

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 237/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA PER FINI PUBBLICITARI

DATA PROSSIMA UDIENZA G.E. 13/12/2022

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

➤ **VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO UNICO: € 85.500,00**

NOVEMBRE 2022

L'ESPERTO:

Dott. Ing. ANTONIO SAVIGNANO

Sommario

PREMESSA.....	3
ELENCO DEI QUESITI.....	3
CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.....	10
• <i>Quesito 1</i>	10
• <i>Quesito 2</i>	10
• <i>Quesito 3</i>	10
• <i>Quesito 4</i>	11
• <i>Quesito 5</i>	25
• <i>Quesito 6</i>	26
• <i>Quesito 7</i>	26
• <i>Quesito 8</i>	27
• <i>Quesito 9</i>	29
• <i>Quesito 10</i>	29
• <i>Quesito 11</i>	29
• <i>Quesito 12</i>	32
• <i>Quesito 13</i>	33
• <i>Quesito 14</i>	40
• <i>Quesito 15</i>	53
• <i>Quesito 16</i>	53
• <i>Quesito 17</i>	56
• <i>Quesito 18</i>	57
• <i>Quesito 19</i>	58
CONGEDO C.T.U.....	58
ELENCO ALLEGATI.....	58

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Francesca Sicilia

E.I. N.R.G.E. 237/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Savignano Antonio**, avendo ricevuto in data 24/01/2022 nomina di Esperto dal *Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno Dott.ssa Francesca Sicilia*, ed a seguito del Verbale di Accettazione di Incarico di Stima del 26/01/2022 (cfr. Allegati 1 del Volume Allegati) riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai Quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati.

ELENCO DEI QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

- Quesito 1:** “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'articolo 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.
- Quesito 2:** “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12”.
- Quesito 3:** “Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da

Dott. Ing. Antonio Savignano

accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12”.

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

Quesito 4: “Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E”.

Quesito 5: “Precisi la provenienza del bene ai Debitori e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”.

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 all’esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del Debitori 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 Debitori, 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le

eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i Debitori 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 all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni".

Quesito 12: "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato".

Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 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 agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la

necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise".

Quesito 15: “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”.

Quesito 16: “Corredi la relazione- da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato”.**

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”.

Quesito 18: “Contattati il Giudice dell’Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice”.

Quesito 19: “Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il Lotto è formato da

- **Villino (Foglio 13, Part.lla 852)** ubicato in Pontecagnano Faiano (SA) – Via Flavio Gioia - Parco Sott'acqua.

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO: € 85.500,00

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per assolvere all'incarico del G.E., lo scrivente, dopo aver esaminato il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli Atti, di comune accordo con il **Custode Giudiziario, Dott.ssa Patrizia Cardone**, concordava con la stessa un sopralluogo presso l'immobile esecutato, ubicato in Pontecagnano Faiano (SA) alla Via Flavio Gioia, Parco Sott'acqua per il giorno **08/03/2022 alle ore 10:00**. Il sottoscritto C.T.U. riceveva altresì, tramite comunicazione a mezzo PEC del 04/03/2022, la convocazione del suddetto sopralluogo inviata ai legali dei soggetti esecutati 25/02/2022, ovvero **Avv. Antonio Sabatino per il Debitore Omissis**, e **Avv. Lucio Paolillo per il Debitore Omissis**. In tale data **08/03/2022**, come predetto, il sottoscritto C.T.U. si recava presso i luoghi oggetto di causa. Sui luoghi era presente il Custode Giudiziario, Dott.ssa Patrizia Cardone, uno dei Debitori, Omissis ed il suo legale rappresentante, Avv. Lucio Paolillo. Il Debitore consentiva materialmente l'accesso ai luoghi. Pertanto **il sottoscritto C.T.U., procedeva all'ispezione del cespite esecutato ed al relativo rilievo metrico, descrittivo e fotografico. Successivamente, in data 18/10/2022, il sottoscritto C.T.U. riteneva utile ed effettuava, previa comunicazione a mezzo PEC alle Parti, una ricognizione dei luoghi** presso il Lotto unico per fotografare uno stato di fatto quanto più prossimo alla data di udienza (cfr. All. 8, Allegati 11 e All. 13 del Volume Allegati).

Per effettuare in modo adeguato le indagini ed assolvere all'incarico, lo scrivente C.T.U., svolgeva le seguenti operazioni:

- **in data 14/02/2022**, dopo aver analizzato gli Atti del Procedimento esecutivo, estraeva dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio del Comune di Salerno le visure per soggetto e per immobile, la mappa wegis e richiedeva la planimetria catastale di base per il rilievo non presente negli archivi telematici (cfr. Allegati 5 del Volume Allegati);
- **in data 18/02/2022 e 07/04/2022** faceva richiesta e ritirava presso lo studio del Maria D'Alessio di copia del titolo di proprietà principale del bene esecutato: Atto di Compravendita del 22/04/2002, rep. N. 17230 a favore del Omissis e Omissis contro i omissis (cfr. All. 3b del Volume Allegati);
- **in data 18/02/2022 e 21/02/2022** faceva richiesta e riceveva a mezzo P.E.C. presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) dei certificati di Residenza e Stato di famiglia del Debitore, Omissis comproprietario del bene esecutato (cfr. Allegati 4 del Volume Allegati);
- **in data 18/02/2022 e 24/02/2022** faceva richiesta e riceveva a mezzo P.E.C. presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salerno (SA) dei certificati di Residenza, Estratto di matrimonio e Stato di famiglia del Debitore, Omissis comproprietario del bene esecutato (cfr. Allegati del Volume Allegati);
- **in data 28/02/2022, 22/03/2022 e 05/04/2022** faceva richiesta a mezzo P.E.C. all'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) degli eventuali titoli edilizi relativi al bene esecutato; successivamente prendeva visione e richiedeva presso il suddetto ufficio copia dei titoli edilizi utili alla ricostruzione storica del cespite esecutato; infine, ritirava le copie relative ai suddetti titoli edilizi (cfr. All. 7 del Volume Allegati);
- **in data 27/04/2022** effettuava dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Registri Immobiliari di Salerno le ispezioni ipotecarie sulla Parte Debitrice, che detiene la proprietà del cespite esecutato, relative all'ultimo ventennio, ed inoltre acquisiva le trascrizioni ed iscrizioni dell'ultimo ventennio relative al bene esecutato in oggetto per poter dunque effettuare un confronto incrociato (cfr. Allegati 6 del Volume Allegati);
- **in data 08/03/2022** effettuava sopralluogo presso l'immobile esecutato (cfr. All. 8 del Volume Allegati);
- **in data 18/10/2022** effettuava ulteriore sopralluogo presso l'immobile esecutato (cfr. All. 8 del Volume Allegati).

Di seguito viene riportata la cronologia delle operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Quadro riepilogativo delle principali operazioni peritali:

- **24/01/2022: Decreto di Nomina** C.T.U. e contestuale fissazione Udienza Modalità di vendita per il 16/09/2021 (cfr. All.1 del Volume Allegati);
- **26/01/2022: Conferimento Incarico e Giuramento C.T.U.** (cfr. All.1 del Volume Allegati);
- **18/02/2022: Indagini catastali** presso il portale telematico Sister dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno con acquisizioni di visure, estratto di mappa Wegis (cfr. All. 5 del Volume Allegati);
- **18/02/2022: Richiesta digitalizzazione della planimetria cartacea dell'immobile esecutato** presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno;
- **18/02/2022 e 21/02/2022: Richiesta e ricezione presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pontecagnano Faiano (SA)** dei certificati di Residenza e Stato di famiglia del Debitore Omissis (cfr. All. 4b del Volume Allegati);
- **18/02/2022 e 24/02/2022: Richiesta e ricezione presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Salerno (SA)** dei certificati di Residenza, Estratto di matrimonio e Stato di famiglia del Debitore (cfr. All. 4a e 4c del Volume Allegati);
- **18/02/2022 e 07/04/2022: Richiesta e ritiro Atto di Compravendita** presso lo studio notarile del Notaio Maria D'Alessio (cfr. All. 3c del Volume Allegati);
- **23/02/2022: Ricezione comunicazione dell'Agenzia del territorio di avvenuta digitalizzazione della planimetria cartacea** dell'immobile esecutato e conseguente acquisizione della planimetria catastale presso il Portale Sister della suddetta Agenzia (cfr. All. 5g del Volume Allegati);
- **28/02/2022, 22/03/2022 e 05/04/2022: Richiesta, consultazione e ritiro presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA)** dei titoli edilizi relativi al cespite esecutato ubicato nel suddetto Comune (cfr. All. 7 del Volume Allegati);
- **04/03/2022: Ricezione dell'avvenuta convocazione delle Parti effettuata dal Custode**

Giudiziario, per il sopralluogo concordato per il giorno 08/03/2022 alle ore 10:00 a mezzo P.E.C.;

- **08/03/2022: Sopralluogo C.T.U. e rilievo metrico/fotografico del Lotto unico (cfr. All.8 e All. 13 del Volume Allegati);**
- **27/04/2022: Indagini ipotecarie e visure presso il portale telematico Sister dell’Agenzia delle Entrate - Registri Immobiliari di Salerno (cfr. All. 6 del Volume Allegati);**
- **18/10/2022: Sopralluogo C.T.U. per ricognizione dei luoghi e relativo rilievo fotografico del Lotto unico (cfr. All.8 e All.13 del Volume Allegati);**
- **11/11/2022: Invio relazione di stima alle Parti a mezzo PEC;**
- **11/11/2022: Deposito telematico della Relazione di Stima e degli Allegati;**
- **13/12/2022: Udienza G.E. di fissazione modalità di vendita nel **Procedimento n. 237/2021.****

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

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

Dall’analisi della documentazione ipocatastale agli Atti del Procedimento, in particolare per ciò che concerne la **Certificazione notarile** del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, datata 09/11/2021 (cfr. All. 3a) e per confronto con l’**Atto di pignoramento immobiliare** del 11/10/2021 (cfr. All. 2b),

Omissis(Creditore precedente) contro Sigg.ri Omissis e Omissis (Debitori) sul **Lotto unico** consistente in villino identificato al N.C.E.U. Comune di Pontecagnano Faiano (SA) Foglio 13, P.lla 852, ubicato alla Via Flavio Gioia - Parco Sott'Acqua (cfr. All. 2d) ed **Istanza di Vendita** del 29/10/2021, Omissis(Creditore precedente) contro Sigg.ri Omissis e Omissis (Debitori) (cfr. All. 2c) - si deduce che la documentazione stessa relativa al predetto bene:

- **Lotto unico ubicato nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

risulta in regola, completa, congrua nonché idonea per poter procedere con i quesiti posti dal 4 al 12 nel Verbale di Accettazione di Incarico di Stima e nelle Raccomandazioni Generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili (cfr. rispettivamente Allegati 1b e 1c).

