

**Tribunale Ordinario di Salerno**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**N.R.G.E. 24/2021**

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:**  
**Dott.ssa Rosaria Morrone**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

SOGGETTO ESECUTATO:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

***ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA***

*Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)*

**RELAZIONE DI STIMA**

**Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di Montecorvino Pugliano**  
**in via Trentino Alto Adige n.8 “Parco S. Andrea – Pal. A1”.**



## **Sommario**

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Conclusioni del processo estimativo
7. Raccomandazioni generali, riepilogo e descrizione finale
8. Elenco allegati.
9. Congedo C.T.U.



## 1. MANDATO

Il sottoscritto Dott. Arch. **Francesco Maria Catena**, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l’attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (Allegato n. 1.1)

Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 24/2021**, gli veniva affidato l’incarico di redigere perizia estimativa in data 06/06/2021 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Rosaria Morrone. La predetta procedura è promossa da [REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell’incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

### *Verifichi preliminarmente il C.T.U.*

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



5. *“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;*
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”;*
7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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”;*
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.”;*
9. *“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;*
10. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali spese in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”;*



11. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;*
12. *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;*
13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*
14. *“Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili della procedura, l’abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.”;*
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”;*



16. “Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”;

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”.

L’Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l’udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest’ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l’udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest’ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell’esecuzione, altresì, l’esperto ad allegare all’originale della perizia da depositare in Cancelleria l’attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.



## **2. PREMESSA**

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- \_ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- \_ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- \_ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- \_ ELENCO ALLEGATI;
- \_ CONGEDO C.T.U.

## **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA**

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l’Agenzia delle Entrate di Salerno, l’Ufficio Tecnico e l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montecorvino Pugliano, per le verifiche del caso, e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l’immobile in oggetto.

Con l’invio alle parti di opportuno avviso nei termini di legge, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **23/06/2021** alle ore **16:00**; Si precisa che l’avviso d’inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore [REDACTED], ed al rappresentante del creditore procedente [REDACTED]

Il giorno ed all’orario comunicato, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Montecorvino Pugliano, per adempiere all’incarico ricevuto.



Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

Il sottoscritto, con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 17:00 ha dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso, verbalizzate e sottoscritte dai soggetti aventi titolo presenti al sopralluogo. **(Allegato n. 2.1)**

#### **4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

\_ **06/06/2021**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati

\_ **08/06/2021**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.

\_ **12/06/2021**: Invio comunicazioni primo accesso.

\_ **21/06/2021**: Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.

\_ **21/06/2021**: Richiesta all' Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Pugliano: accesso agli atti, certificato di destinazione urbanistica, dichiarazione di agibilità/abitabilità, eventuali richieste di sanatoria prodotte, stralcio del piano regolatore relativamente alla particella in esame.

**(Allegato n. 3.1)**

\_ **21/06/2021**: Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa. **(Allegato n. 3.4)**

\_ **23/06/2021**: Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Montecorvino Pugliano (SA).

\_ **24/06/2021**: Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecorvino Pugliano (SA).

\_ **25/06/2021**: Richiesta l'Ufficio Anagrafe di Montecorvino Pugliano per l'acquisizione di certificato di residenza, stato di famiglia e matrimonio. **(Allegato n. 3.2)**

\_ **25/06/2021**: Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.

\_ **27/06/2021**: Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

\_ **28/06/2021**: Restituzione grafica del rilievo in CAD. **(Allegato n. 4.1)**

\_ **29/06/2021**: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Montecorvino Pugliano (SA).

\_ **07/07/2020**: Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.



