023 - Registro Particolare 23785 Registro Generale 29703 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 1938 del 26/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
<u>Stato di occupazione del bene</u>	libero
<u>Titolo edilizio</u>	Certificato di Destinazione Urbanistica n. 118 anno 2024
<u>Abitabilità</u>	assente
<u>Valore del bene da porre a base d'asta</u>	€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)

42

—

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)