- **Quesito 4:** *“Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G. E.”.*

Il cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima viene indicato come:

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U.: Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

Note Catastali:

NB: In sede di sopralluogo è stato appurato che la planimetria catastale è sostanzialmente congruente con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per la porta del bagno padronale che delimita l'ambiente dal disimpegno, mentre nella planimetria catastale è rappresentata nella porzione più interna, risultando altresì mancante della soglia d'accesso allo stesso bagno dovuta ad un gradino realizzato per motivi impiantistici (Cfr. Allegati 5d ed 11 del Volume Allegati).

Inoltre dall'analisi della Mappa catastale Wegis è evidente la differenza tra la sagoma del fabbricato rappresentata e quella effettivamente presente nell'area esaminata. In mappa infatti la sagoma del corpo di fabbrica è rappresentata da un rettangolo, ma di fatto manca una piccola porzione sul lato sud-ovest.



Figura 1 e 2: Inquadramento del contesto di ricaduta del Lotto unico rispettivamente nella Mappa catastale Wegis e in un inquadramento di dettaglio toponomastico. Si notino le differenze della sagoma del corpo di fabbrica in cui è ubicato il Lotto unico rispetto alla rappresentazione della stessa nella Mappa Catastale della figura di sinistra (fonti: Mappa catastale Wegis e Google Maps).

Si sottolinea che sul Lotto unico non insiste altro pignoramento, né altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 237/2021 incardinata sul pignoramento del 11/10/2021 trascritto il 28/10/2021 ai R.G. 44080, R.P. 34879.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE LOTTO UNICO

Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 237/2021 è situato nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA), in zona periferica, in prossimità della fascia costiera, alla Via Flavio Gioia, Parco Sott'acqua, nei pressi della Strada Provinciale 175, con media densità abitativa e scarsa presenza di attività commerciali, nonché di collegamenti con l'intero tessuto urbano. L'accessibilità all'immobile è resa possibile dalla suddetta Strada Provinciale n. 175 sul litorale costiero e/o dalla Strada Provinciale 417 ("Aversana"), percorsa da mezzi pubblici ed entrambe caratterizzate da una discreta presenza di traffico veicolare. Dagli stralci toponomastici e dalle ortofoto (di seguito riportate) si evince facilmente l'inquadramento toponomastico e territoriale.

Si riportano dunque un **inquadramento toponomastico generale e di dettaglio**, un'ortofoto **generale e di dettaglio**, nonché la **sovrapposizione dello stralcio catastale con l'ortofoto** della zona di ubicazione del Lotto unico oggetto della presente E.I.

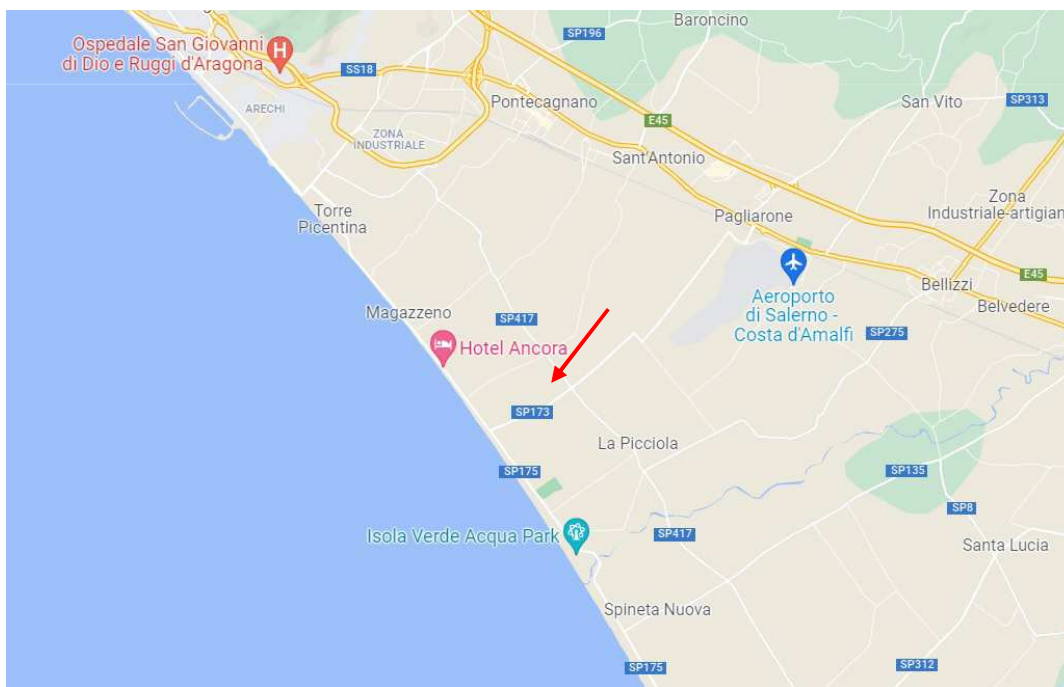


Figura 3: Inquadramento toponomastico generale del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto unico (fonte: Google Maps).

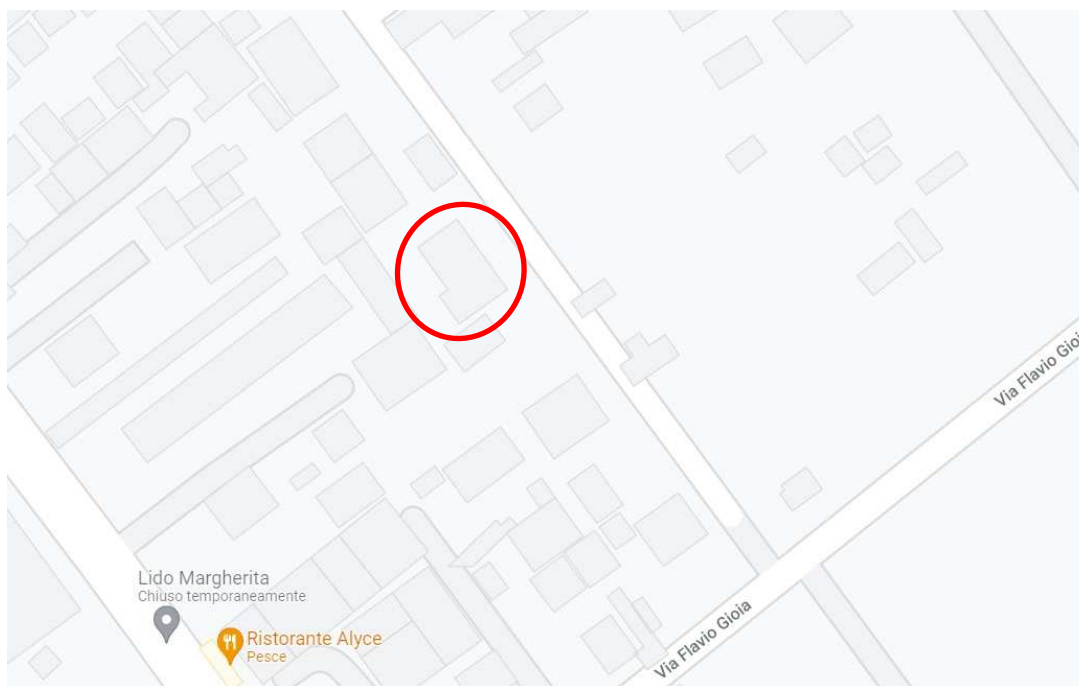


Figura 4: Inquadramento toponomastico di dettaglio del contesto di ricaduta del cespite afferente al Lotto unico (fonte: Google Maps).

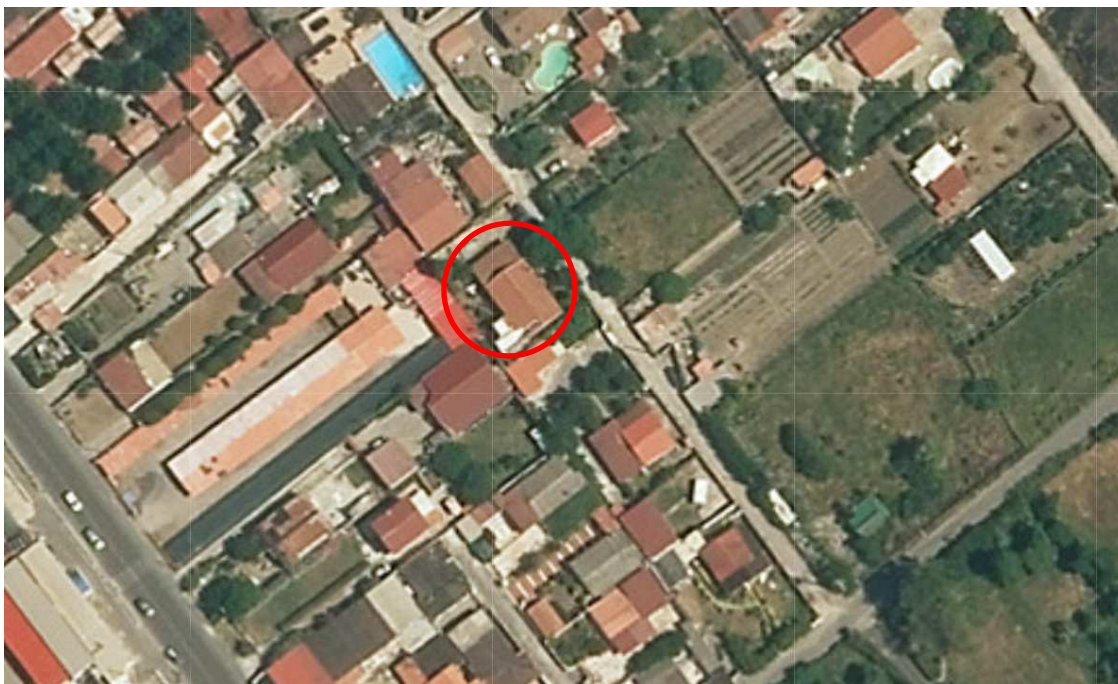


Figura 5: Ortofoto d'inquadrimento di dettaglio con indicazione del contesto di ricaduta del Lotto unico (fonte: Geoportale.it)



Figura 6: Sovrapposizione Ortofoto di dettaglio con lo Stralcio catastale, con indicazione della Part. 852 in cui è ubicato il Lotto unico (fonte: Geoportale.it).

Per ulteriori dettagli descrittivi e fotografici si rimanda alla Relazione grafico-fotografica (All. 13) fascicolata a parte rispetto al Volume Allegati.

Dott. Ing. Antonio Savignano

DESCRIZIONE LOTTO UNICO

Il Lotto unico è dunque situato nella **zona periferica del Comune di Pontecagnano Faiano (SA)**. L'immobile esecutato consiste in un villino unifamiliare, con portico e giardino circostante, adibito in parte a ricovero auto. Il Lotto unico si sviluppa su un piano fuori terra oltre un piano sottotetto non abitabile con sola funzione di copertura ed isolamento termico, con falde inclinate e con tegole a coppi. È presente anche un terrazzo che in sede di sopralluogo non era accessibile tramite scala esterna in metallo poiché la stessa non era praticabile. Da tale terrazzo si accede al locale sottotetto non abitabile, per eventuali scopi manutentivi. **L'accesso all'immobile, dotato di cancello autonomo, è preceduto da un viale del Parco residenziale di ubicazione, denominato Parco Sott'Acqua**, delimitato dalla Via Flavio Gioia da un cancello in ferro in comune con gli altri immobili. Il Lotto in oggetto presenta una **tinteggiatura chiara con affacci finestrati**. La struttura versa complessivamente in **mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**.