## 6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

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

Dal confronto incrociato tra:

**\_ Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** [REDACTED], a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per capitale di Euro 156.000,00  
(centocinquantesimila/00) oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di Euro 312.000,00  
(trecentododicimila/00) contro [REDACTED]



[REDACTED] Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]  
[REDACTED]

**\_ Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo del 6/10/2006, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], per capitale di Euro 9.300,00  
(novemilatrecento/00) oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di Euro 22.000,00  
(ventiduemila/00) e contro [REDACTED]  
[REDACTED]**

**\_ Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti [REDACTED], a favore [REDACTED]  
[REDACTED], e contro [REDACTED]  
[REDACTED], a carico di  
[REDACTED]  
[REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano di cui alla  
procedura.**

**\_ Ipoteca legale ipoteca per debito d'imposta [REDACTED], a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
(trentacinquemilaottocentosestantatre765) oltre ad interessi e spese per la somma complessiva di  
Euro 71.747,30 (settantunomilasettecentoquarantasette/30) e contro [REDACTED]  
[REDACTED]**

**\_ Verbale di pignoramento immobili [REDACTED], a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di  
piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.**

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

- N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, subalterno n.4 (*abitazione di tipo civile*) in Montecorvino Pugliano (SA);



RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni, al C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile a cura della Dott. Vincenzo Calderini, iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D’Assisi, n.6, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l’idoneità della documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l’atto di pignoramento reca l’esatta identificazione del soggetto debitore;
- l’identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell’atto di pignoramento;

*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.”;*

#### ***Dati toponomastici***

- Abitazione di tipo civile in Montecorvino Pugliano (SA), Via Trentino Altro Adige n. 8 (Parco S. Andrea – Fabbricato “A”, piano terra – interno 1);

#### ***Dati catastali***

- N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, subalterno n.4 (*abitazione di tipo civile + box*) in Montecorvino Pugliano (SA); **(Allegati n. 6.1 – 6.2 – 6.3)**