Foto 1: Cannello d'accesso al parco in cui è ubicato il villino esecutato.

Il Lotto unico si compone dunque di un'abitazione, ubicata al piano terra, a cui si accede tramite porta d'ingresso blindata. L'immobile è caratterizzato da **quattro fronti d'affaccio**.

La superficie calpestabile del villino è pari complessivamente a 106,00 m², quella del portico antistante l'ambiente cucina è pari a circa 31,00 m² e la superficie complessiva delle aree

adibite a giardino è pari a 147,00 m². È presente inoltre una corte di circa 195,00 m².



Foto 2: Vista del cancello d'ingresso pedonale della corte di pertinenza del villino. Si noti il rivestimento in mattoni presente sulle colonne ed il viale pavimentato.

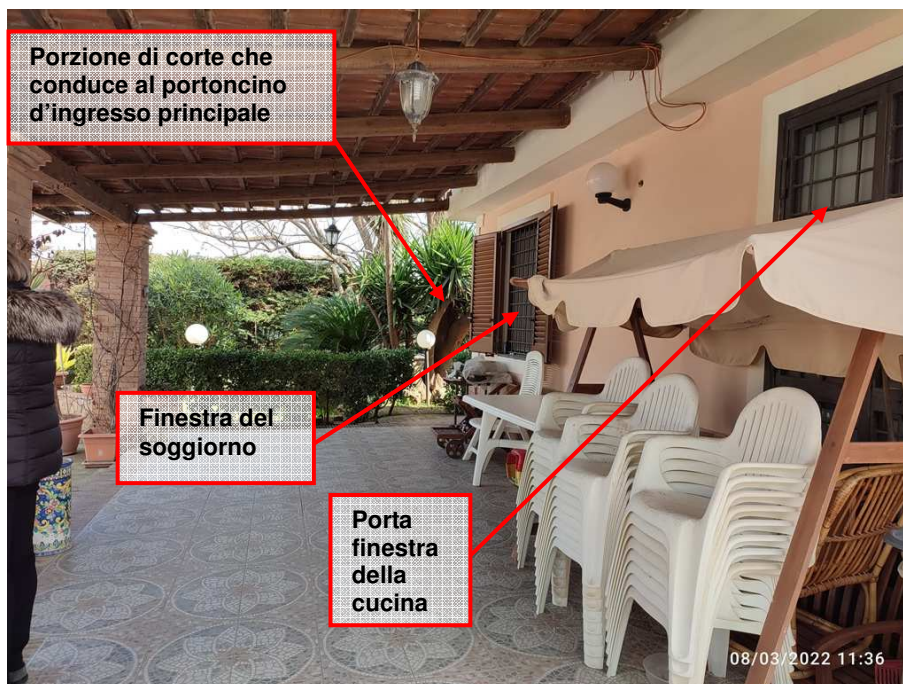


Foto 2: Vista del portico sul cui fronte sono ubicate una finestra ed una porta finestra.

L'abitazione si sviluppa con un ampio vano soggiorno in cui sono ubicati gli accessi alla cucina ed al disimpegno che conduce agli altri ambienti, ovvero le due camere da letto, lo studio ed i servizi.

Il soggiorno, di grande metratura e dalla forma rettangolare, è dotato di affaccio finestrato ed è caratterizzato dalla presenza del portone di ingresso dell'abitazione. È inoltre presente un camino lungo la parete perimetrale. L'ambiente cucina a cui si accede direttamente dall'ambiente soggiorno, vista l'assenza di porte, è dotato di due affacci. In particolare è presente una finestra ubicata sul lato sud-ovest ed una porta finestra che consente l'accesso al portico antistante l'immobile sul lato nord-ovest.

Le camere da letto sono caratterizzate da una forma quadrata, da una discreta metratura e da affacci finestrati. È presente inoltre un vano, adiacente alla camera da letto matrimoniale, adibito a studio, di piccola metratura e dotato di affaccio finestrato.

Il bagno, dalla forma allungata, è dotato di doccia e di un piccolo affaccio finestrato. È presente una nicchia in cui è ubicata la composizione lavabo. È presente un gradino di accesso realizzato per motivi presumibilmente impiantistici che delimita il bagno stesso dal piccolo spazio adiacente al corridoio. Sono presenti inoltre, in adiacenza a tale bagno padronale, un bagno di servizio ed un piccolo ripostiglio. Il tutto è ubicato in prossimità di un ulteriore accesso con porta blindata, ubicato sul lato sud-ovest dell'immobile, che costituisce un ingresso di servizio. Tale accesso a sua volta è prossimo ad un vano esterno adibito a spazio doccia, ma di fatto utilizzato come ulteriore ripostiglio per deposito attrezzature.

L'altezza massima interna dell'immobile è pari a 2,73 m.

In particolare il Lotto unico è suddiviso in:

- **Soggiorno;**
- **Camera n. 1;**
- **Camera n. 2;**
- **Studio;**

Dott. Ing. Antonio Savignano

- Cucina;
- Disimpegno;
- Bagno padronale;
- Bagno di servizio;
- Ripostiglio;
- Doccia/ripostiglio.

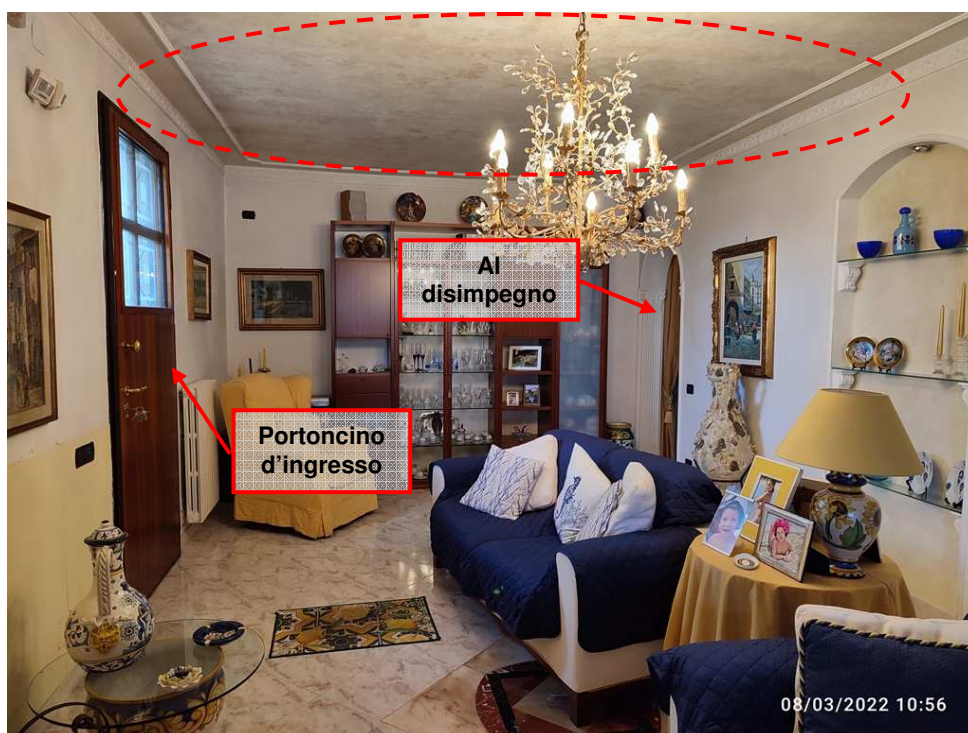


Foto 3: Vista dell'ingresso dell'abitazione, in direzione del portoncino d'ingresso con inserto in vetro. Tale ambiente funge da soggiorno e si collega al disimpegno ed all'ambiente cucina. Si notino le condizioni precarie del soffitto, con vistose macchie di umidità.



Foto 4: Vista del soggiorno in direzione opposta al portoncino d'ingresso.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di media pezzatura dalla colorazione chiara, con venature più scure, montate in diagonale con fuga stretta. Nel bagno sono presenti pavimentazione e rivestimenti di piccola pezzatura, dalla colorazione celeste, con rivestimenti più chiari da metà altezza fino al soffitto. In prossimità della porta del bagno padronale è presente come detto un gradino d'accesso. Nel bagno di servizio (anche in questo caso c'è un piccolo gradino per accedervi) la pavimentazione ed i rivestimenti sono caratterizzati da una colorazione bianca, con piccole venature all'interno. In definitiva pavimenti e rivestimenti, piuttosto datati, risultano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Sulle pareti del disimpegno è presente una colorazione gialla fino ad un'altezza di circa un metro dal pavimento, in adiacenza ad una fascia con trame all'interno, e la restante porzione bianca.

All'ingresso del disimpegno dal lato soggiorno ed in prossimità del bagno padronale, non sono presenti porte, ma degli archi con decoro nel passaggio tra i vari ambienti.



Foto 6 e 7: Viste dell'ambiente cucina, rispettivamente in direzione della parete perimetrale ed in direzione del soggiorno con cui è collegato tramite apertura a volta. Si notino le pareti piastrellate fino agli stipiti di finestra e porta finestra con rivestimenti di piccola pezzatura.



Foto 8: Vista del disimpegno in direzione del portoncino d'ingresso secondario, ubicato in prossimità del bagno di servizio.

Le porte interne sono in legno a battente di tipo tradizionale. Gli infissi in legno di finestre e porte finestre, piuttosto datati anch'essi, risultano in condizioni complessivamente sufficienti. Nei vani del Lotto sono presenti dei radiatori in ghisa per ciò che concerne l'impianto di riscaldamento che fa riferimento ad una caldaia, posizionata sulla corte esterna, alimentata da un bombolone interrato, così come dichiarato dal Debitore in sede di sopralluogo (Cfr. All 8). Sono presenti inoltre due split per la climatizzazione estiva. I soffitti si presentano danneggiati, con vistose macchie di umidità e discostamenti di intonaco evidenti in alcuni punti. Anche le pareti presentano simili problematiche in prossimità delle aperture. I prospetti stessi del villino risultano ammalorati in diversi punti e necessiterebbero di un intervento di manutenzione.



Foto 6 e 7: Viste del bagno padronale, con rivestimenti a tutt'altezza e composizione lavabo incassata in una nicchia. Si noti la presenza del radiatore dell'impianto di riscaldamento e la cassetta di scarico del wc a vista.

Per il resto il villino in oggetto presenta condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente mediocri.

Si sottolinea che sul Lotto non insiste altro pignoramento, né altra Procedura Esecutiva diversa dalla presente E.I. 237/2021 incardinata sul pignoramento del 11/10/2021 trascritto il 28/10/2021 ai R.G. 44080, R.P. 34879.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione grafico-fotografica fascicolata a parte. Segue planimetria digitalizzata fuori scala del Lotto unico.

Dott. Ing. Antonio Savignano

LOTTO UNICO: VILLINO UBICATO AL PIANO TERRA
 N.C.E.U. Comune di Pontecagnano Faiano (SA) Fl. 13, Part. 852 - Via Flavio Gioia, Parco Sott'Acqua



Superficie utile villino = 106,00 mq
 Altezza massima interna piano terra = 2,73 m
 Superficie utile terrazzo = 20,00 mq
 Superficie utile portico = 31,00 mq
 Superficie utile giardino = 147,00 mq
 Superficie utile corte = 195,00 mq



C.T.U. Ing. Antonio Savignano
E.I. 237/2021 PIANTA VILLINO - PIANO TERRA N.C.E.U. Comune di Pontecagnano Faiano (SA) Fl. 13, Part. 852
scala 1:100 - Quote in metri

Figura 7: Planimetria digitalizzata fuori scala dello stato di fatto del Lotto Unico al piano terra (cfr. All. 11).

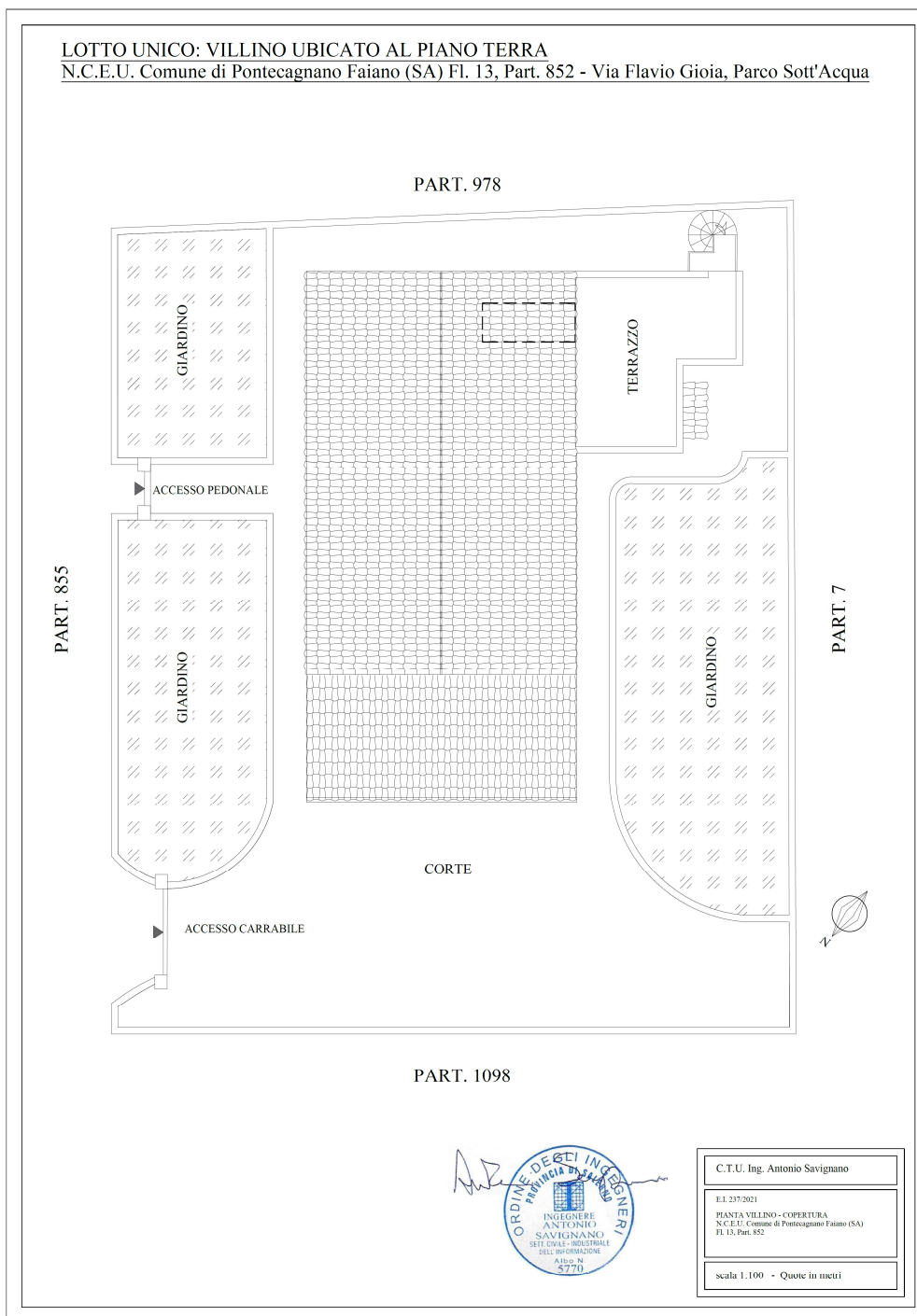


Figura 8: Planimetria digitalizzata fuori scala dello stato di fatto del Lotto Unico per ciò che concerne la copertura a falde inclinate.

CONFINI LOTTO UNICO

Dal rilievo metrico C.T.U. (cfr. Allegato 11 del Volume Allegati) si evince che **il Lotto Unico**

Dott. Ing. Antonio Savignano

(Foglio 13, Part.IIa 852) **confina nel suo complesso:**

- Sul lato nord-ovest con part. 1098 non eseguita;
- Sul lato nord-est con la stradina del parco contrassegnata dalla part. 855 non eseguita;
- Sul lato sud-est con part. 978 non eseguita;
- Sul lato sud ovest con part. 7 non eseguita.

Il quadro delle consistenze superficiali del Lotto unico è il seguente:

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino di complessivi 106,00 m²

- **Soggiorno con affaccio finestrato: 30,07 m²;**
- **Camera n. 1 con affaccio finestrato: 14,45 m²;**
- **Camera n. 2 con affaccio finestrato: 13,77 m²;**
- **Studio con affaccio finestrato: 8,68 m²;**
- **Cucina con affaccio finestrato e balconato: 11,70 m²;**
- **Disimpegno: 11,18 m²;**
- **Bagno padronale con affaccio finestrato: 6,80 m²;**
- **Bagno di servizio con affaccio finestrato: 4,71 m²;**
- **Ripostiglio: 1,80 m²;**
- **Doccia ripostiglio esterna: 2,84 m².**

Superficie coperta: 106,00 m²;

Superficie terrazzo non raggiungibile: 20,00 m²;

Superficie portico: 31,00 m²;

Superficie giardino: 147,00 m²;

Superficie corte: 195,00 m²;

Altezza interna: 2,73 m.

- **Quesito 5:** “*Precisi la provenienza del bene ai Debitori e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti*”.

Dall’analisi della relazione notarile, dei titoli di proprietà acquisiti dal sottoscritto Esperto e relative note di trascrizione, il tutto riportato negli Allegati 3 del Volume Allegati, risulta che il **Lotto unico**, così composto:

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

Appartiene

- **per la proprietà di 1/2 al Omissis nato a Salerno (SA) il 28/06/1963, residente in Salerno (SA), via Trento n. 183, C.F.**
- **per la proprietà di 1/2 alla Omissis nata a Salerno (SA) il 18/04/1970 residente in Pontecagnano Faiano (SA), Via Flavio Gioia, Parco Sott'acqua, C.F.**

Provenienza dei beni:

L’immobile di cui al Foglio 13, P.lla 852 è pervenuto ai Debitori, Omissis e Omissis, in virtù del seguente Atto notarile:

- **Titolo di proprietà - Compravendita del 22/04/2002 per Notaio dott.ssa Maria D’Alessio, Rep. **17230** (COMPRAVENDITA, da Omissis, nato a Salerno il 02/06/1948, e Omissis, nata a Salerno il 21/04/1950 → Omissis e Omissis (Debitori) (cfr. All. 3b del Volume Allegati).**

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto pervenne loro giusta sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Pretore di Montecorvino Rovella il 29/07/1997, rep. 1, trascritta il 18/12/1998 ai nn. 31130 R.P. e 38503 R.G..

Dott. Ing. Antonio Savignano

Note:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- Dai confronti incrociati tra Atto di pignoramento, Nota di Trascrizione Titolo di Proprietà principale e Certificazione Notarile, il sottoscritto tecnico **non ha riscontrato alcuna sostanziale incongruenza.**
- **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”.*

L'immobile oggetto dell'esecuzione, afferente al Lotto unico, appartiene come già riportato:

- **per la proprietà di 1/2 al Omissis e Omissis Nato a Salerno (SA) il 28/06/1963, residente in Salerno (SA), via Trento n. 183, C.F.**
- **per la proprietà di 1/2 alla Omissis nata a Salerno (SA) il 18/04/1970 residente in Pontecagnano Faiano (SA), Via Flavio Gioia, Parco Sott'acqua, C.F.**

Si precisa in ogni caso che **il pignoramento aggredisce la piena proprietà dell'immobile; quindi in definitiva i diritti posti in vendita consistono nella piena proprietà del Lotto unico, così come è stato descritto.** Alla luce di quanto detto, dunque **non si pone il problema di una divisione del Lotto unico esecutato in quanto non risultano altri comproprietari non esecutati.**

- **Quesito 7:** *“Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti*

reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del Debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

Il Lotto unico, sito in Pontecagnano Faiano (SA) alla Via Flavio Gioia Parco Sott'acqua, oggetto di Procedura Esecutiva per la piena proprietà, è attualmente utilizzato materialmente dal nucleo familiare di uno dei Debitori, ovvero la Omissis (comproprietaria per la quota di 1/2), come da informazioni reperite durante il primo sopralluogo effettuato in data 08/03/2022; dunque **non risultano contratti di locazione in essere**. Pertanto il Lotto unico, pur temporaneamente utilizzato da tale nucleo familiare, è **da ritenersi libero ai fini della Procedura Esecutiva e lo sarà reso di fatto con ordinanza G.E. una volta perfezionata la vendita**. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Per ulteriori dettagli si rinvia al verbale di sopralluogo (cfr. All. 8 del Volume Allegati).

- **Quesito 8:** *“Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.”.*

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Il Lotto di cui alla presente E.I. è ubicato nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA). I Debitori eseguiti possiedono la piena proprietà dell'immobile. Nel prosieguo viene stimato il canone di locazione relativamente al Lotto unico eseguito.

Procedimenti di stima

Si riportano di seguito i più probabili canoni di locazione del Lotto, prendendo in considerazione i valori di fonti indirette, ossia O.M.I., Borsino Immobiliare e Listino Ufficiale delle Quotazioni Metro-Quadro. Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto Esperto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale. Nel caso specifico si giunge alla stima del canone di locazione del seguente Lotto effettuando la media equiponderale dei valori provenienti dalle sopra

citare fonti.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE LOTTO UNICO:

Valore medio O.M.I "Ville e villini": 3,90 €/m² x mese

Valore medio Borsino immobiliare " Ville e villini ": 3,62 €/m² x mese

Valore Listino Ufficiale Quotazioni Metro-quadro " Ville e villini ": 5,00 €/m² x mese

Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare - Listino Ufficiale Quotazioni Metro quadro) = (3,90 €/m² x mese + 3,62 €/m² x mese + 5,00 €/m² x mese) /3 = 4,17 €/m² x mese

- Superficie coperta villino: 106,00 m²
- Superficie terrazzo: 23,00 m²
- coefficiente di omogeneizzazione terrazzo = 0,35
- Superficie portico: 31,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione portico fino a 25 m² = 0,35
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² del portico = 0,10
- Superficie corte: 195,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione corte fino a 25 m² = 0,15
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² della corte = 0,05
- Superficie giardino: 147,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione corte fino a 25 m² = 0,10
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² della corte = 0,02

Pertanto il valore di stima del Lotto unico risulta essere:

Canone di fitto Lotto Unico = 4,17 €/m² x mese x (106,00 m² + 0,35 x 23,00 m² + 0,35 x 25,00 m² + 0,10 x 6,00 m² + 0,15 x 25,00 m² + 0,05 x 170,00 m² + 0,10 x 25,00 m² + 0,02 x 122,00 m²) = 583,81 €/mese

Il sottoscritto Esperto ritiene opportuno, tenendo conto del reale stato di manutenzione del Lotto esecutato, di applicare un coefficiente riduttivo pari al 25% del valore, ovvero 0,75.