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

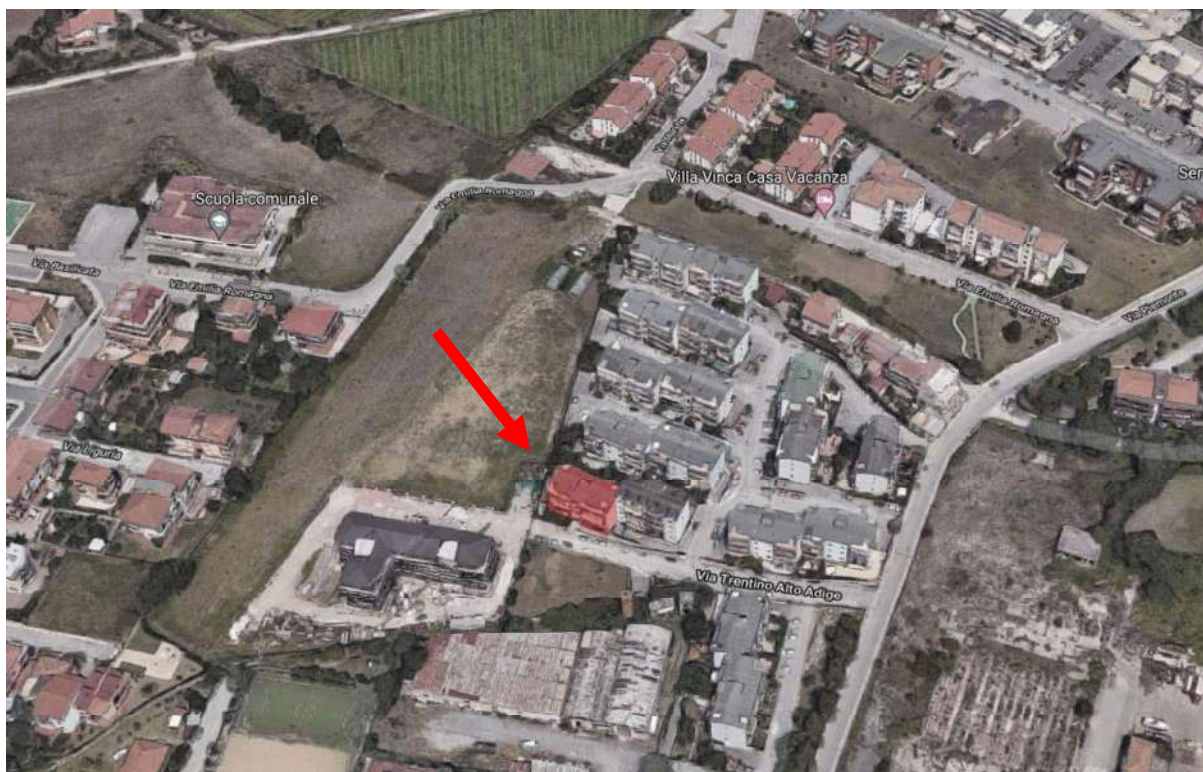
#### Abitazione di tipo civile

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA

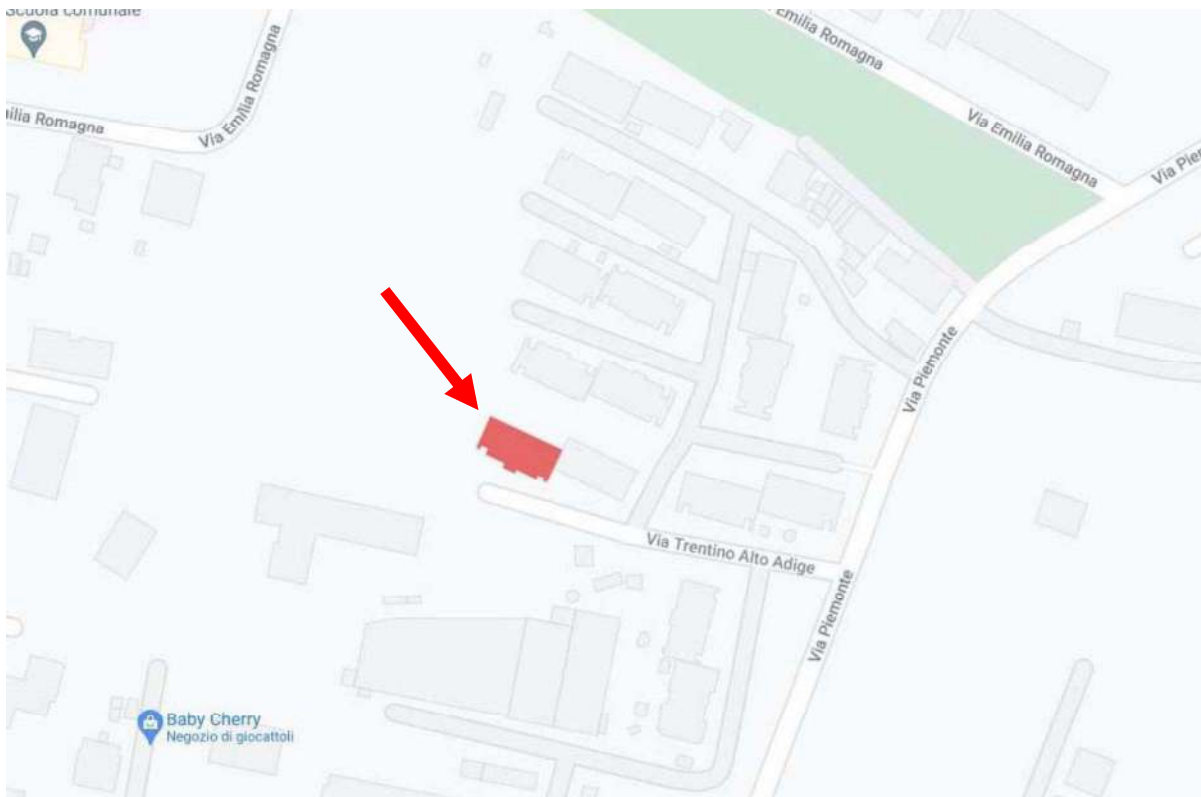


13	297	4	A/2	5	6,5 VANI	€ 419,62
----	-----	---	-----	---	----------	----------

Planimetria con individuazione dell'immobile



Planimetria con indicazione delle strade - individuazione dei lotti



***Identificazione del bene:***

A seguito di verifica del bene, si può affermare che la consistenza metrica e volumetrica *coincide* con quanto rilevato sui luoghi in data 23/06/2021. (Allegato n. 4.1 - 5.1)