Dunque si ottiene:

Dott. Ing. Antonio Savignano

Canone di fitto Lotto Unico = $(1 - 0,25) \times 583,81 \text{ €/mese} = 437,86 \text{ €/mese} \sim \text{€ } 440,00$ mensili in cifra tonda (Euro quattrocentoquaranta)

- **Quesito 9:** *“Indichi il regime patrimoniale del Debitori, 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”.*

I Debitori, comproprietari del Lotto unico, sono Omissis e la Omissis.

Dall’Estratto di matrimonio risulta che i Debitori hanno contratto matrimonio in data 05/08/2000 nel Comune di Salerno (SA). Da una nota del suddetto estratto si evince che **con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni** (All. 4c). **Nello Stato di Famiglia della Omissis risulta presente anche la minore Omissis** (cfr. All. 4b del Volume Allegati).

- **Quesito 10:** *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i Debitori e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”.*

In base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo C.T.U. effettuato in data 08/03/2022 e in data 18/10/2022, l’immobile esecutato non risulta far parte di un organismo condominiale.

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

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso il portale Sister dell'Agenda del Territorio, aggiornate al 27/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (per ulteriori dettagli si rimanda agli Allegati 6 del Volume Allegati):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salerno il 26/04/2002

R.G. 14950, R.P. 2128

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 206.582,00

A favore di Omissis

Contro Omissis e Omissis (Debitori)

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria**

Iscritta a Salerno il 17/03/2022

R.G. 11149, R.P. 1179

Quota: 1/1 di proprietà

Importo: € 206.582,00

A favore di Omissis.

Contro Omissis e Omissis (Terzo datore di ipoteca)

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Salerno il 27/03/2012

R.G. 12027, R.P. 10145

Dott. Ing. Antonio Savignano

Quota: 1/1 di proprietà
A favore di Omissis (Debitore)
Contro Omissis (Debitore)
Revocazione donazione
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Salerno il 28/10/2021
R.G. 44080, R.P. 34879
Quota: 1/1 di proprietà
A favore di Omissis (Creditore precedente)
Contro Omissis e Omissis (Debitori)
Formalità a carico della procedura

Dal Quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, nella fattispecie, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente ammontano a:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (Banca-privato)	-	-	€ 35,00	€ 35,00

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco su riportato, i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, a livello cautelativo ai puri fini estimativi, si possono assumere pari a complessivi:

€ 294,00 + € 35,00 = € 329,00

Il sottoscritto C.T.U. non ritiene comunque di detrarre tale importo dal valore del Lotto Unico in quanto importo esiguo, e dunque rientrante nelle oscillazioni di stima, presumibilmente non a carico dell'Acquirente finale, ma piuttosto a carico della Procedura.

Dott. Ing. Antonio Savignano

- **Quesito 12:** *"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"*.

Sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobili) presso il portale Sister dell' Agenzia del Territorio, con acquisizione delle **visure catastali e dell'estratto di mappa** (cfr. All. 5 del Volume Allegati, aggiornati al 14/02/2022):

- **All. 5a) Visura per soggetto** Omissis (Debitore);
- **All. 5b) Visura per soggetto** Omissis (Debitore);
- **All. 5c) Visura storica Catasto Fabbricati** per immobile Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 13, P.lla 852;
- **All. 5d) Visura storica Catasto Terreni** per immobile Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 13, P.lla 852;
- **All. 5e) Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 13, P.lla 852;
- **All. 5f) Comunicazione Agenzia delle Entrate** per informare circa l'acquisizione in banca dati informatizzata della planimetria richiesta dal C.T.U.;
- **All. 5g) Planimetria catastale** (scala 1:200) N.C.E.U. di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 13, P.lla 852.

Dalle indagini eseguite in data 14/02/2022 presso il Portale Sister dell'Agenzia delle Entrate Settore Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie relativamente ai Debitori ed all'immobile esecutato** (cfr. All. 6 del Volume Allegati, aggiornate al 26/04/2022):

- **All. 6a) Elenco formalità per soggetto** a favore e contro Omissis (Debitore);
- **All. 6b) Elenco formalità per soggetto** a favore e contro Omissis (Debitore);

- **All. 6c) Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Foglio 13, P.Illa 852;
- **All. 6d) Nota di iscrizione – Ipoteca volontaria** del 22/04/2022, trascritto il 26/04/2022 ai R.G. 14950, R.P. 2128; a favore di Sanpaolo Imi S.p.A. contro Omissis e Omissis (Debitori) relativamente all'immobile esecutato;
- **All. 6e) Domanda giudiziale** del 21/03/2012, trascritto il 27/03/2012 ai R.G. 12027, R.P. 10145; a favore di Omissis (Debitore) contro Omissis (Debitore) per la quota di 1/2 di proprietà relativa all'immobile esecutato;
- **All. 6f) Nota di trascrizione - Pignoramento Immobiliare** trascritto il 28/10/2021 ai R.G. 44080, R.P. 34879; Omissis(Creditore procedente) contro Omissis e Omissis (Debitori) relativamente all'immobile esecutato;
- **All. 6g) Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria** iscritta il 17/03/2022 ai R.G. 11149, R.P. 1179; a favore di Omissis contro Omissis e Omissis (Debitori) relativamente all'immobile esecutato;

Si specifica che all'esito di un controllo incrociato, **non risultano significative incongruenze.**

- **Quesito 13:** *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L.28.2.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in*

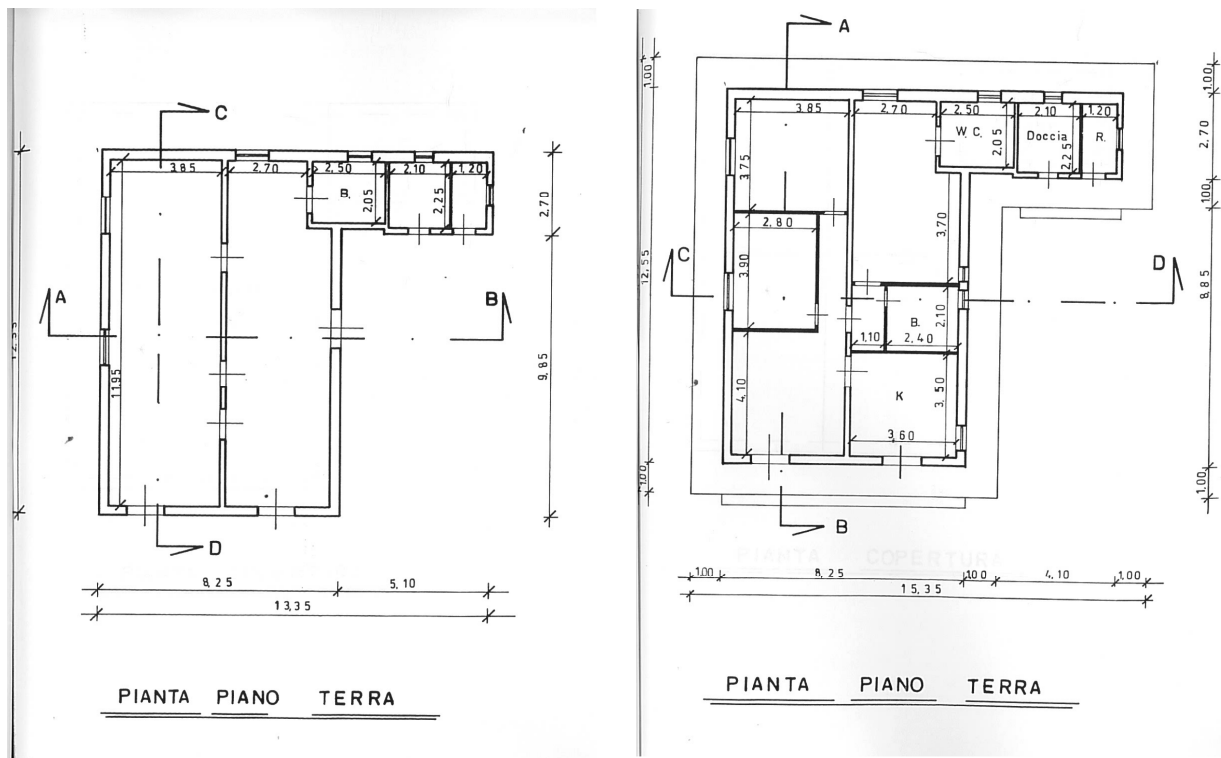
sanatoria.”

Dall'analisi del PRG del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) l'immobile di cui al Lotto unico si trova in Zona F, servizi generali (Cfr. All. 9 del Volume Allegati).

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico del suddetto Comune allo scrivente attesta che il Lotto unico ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs del 22/01/04 n. 42 e per gli effetti del D.M. del 22/02/1970 (Cfr. All. 7x).

Non è stata reperita alcuna concessione edilizia presso l'ufficio urbanistica del Comune di Pontecagnano Faiano (SA). L'immobile costruito in assenza di licenza o concessione edilizia è stato oggetto di un'istanza di sanatoria ai sensi della L. 724/04 Prot. 4517/95 per abusi edilizi. Tale istanza venne presentata da uno dei precedenti proprietari dell'immobile, Omissis (cfr. All. 7a). Successivamente l'istanza venne integrata con degli elaborati grafici con lo stato di fatto e la futura sistemazione. Di seguito si riportano gli stralci dello stato di fatto dell'epoca e di quello che sarebbe dovuto essere quello progettuale (Cfr. figura n. 9).

Segue figura n. 9



Dott. Ing. Antonio Savignano

Figura 9 - Stato di fatto e nuova sistemazione di cui all'istanza di concessione in sanatoria prot. N° 4517/95.

Si sono susseguite poi delle prescrizioni della Soprintendenza per i beni ambientali architettonici e storici del 1997 (cfr. All. 7e) ed una diffida del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al completamento funzionale del manufatto del 1999 (cfr. All. 7h).

In seguito c'è stata un'integrazione relativa al calcolo volumetrico del tetto (cfr. All. 7i) depositata dal Omissis che nel 1999 chiedeva la voltura della pratica di condono prot. n. 4517/95 a suo nome.

Tuttavia in data 27/04/1999 **è stata inoltrata dal Comando di Polizia Municipale notizia di reato alla competente Autorità Giudiziaria per violazione urbanistica relativa al completamento del manufatto**, ragion per cui l'istanza rimaneva bloccata, così come riportato in una nota del **responsabile delle istanze di condono al settore urbanistico** (cfr. All. 7j).

Si segnala inoltre la voltura dell'istanza di condono dal Omissis al Omissis, attuale comproprietario e Debitore nella presente Procedura esecutiva (All. 7m) con richiesta di rilascio di Concessione edilizia in sanatoria a nome di quest'ultimo in data 30/07/2002.

Tuttavia negli anni 2002 e 2003 ci sono state le sentenze rispettivamente del **Tribunale di Salerno – Sez. di Montecorvino Rovella – in data 18/02/2002 e della Corte d'Appello di Salerno del 31/01/2003** con le quali si ordinava la demolizione del manufatto abusivo e la rimessione dei luoghi in pristino (cfr. All. 7l).

Successivamente, nell'anno 2009, c'è stata un'ingiunzione a demolire della Procura della Repubblica (cfr. All. 7p), nonché dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontecagnano, contestualmente alla richiesta di ripristino dello stato dei luoghi in merito alle difformità rispetto all'istanza di sanatoria.

Nella comunicazione del responsabile del settore “Urbanistica, Assetto e controllo del territorio, Pianificazione, Sportello unico edilizia”, Arch. Giovanni Landi (Cfr. All. 7o), tra le motivazioni che hanno portato all'ingiunzione di demolizione si riporta la seguente precisazione relativamente alle difformità contestate:

Dott. Ing. Antonio Savignano

“ ...

visto il rapporto dell'ufficio abusivismo assunto al protocollo n. 5784 del 27.02.2009 dal quale si evince che sul lotto attualmente di proprietà dei sigg.ri Omissis e Omissis sono presenti opere realizzate in assenza del prescritto permesso di costruire ed in aggiunta a quelle oggetto dell'istanza di condono prot. N. 4517/95 consistenti in:

- a) Ampliamento del piano terra del manufatto oggetto dell'istanza di Condono consistente nella realizzazione di un vano avente dimensioni in pianta di circa mt. 2,85 x mt. 3,30 con copertura piana ed altezza di circa mt. 3,30 per una nuova volumetria di circa mc 31,00. Il vano realizzato è in parte utilizzato come atrio con ingresso dal lato mare ed in parte come ripostiglio ed è dotato di una finestra sul lato Salerno.*
- b) Tettoia ad una falda avente dimensioni in pianta di circa mt. 5,20 x mt. 8,80 con altezza media di circa mt. 2,90. La tettoia è ubicata in aderenza al manufatto oggetto di condono sul lato Salerno ed ha struttura portante in legno posta su pilastri in mattoni.*

....”

Le difformità riguardano dunque il **tetto di copertura**, peraltro già oggetto di procedure amministrative e giudiziarie a carico dei proprietari precedenti, che prevede un ingresso dal terrazzo raggiungibile tramite scala metallica di collegamento.

Le difformità a carico degli attuali proprietari sono rappresentate dalla presenza di una **tettoia** - che determina la presenza di un portico - prossima all'accesso carrabile e da un **volume abitativo** che allo stato attuale prevede un ingresso secondario ed un disimpegno al servizio di altri ambienti accessori. Ulteriori opere marginali riguardano la presenza di delimitazioni in muratura che separano le aree adibite a giardino da quelle pavimentate.

Il Debitore, Sig. Monetti, provvedeva nel maggio 2009 ad una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (All. 7q), di cui si riporta uno stralcio progettuale in figura n. 10, al Comune di Pontecagnano Faiano che però esprimeva proposta di diniego al riguardo, comunicando motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza (All. 7t e 7u).

Segue stralcio dell'elaborato progettuale Figura 10

Dott. Ing. Antonio Savignano

Dott. Ing. Ant

Arch. Orlandini Agria - Via Guglielmo Marconi, 4 - 81081 - Baronissi (SA)

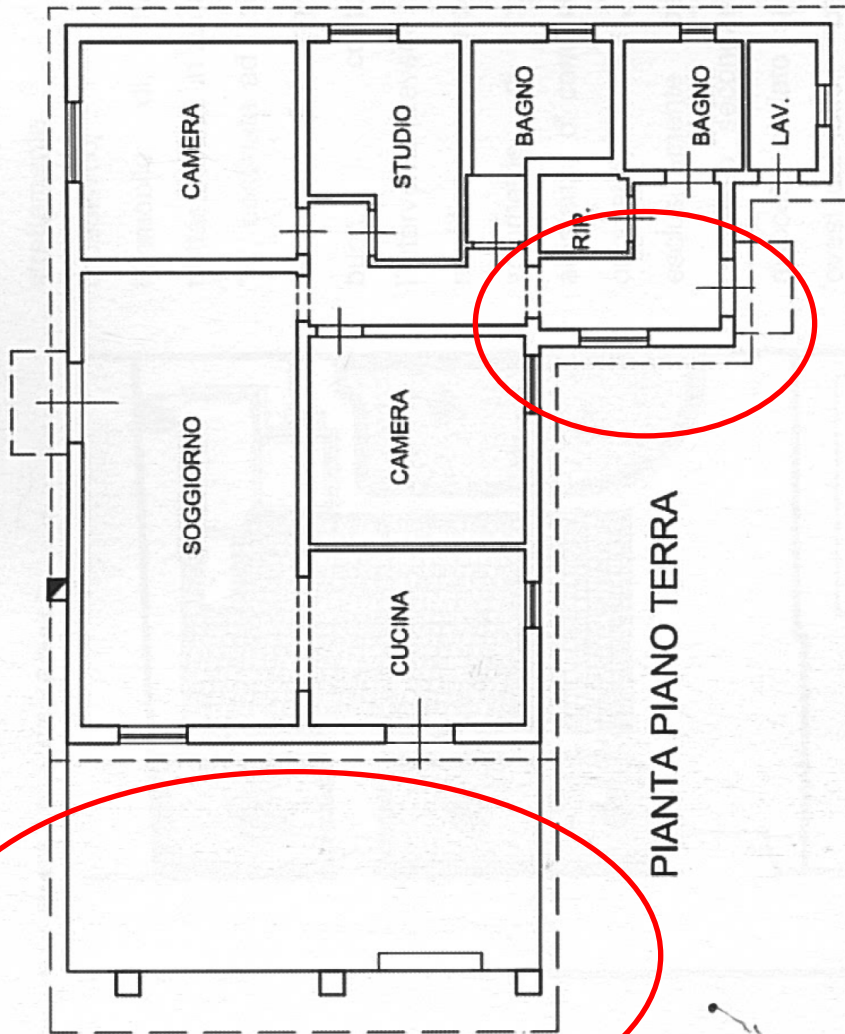


Figura 10 – Stralcio dell’elaborato grafico di progetto a firma dello Studio Tecnico Omissis, allegato alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, anno 2009. Il sottoscritto Esperto ha cerchiato quelle che sono le note difformità visibili nel presente stralcio, ovvero la tettoia ed il volume abitativo realizzato in difformità dell’istanza di concessione in sanatoria Prot. 4517/95.

In particolare, così come confermato al sottoscritto Esperto dal geom. Omissis e dal geom. Omissis – rispettivamente Ufficio Urbanistica ed Ufficio Condono del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) – veniva espresso parere contrario all’istanza di Permesso di costruire a causa delle difformità all’istanza di condono edilizio l’istanza n. 4517 del 01/03/1995.

Nella comunicazione dei motivi ostativi veniva infatti riportato che “sul fabbricato risultava in corso di definizione la sopracitata istanza di condono edilizio legge 724/95, che mancava una verifica plano-volumetrica sul lotto e che mancava infine il titolo di proprietà”.

Inoltre, relativamente alla condizione dell’immobile esecutato che, come già riportato, ricade in area soggetta a vincolo di tutela paesaggistico-ambientale giusto D.M. 22/02/1970, nella suddetta comunicazione veniva infine riportato tra i motivi ostativi la seguente considerazione:

“il D.Lgs. 42/04 all’art. 145 c. 12 prevede che *l’autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all’art. 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale, degli interventi* e la richiesta di conformità realizza sia superfici che volumi, non rientrando, dunque, nella casistica di cui all’art. 167 pre-citato” (cfr. All.7u).

In definitiva per regolarizzare l’immobile sarà necessaria dunque la demolizione dei manufatti che hanno incrementato superfici e volumi nel Lotto esecutato, oggetto delle sopra citate sentenze. Dal punto di vista paesaggistico l’ottenimento della regolarità sarà subordinata alle già menzionate demolizioni, previa pratica urbanistica per le opere di demolizione a farsi.

Dunque agli oneri che riguardano indennità paesaggistica e concessione in sanatoria andranno aggiunti gli oneri tecnici, gli ulteriori interessi rispetto all'effettiva data di regolarizzazione ed i costi da sostenere relativamente alla demolizione della porzione che costituisce abuso.

CALCOLO INDENNITÀ PAESAGGISTICA E OBLAZIONE CONDONO

Per ciò che concerne l'indennità paesaggistica, l'ufficio tecnico calcolava gli oneri da corrispondere relativamente al danno ambientale, ovvero € 2.098,62. Tale cifra veniva incrementata del 100% poiché opere non conformi alle norme di tutela e ricadenti nella tipologia N. 1 per opere ex legge 47/85, così come stabilito dall'art. 7 del "Regolamento" allegato alla delibera di commissario straordinario n. 62/2000 (cfr. All. 7y). **Dunque la somma complessiva ammonta ad € 4.197,24, il tutto con interessi calcolati fino al 05/04/2022.**

Per ciò che concerne il calcolo della concessione in sanatoria, gli oneri di oblazione del condono, comprensivi degli interessi legali fino al 05/04/2022, ammontano ad € 7.912,51, così come quantificato dall'Ufficio Condono del Comune di Pontecagnano Faiano. Inoltre gli oneri concessori relativi alla sanatoria, comprensivi di interessi legali fino al 05/04/2022, ammontano ad € 5.849,21, per un totale tra oneri di oblazione e concessori relativi alla sanatoria di € 13.761,72 (cfr. All. 7y).

Pertanto la cifra complessiva riguardante l'indennità paesaggistica e gli oneri della concessione in sanatoria ammonta dunque ad € 17.958,96 al 05/04/2022 (data di calcolo dell'ufficio urbanistica delle suddette cifre).

Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente al Lotto esecutato. Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità. Inoltre non risultano dichiarazioni di conformità relative all'impiantistica. Dunque si configurano come adempimenti eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e di tale circostanza il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono altresì presenti diritti demaniali o usi civici.

- **Quesito 14:** “Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise”.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base a determinate variabili, ossia: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e dello stato della domanda e dell’offerta. Tutti questi elementi, così come l’esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un’attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima.