***Confini del lotto.***

**N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4 (abitazione di tipo civile + box)**

Il lotto confina a Nord con corte comune e fabbricati “B” e “C”, a sud con strada via Trentino Alto Adige, ad est in aderenza al fabbricato con ingresso dal civico n. di via Trentino Alto Adige ad ovest con corte condominiale.

***Descrizione stato dei luoghi.***

L’accesso alla proprietà sita nel comune di Montecorvino Pugliano zona Bivio Pratole, avviene da via Trentino Alto Adige con ingresso dal civico n. 8. Il fabbricato con ingresso fronte strada fa parte di un complesso edilizio denominato “Parco S. Andrea”.

L’immobile sito al piano rialzato, si presenta in buono stato di conservazione; risulta composto da cinque vani oltre servizi e corridoio e dotato di impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Non vi è la presenza di umidità e gli ambienti risultano tinteggiati di recente.

Il corpo di fabbrica, denominato edificio “A” risulta costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con compattature in mattoni forati ed intonaco tipo civile; le finestre realizzate in alluminio a taglio termico e dotate di tapparelle in pvc garantiscono un minor differenziale termico tra l’interno e l’esterno.

La pavimentazione è in gress porcellato bianco dim. 40x40 cm, e priva di scheggiature.

All’immobile è vincolato pertinenzialmente, un box auto di 19 metri quadrati ubicato al piano seminterrato del fabbricato in fondo alla corsia di manovra ed identificato col numero 3. Nel box- garage, oggi utilizzato come deposito, sono presenti ampie zone di umidità per risalita, come evidenziato dallo sfarinamento della pittura. Il box auto è dotato di impianto di illuminazione.

L’esposizione nord-sud garantisce buone condizioni di illuminazione, considerata la distanza dai fabbricati al contorno.

Il fabbricato è posizionato a margine della lottizzazione “Parco S. Andrea”, in aderenza alla strada di P.R.G. denominata toponomasticamente Via Trentino Alto Adige. (Allegato n. 5.1)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

(Allegato n. 4.1)

***Piano terra (rialzato) – tot. 129,90 mq netti***

- Cucina: 20,62 mq
- Soggiorno: 30,25 mq
- Camera 1: 19,90 mq
- Camera 2: 19,36 mq
- Camera 3: 18,93mq
- Wc 1: 8,05 mq
- Wc 2: 5,01 mq
- Corridoio: 7,78 mq

***Piano seminterrato – box auto – tot. 19,23 mq netti***

- Box auto: 19,23 mq



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

***Titoli di provenienza del bene.***

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare (*appartamento e box*) e censiti in catasto fabbricati al **Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4** in Montecorvino Pugliano, alla Via Trentino Alto Adige (Parco San S. Andrea – Fab. “A”) risultano pervenuti in proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 16/05/2005 al registro generale 24003 e numero di registro particolare 17010, da [REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell’immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

[REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l’immobile è pervenuto per atto notarile pubblico di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell’immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, l’immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell’immobile sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura. **(Allegato n. 8.1)**

***Pertinenze:***



Al sopracitato appartamento, è annesso un box auto al piano interrato del fabbricato, identificato al numero 3 e confinante con corsia comune, boxes di proprietà aliena, salvo altri.