Il sottoscritto C.T.U. ha previsto un **Lotto unico da porre a base d’asta, sito in Pontecagnano Faiano (SA), Via Flavio Gioia - Parco Sott’acqua,** così di seguito configurato:

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

Il Lotto unico si compone di un **villino** ubicato al piano terra. È caratterizzato da **quattro fronti d'affaccio, poiché sono presenti finestre (e n.1 porta finestra) su tutti i lati del villino. La superficie utile complessiva è pari a 106,00 m², quella del giardino di pertinenza è pari a 147,00 m² e la superficie complessiva della corte è pari a 195,00 m².**

In particolare il villino è suddiviso in:

- **Soggiorno;**
- **Camera n. 1;**
- **Camera n. 2;**
- **Studio;**
- **Cucina;**
- **Disimpegno;**
- **Bagno padronale;**
- **Bagno di servizio;**
- **Ripostiglio;**
- **Doccia/ripostiglio.**

L'immobile di cui al Lotto unico viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTO UNICO

Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto Esperto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale.

Valutata quindi la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è optato nella fattispecie per i seguenti procedimenti di stima.

1. stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Osservatorio dei Beni immobiliari**.

2. stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai valori di mercato del **Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione del Lotto unico.

Dott. Ing. Antonio Savignano

3. stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

Con il primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute del cespite da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui ci si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/m²) e di locazione (in €/m² per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Con il terzo procedimento è stato possibile conoscere i valori immobiliari unitari relativi alla specifica fascia territoriale del cespite da stimare, attraverso una mediazione di valori di mercato provenienti da una commissione di esperti ed agenti immobiliari, con l'ausilio di consulenti tecnici; i prezzi di mercato (in €/m²) e di locazione (in €/m² per mese) si riferiscono alla superficie commerciale.

Si ritiene opportuno applicare dei **coefficienti di omogeneizzazione alle superfici utili**. La scelta di tali coefficienti è stata calibrata su valori scelti dal sottoscritto Esperto dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Vengono dunque seguiti dal sottoscritto Esperto procedimenti quanto più impersonali ed oggettivi possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei giorni di indagine. La **media aritmetica equiponderale** dei risultati dei procedimenti adottati è finalizzata all'ottenimento del "più probabile valore di mercato" del Lotto oggetto di causa. Tale valore viene confrontato dal sottoscritto Esperto con i valori di mercato applicati dalle agenzie immobiliari di zona, per beni dalle caratteristiche similari, e, nel caso di evidenti incongruenze, viene applicato un coefficiente correttivo.

Si sottolinea però che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal

Dott. Ing. Antonio Savignano

sottoscritto Esperto che infatti, a valle dei sopra citati procedimenti, si riserva di prendere in considerazione opportuni coefficienti correttivi per tenere realmente conto delle destinazioni d'uso e dello stato conservativo/manutentivo degli immobili. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specificità riscontrate.

Seguendo tale processo logico, nella stima del Lotto in definitiva il sottoscritto Esperto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima, oppure possono essere migliorativi, andando a determinare un incremento del valore di stima scaturito dai procedimenti.

STIMA LOTTO UNICO

Procedimento I: O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato dal sottoscritto Esperto ha tenuto conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, a cui si accede tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima

del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. Le suddette schede sono suddivise in varie sezioni che riguardano: la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare; la fonte della rilevazione; l'identificazione dell'immobile rilevato; la destinazione prevalente di zona; le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare; le caratteristiche intrinseche del fabbricato; le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare; la consistenza dell'unità immobiliare; la consistenza delle pertinenze; la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze; il prezzo valore. I dati rilevati, dopo essere stati elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, ascoltati i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: PONTECAGNANO FAIANO

Fascia/zona: Suburbana/LITORANEA MAGAZZENO E TRAVERSE LIMITROFE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3	4,4	L
Box	NORMALE	720	970	L	3,1	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L	3,2	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Figura 11: Quotazioni OMI Residenziale contesto territoriale Lotto unico

Procedimento II: Borsino Immobiliare

Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media).

Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Dott. Ing. Antonio Savignano

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizioni ordinarie. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

La banca dati del Borsino Immobiliare è consultabile tramite il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Pontecagnano Faiano (SA)

ZONA LITORANEA MAGAZZENO E TRAVERSE LIMITROFE

[Posizione Zona](#)
[Periferia](#)
[Tipologia Prevalente](#)
[Abitazioni Civili](#)
[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)
[Passa a Borsino PRO](#)

Stima Online

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona Valore minimo: Euro 1.125 Valore medio: Euro 1.370 Valore massimo: Euro 1.616	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona Valore minimo: Euro 3,02 Valore medio: Euro 3,69 Valore massimo: Euro 4,35		
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: Euro 973 Valore medio: Euro 1.188 Valore massimo: Euro 1.403	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: Euro 2,62 Valore medio: Euro 3,23 Valore massimo: Euro 3,84		
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo: Euro 869 Valore medio: Euro 1.030 Valore massimo: Euro 1.191	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo: Euro 2,08 Valore medio: Euro 2,60 Valore massimo: Euro 3,12		
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa Valore minimo: Euro 1.057 Valore medio: Euro 1.323 Valore massimo: Euro 1.589	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa Valore minimo: Euro 2,92 Valore medio: Euro 3,62 Valore massimo: Euro 4,33		

Figura 12: Quotazioni Borsino Immobiliare contesto territoriale Lotto unico

Procedimento III: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro

Il Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP, con lo scopo di promuovere la trasparenza dell'informazione relativa al mercato immobiliare, effettuando una divisione della Provincia per aree omogenee.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fasce urbanistiche (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee. Nella fattispecie, la fascia centrale è una porzione del territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune stesso, inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

La fascia semicentrale è in posizione immediatamente adiacente al centro urbano, direttamente connessa per servizi, trasporti e infrastrutture. La fascia periferica è una porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato. Infine la fascia suburbana è una porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

In particolare vengono effettuate indagini attraverso rilevazioni dirette o indirette ed il prezzo pubblicato va riferito a dati di diversa provenienza che vengono successivamente elaborati da una vasta Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

Pontecagnano Fiano - Semicentrale - LITORALE MAGAZZENO - STRADE LIMITROFE E TRAVERSE , PONTECAGNANO FAIANO

Link: <https://www.quotazionimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1526>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	900	5
2022	Abitazioni tipo economico	700	4,5
2022	Abitazioni Signorili		
2022	Ville e Villini	900	5
2022	Box	550	4
2022	Magazzini Depositi		
2022	Negozi	650	9
2022	Uffici	550	4,5
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali	700	6

Figura 13: Quotazioni Listino delle Quotazioni Metro-Quadro contesto territoriale Lotto unico

STIMA VALORE LOTTO UNICO:

Valore medio O.M.I "Ville e villini": **1.450,00 €/ m²**

Valore medio Borsino immobiliare "Ville e villini": **1.323,00 €/ m²**

Valore Listino Quotazioni Metro-Quadro "Ville e villini": **900,00 €/ m²**

Valore media equiponderale (O.M.I. - Borsino immobiliare - Listino Quotazioni Metro Quadro) = $(1.450,00 \text{ €/m}^2 + 1.323,00 \text{ €/m}^2 + 900,00 \text{ €/m}^2) / 3 = 1.224,33 \text{ €/m}^2$

Il valore scaturito dalla media equiponderale dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruente con i valori applicati dalle agenzie immobiliari di zona, relativamente

Dott. Ing. Antonio Savignano

ad immobili con caratteristiche simili al Lotto unico ed ubicati nello stesso contesto territoriale del Lotto stesso. Per tali motivi il sottoscritto Esperto ritiene congruo il valor medio scaturito e non ritiene necessario utilizzare un coefficiente correttivo per adattarlo ai valori di zona.

Caratteristiche dimensionali Lotto unico:

- Superficie coperta villino: 106,00 m²
- Superficie terrazzo: 23,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione terrazzo = 0,35
- Superficie portico: 31,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione portico fino a 25 m² = 0,35
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² del portico = 0,10
- Superficie corte: 195,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione corte fino a 25 m² = 0,15
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² della corte = 0,05
- Superficie corte: 147,00 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione corte fino a 25 m² = 0,10
 - coefficiente di omogeneizzazione eccedenza oltre i 25 m² della corte = 0,02

Pertanto il valore di stima del Lotto unico risulta essere:

Valore di stima Lotto unico: $1.224,33 \text{ €/m}^2 \times (106,00 \text{ m}^2 + 0,35 \times 23,00 \text{ m}^2 + 0,35 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,10 \times 6,00 \text{ m}^2 + 0,15 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,05 \times 170,00 \text{ m}^2 + 0,10 \times 25,00 \text{ m}^2 + 0,02 \times 122,00 \text{ m}^2) =$
€ 171.271,99

Si ritiene opportuno applicare un **coefficiente correttivo** da applicare al valore di stima scaturito dai procedimenti di stima già menzionati **per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.**

Orientamento/esposizione	condizioni		Tipologia	condizioni	
	ottime	1,20		villino	1,40
	buone	1,00		fabbricato civile	1,20
	mediocri	0,90		fabbricato economico	0,90
	scarse	0,80	fabbricato popolare	0,80	
Localizzazione	condizioni		Stato di conservazione	condizioni	
	centrale	1,40		normale	1,00
	semiperiferica	1,20		mediocre	0,80
	periferica	1,00		scadente	0,60
	isolato	0,90			
Possibilità di parcheggio	condizioni		Condizioni degli impianti	condizioni	
	ottime (corte)	1,20		ottime	1,00
	buone	1,00		buone	0,90
	mediocri	0,90		mediocri	0,80
	scarse	0,80	scadenti	0,70	
Vetustà	condizioni		Ubicazione del piano	condizioni	
	5 anni	1,00		dal quarto a salire	1,20
	tra 6 e 20	0,90		secondo/terzo	1,10
	tra 20 e 50	0,80		primo	1,00
	>50 anni	0,70	rialzato	0,90	

Figura 14: Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione che concorrono alla determinazione del coefficiente correttivo da adoperare nella stima del Lotto unico.

Orientamento/esposizione	ottime	1,20		
Localizzazione	isolato	0,90		
Possibilità di parcheggio	ottime	1,20		
Vetustà	tra 20 e 50	0,80		
Tipologia	villino	1,40		
Stato di conservazione	mediocre	0,80		
Condizioni degli impianti	scadenti	0,70		
Ubicazione del piano	terra	0,90		
Coefficiente correttivo		0,73	in cifra tonda	0,75

Figura 15: Valutazioni delle caratteristiche del Lotto unico effettuate dal sottoscritto Esperto. Il valore del coefficiente correttivo scaturisce dal fattore delle valutazioni espresse per ogni singola caratteristica dell'immobile.

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nelle tabelle delle figure nn. 14 e 15, si applica una decurtazione pari al 25% del valore, ovvero il coefficiente riduttivo sarà pari a 0,75.

Dunque si ottiene:

Dott. Ing. Antonio Savignano

$$V = (1 - 0,25) \times \text{€ } 171.271,99 = \text{€ } 128.453,99$$

Tuttavia, per procedere alla determinazione del valore di stima finale, si tiene conto degli oneri a detrarsi per riottenere la situazione assentita, attraverso la concessione edilizia in sanatoria e la sanatoria paesaggistica.