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”;*

***Possibilità di divisione.***

Per il cespite oggetto di esecuzione immobiliare, si ravvisa il presupposto per un progetto di divisione, nella misura in cui il box annesso all'appartamento, essendo legato da vincolo di pertinenzialità, ne venga da ciò esautorato, mediante esplicita autorizzazione della Pubblica Amministrazione. Pertanto solo allora potrà verificarsi la possibilità di vendita separata dell'appartamento e del box auto.

7. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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”;*

***Identificazione dell'immobile se libero o occupato.***

L'immobile oggetto di pignoramento risulta oggi occupato

[REDACTED]

***Contratti di locazione attualmente in essere.***

A seguito di opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, e da nota del Dirigente Dott. Massimo Notari, si afferma che ***non risultano registrati contratti di locazione.***

**(Allegato n. 10.1)**

***Certificato di Residenza/ Stato di Famiglia.***

Come risulta dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia il nucleo familiare risulta così composto:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (Allegato n. 3.2)

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.”;*

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

***(Abitazione di tipo civile) - N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4***

*Appartamento - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Codice di zona:** E1



**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo Canone di locazione mensile:** Euro 2,70

**Valore Medio Canone di locazione mensile:** Euro 3,35

**Valore Massimo Canone di locazione mensile:** Euro 4,00

Superficie: 129,90 mq

Stato conservativo: Buono

Valore al mq determinato per locazione: 3,70 Euro al mq

**CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 480,63**

**(Box auto) - N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4**

*Box - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.: 0**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo Canone di locazione mensile:** Euro 1,80

**Valore Medio Canone di locazione mensile:** Euro 2,15

**Valore Massimo Canone di locazione mensile:** Euro 2,50

Superficie: 19,23 mq

Stato conservativo: Buono

Valore al mq. determinato per locazione: 2,20 Euro al mq

**CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 42,30**

**CANONE DI LOCAZIONE - (appartamento + box auto) = 522,93 Euro/mese**



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

Il giorno 8 del mese di Dicembre dell’anno 1986 hanno contratto matrimonio.

Non vi sono annotazioni rese nell’atto di matrimonio. (Allegato n. 3.2)

Atto n.30 parte 1 seria A – anno 1964 – Comune di Montecorvino Rovella (SA)

Atto n.77 parte 1 seria A – anno 1961 – Giffoni Sei Casali (SA)

10. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali spese in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;

**Importo annuo spese gestione ordinaria.**

L’importo annuo delle spese di gestione ordinaria è pari ad Euro 388,49.

**Eventuali spese straordinarie già deliberate.**



Sono stati deliberati e in fase di realizzazione, lavori di sostituzione dei citofoni, riparazione e sostituzione parti cancello d'ingresso per Euro 323,63. Risulta essere stato effettuato un intervento di pulizia delle tubazioni delle fecali e delle pluviali per una quota di Euro 46,00.

***Eventuali spese scadute e non pagate.***

Risulta essere stata redatta una scrittura privata in data 05.03.2021, tra il Condominio “Parco S. Andrea” [REDACTED] quote condominiali non pagate.

Nel merito a fronte di un debito contratto di Euro 7.200,00, la [REDACTED] si obbligava al pagamento della suddetta somma pari ad Euro 7.000,00 di cui (Euro 200,00) detratti in acconto, in numero 28 rate mensili di importo pari ad Euro 250,00 oltre alla rata della quota ordinaria e straordinaria pari ad Euro 50,00, per un importo complessivo pari ad Euro 300,00 da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di aprile 2021 e sino al mese di agosto nelle mani dell'amministratore, che all'atto ne rilascerà ricevuta. (Allegato n. 11.1)

***Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.***

Non risultano essere state trascritte convenzioni matrimoniali riguardanti i beni oggetto di pignoramento.