Una porzione dell'immobile, come da richiesta dell'ufficio preposto, dovrà essere demolita per ripristinare lo stato dei luoghi. Si terrà conto dunque di tali oneri (per la demolizione, la ricostruzione delle murature perimetrali e lo smaltimento rifiuti) che possono essere stimati ad oggi in circa € 20.000,00 (cifra legata all'andamento dei prezzi del mercato del settore edile, ad oggi molto volubile, e delle imprese operative nello stesso settore).

Inoltre, come già riportato nella risposta al Quesito 13, la cifra complessiva quantificata dall'ufficio urbanistica riguardante l'indennità paesaggistica e gli oneri della concessione in sanatoria ammonta ad € 17.958,96 al 05/04/2022 (data di calcolo del suddetto ufficio relativamente a queste cifre). Tale onere sarà destinato ad incrementarsi a causa degli ulteriori interessi rispetto a quella che sarà l'effettiva data di regolarizzazione.

Infine andranno aggiunti, ai già menzionati costi di demolizione, gli oneri tecnici connessi (pratiche edilizie, direzione lavori) che possono stimarsi in € 5.000,00 (onorari da concordare con un professionista a cui conferire incarico e pertanto soggetti a preventivi di spesa).

Per quanto riportato si stima in circa € 42.958,00 la cifra da detrarre al valore di stima sopra determinato.

Pertanto $V = \text{€ } 128.453,99 - \text{€ } 42.958,00 = \text{€ } 85.495,99 \sim \text{€ } 85.500,00$ in cifra tonda

• VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 85.500,00 in cifra tonda (diconsi Euro ottantacinquemilacinquecento/00)

- **Quesito 15:** “Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato”.

All’esito dei sopralluoghi effettuati in data **08/03/2022 e 18/10/2022**, il sottoscritto Esperto ha appurato che il Lotto unico è utilizzato da uno dei Debitori, pertanto è presente mobilio e quant’altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili ad € 3.000,00. I beni mobili, così come visualizzati in sede di sopralluogo del sottoscritto Esperto, si possono stimare complessivamente in € 5.000,00 in cifra tonda. Si precisa in ogni caso che, trattandosi di beni mobili appartenenti al Debitore, nonché ai componenti del nucleo familiare, il trasloco in economia sarebbe effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell’acquirente. Alla luce di tali considerazioni il sottoscritto Esperto non ritiene di detrarre gli importi summenzionati dai valori a base d’asta determinati per ogni Lotto preso in considerazione.

- **Quesito 16:** *“Corredi la relazione- da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo e in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella e all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l’eventuale stato di proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l’abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato”.*

La planimetria è presente sia nella “Relazione grafico fotografica” sia, in formato originale, nel Volume Allegati (cfr. Allegati 11 e 13). La Relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitori, l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di

terzi. Inoltre è stato redatto un riepilogo finale che riporta in maniera sintetica i principali dati riguardanti il Lotto unico di cui alla presente Procedura esecutiva.

Segue riepilogo/descrizione finale che avrà anche deposito a parte, così come richiesto.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

DESCRIZIONE

Il Lotto unico consiste in un villino che si sviluppa su un unico livello ed è caratterizzato da quattro fronti d'affaccio. È presente un soggiorno che fa anche da ambiente d'ingresso, due camere da letto, uno studio ed i servizi. Tutti i vani sono dotati di affacci finestrati, escluso il ripostiglio
Complessivamente l'immobile risulta in condizioni di conservazione e manutenzione mediocri.

Ubicazione

Il Lotto oggetto della presente Procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla Via Flavio Gioia - Parco Sott'acqua, nei pressi della Strada provinciale n. 175 del litorale costiero.

Confini

Il Lotto unico confina sul lato nord-ovest con part. 1098 non eseguita, sul lato nord-est con la stradina del parco contrassegnata dalla part. 855 non eseguita, sul lato sud-est con part. 978 non eseguita, sul lato sud ovest con part. 7 non eseguita.

Estensione

La superficie coperta complessiva del Lotto unico è pari a 106,00 m², la superficie complessiva della corte è pari a 195,00 m² e la superficie del giardino è pari a 147,00 m².

Dati Catastali

Comune di Pontecagnano Faiano (SA), Via Flavio Gioia – Parco Sott'Acqua. N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.

PROPRIETÀ

Il Lotto unico appartiene per la proprietà di 1/2 al Omissis nato a Salerno il 28/06/1963 e per la proprietà di 1/2 alla Omissis nata a Salerno (SA) il 18/04/1970, in virtù di Atto di Compravendita del 22/04/2002 per Notaio dott.ssa Maria D' Alessio, Rep. 17230 (COMPRAVENDITA, da Omissis, nato a Salerno il 02/06/1948, e Omissis, nata a Salerno il 21/04/1950 → Omissis e Omissis (Debitori).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sul Lotto unico grava l'iscrizione di un'ipoteca volontaria a favore di Sanpaolo Imi S.p.A. contro entrambi i Debitori per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà relativa all'immobile esecutato, una domanda giudiziale per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà relativa all'immobile esecutato e la trascrizione dell'Atto di pignoramento a favore di Omissis(Creditore procedente) contro il Debitore, per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà relativa al Lotto unico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto unico è attualmente utilizzato da uno dei Debitori e dal suo nucleo familiare.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Relativamente al Lotto unico non è presente agli atti un titolo abilitativo. È presente un'istanza di concessione in sanatoria Prot. 4517/95. È prevista tramite ordinanza della Procura della Repubblica e della Corte d'Appello circa la demolizione di una porzione del Lotto unico. Poiché la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico sono previsti oneri legati all'indennità paesaggistica, oltre ad oneri di oblazione e concessori relativi alla concessione in sanatoria, il tutto riportato in relazione.

ABITABILITÀ

Non è presente certificato di agibilità/abitabilità.

VALORE DI STIMA

Il valore a base d'asta dell'intero Lotto unico è pari a € 85.500,00 (diconsi Euro ottantacinquemilacinquecento/00).

- **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”.*

La **documentazione fotografica**, di cui di seguito vengono riassunte le caratteristiche, **è inserita nell’elaborato “Relazione Grafico - fotografica”, a cui dunque si rimanda.**

In particolare il **rilievo metrico e fotografico** è stato effettuato in data 08/03/2022 e 18/10/2022 (cfr. Verbale di Sopralluogo in All. 8 del Volume Allegati).

Il **rilievo metrico del Lotto** è stato effettuato dal sottoscritto tecnico (iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5770 – Sez. A) con l’ausilio del suo collaboratore.

Detto rilievo fotografico è stato espedito con fotocamera Olympus modello Lumix DMC-SZ1 16,0megapixel.

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

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

Il **rilievo metrico** è stato espedito con: distolaser modello Bosh PLR 25, con portata massima di 60 metri lineari e precisione di misurazione tipica pari a circa 1,5 mm; rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 metri lineari.

L’inquadramento del Lotto unico esecutato, abitazione di tipo popolare, N.C.E.U.: Foglio 13, P.lla 852 è stato eseguito:

sia **esternamente:**

- **accessibilità e caratteristiche degli spazi condominiali**
- **localizzazione degli accessi**
- **individuazione dell’unità immobiliare**

che **internamente**:

- **individuazione degli ambienti.**

Il rilievo è stato effettuato utilizzando come riferimento la planimetria catastale come base di appoggio delle misure, in scala 1:100. Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico digitale (cfr. All. 11 del Volume Allegati).

In sede di sopralluogo è stato appurato che la planimetria catastale è sostanzialmente congruente con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per la porta del bagno padronale che delimita l'ambiente dal disimpegno, mentre nella planimetria catastale è rappresentata nella porzione più interna (Cfr. Allegati 5d ed 11 del Volume Allegati).

È stato dunque **completamente inquadrato il Lotto unico esecutato (E.I. 237/2021):**

LOTTO UNICO (E.I. 237/2021): Villino della complessiva superficie utile di 106,00 m², con corte – giardino, identificato con i seguenti dati catastali:

- **Comune di Pontecagnano Faiano (SA), N.C.E.U. Foglio 13, Part. 852, Cat. A3, Consistenza 6 vani, Rendita catastale Euro 666,23, Piano T.**

VALORE A BASE D'ASTA PIENA PROPRIETÀ LOTTO UNICO: € 85.500,00

La **relazione grafico-fotografica** di 35 pagine complessive, escluso il frontespizio, ed è stata redatta utilizzando **72 foto** del rilievo fotografico effettuato nella data del sopralluogo (cfr. All. 8 del Volume Allegati).

- **Quesito 18:** *“Contattati il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali ed impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona decorsi almeno 7 giorni il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice”.*

Il sottoscritto Esperto non ha ravvisato la necessità di effettuare comunicazioni al G.E., poiché non si sono verificate situazioni per le quali si rendeva opportuno interpellare il Giudice dell'Esecuzione.

Dott. Ing. Antonio Savignano

- **Quesito 19:** *“Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita), chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.”*

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione degli organi del Procedimento per ulteriori chiarimenti, riguardanti le problematiche concernenti il compendio pignorato, laddove fossero necessari, e dichiara quindi la propria disponibilità a collaborare col Custode Giudiziario ed il Delegato alla vendita, al fine di consentire il normale prosieguo del Procedimento stesso.

**L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano**

CONGEDO C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione a fini pubblicitari che si compone di n. 58 pagine escluso il frontespizio e n. 13 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo Giudice e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,

**L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano**

ELENCO ALLEGATI

13 gruppi di Allegati, oltre Spese Tecniche (fascicolati nel Volume Allegati, eccezion fatta per il Riepilogo/Descrizione finale e la Relazione grafico – fotografica, fascicolati a parte).

Dott. Ing. Antonio Savignano

ELENCO ALLEGATI (n°13 gruppi di allegati)

(fascicolati in volume separato dalla relazione di stima)

- **Allegati 1:** Decreto di Nomina, Verbale di conferimento di incarico di stima e Verbale di accettazione / giuramento telematico (*da All. 1a ad All. 1c*);
- **Allegati 2:** Atti del Procedimento (*da All. 2a ad All. 2d*);
- **Allegati 3:** Titoli di Proprietà (*da All. 3a ad All. 3c*);
- **Allegato 4:** Dati anagrafici del Debitori (*da All. 4a ad All. 4c*);
- **Allegati 5:** Dati catastali Lotto unico (*da All. 5a ad All. 5d*);
- **Allegati 6:** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti alla presente E.I. (*da All. 6a ad All. 6e*);
- **Allegato 7:** Titoli edilizi (*All. 7a ad All. 7y*);
- **Allegati 8:** Verbali di Sopralluogo (*da All. 8a ad All. 8b*);
- **Allegato 9:** Inquadramento urbanistico Lotto unico;
- **Allegati 10:** Inquadramento territoriale Lotto unico (*da All. 10a ad All.10f*);
- **Allegato 11:** Planimetria digitalizzata Lotto unico (*da All. 11a ad All. 11b*);
- **Allegati 12:** Dati estimativi (*da All. 12a ad All.12c*);
- **Allegato 13:** Relazione grafico-fotografica, fascicolata a parte rispetto al Volume Allegati.

L'Esperto:
Dott. Ing. Antonio Savignano