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

***Esistenza di formalità pregiudizievoli.***

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 156.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 312.000,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED]



[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]  
[REDACTED]

**Il costo da sostenere per la cancellazione ammonta a € 35,00 per tassa ipotecaria)**

**Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 9.300,30 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 22.000,00, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

**Il costo da sostenere per l'annotazione di cancellazione ammonta a € 59,00. per imposta di bollo; € 35,00 per tassa ipotecaria, oltre imposta ipotecaria nella misura dello 0,50%, con un minimo di €. 200,00 da calcolarsi sulla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e l'importo del credito per cui è iscritta.**

**Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti** atto [REDACTED] del  
[REDACTED]

a favore di [REDACTED]

, a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

a carico  
[REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura. Si precisa che: con atto di citazione notificato il 16/7/08 la [REDACTED] chiede che vengano dichiarati nulli per simulazione assoluta, gli atti sotto indicati:





***Elenco sintetico delle formalità:***

Dall'accesso effettuato in data 23/06/2021 presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: **(Allegato n. 7.1)**

visura storica, planimetria, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile riportato al NCEU del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) – (Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** [REDACTED]

[REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

**ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

**ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

**ISCRIZIONE CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA.

Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

**TRASCRIZIONE CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



## Immobili siti in MONTECORVINO PUGLIANO (SA)

13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*

### **Concessione edilizia.**

La cronistoria del fabbricato risulta essere la seguente:

- In data 15/06/1990 in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Montecorvino Pugliano fù rilasciata a Nappo Guglielmo, Nappo Benedetto, Nappo Gaetano, Nappo Giuseppe, Nappo Lazzaro e Celetta Marianna, **Concessione Edilizia n.44** con prot. n. 1456 per la costruzione di un complesso edilizio in via S. Matteo – Ponte Pisciatore.  
**(Allegato n. 9.1)**
- Successivamente in data 28/09/1990, (in seguito alla voltura della Concessione Edilizia n. 44/90), fù rilasciata a Imposimato Benito Amministratore Unico della Edil Pia S.r.l. con sede in Scafati alla via della Resistenza n. 12 a/2, **Concessione Edilizia n. 122** con prot. n. 4331. Seguì comunicazione di inizio lavori al Comune di Montecorvino in data 22/10/1990.  
**(Allegato n. 9.2 – 9.3)**
- In data 14/11/1990 fu protocollata da Imposimato Benito Amministratore Unico della Edil Pia S.r.l. titolare della Concessione Edilizia n. 122/90, richiesta di Concessione Edilizia in Variante sulla base del progetto redatto dall’ Ing. Serafino Molinari, a cui seguì raccomandata dal Comune di Montecorvino Pugliano, in cui la Commissione Edilizia nella seduta del 21/06/1991 espresse parere di “rinvio” della domanda richiedendo un quadro di raffronto tra gli elementi variati. In data 19/07/1991 fu approvato il progetto in variante (della Concessione Edilizia n. 122/90) e rilasciata **Concessione Edilizia n. 59.**



In seguito all'approvazione da parte della Commissione Edilizia del progetto in variante alla Concessione edilizia n. 59/91, fu rilasciata **Concessione Edilizia n.32** con prot. n. 6912, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/02/1992, inerente l'opportunità di migliorare le pendenze dei tetti per un più efficiente smaltimento delle acque meteoriche. La destinazione d'uso rimase quella del progetto autorizzato, ovvero "locali deposito con stenditoi". (Allegato n. 9.4 – 9.5 – 9.6)

### ***Certificato di Collaudo Statico delle Strutture***

Il complesso edilizio "Parco S. Andrea" sito in Montecorvino Pugliano, e composto da nove fabbricati, fu collaudato dall' Ing. Antonio Vitiello, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 3926. Il certificato di collaudo fu depositato al Genio Civile di Salerno in data 26/06/1992 con prot. n. 13045 e reg. n. 31975. (Allegato n. 9.7)

### ***Certificato di Abitabilità.***

Il complesso edilizio "Parco S. Andrea", per quanto verificabile dalla documentazione in atti presso il Comune di Montecorvino Pugliano, **risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.**

E' presente, in atti, esclusivamente la richiesta di abitabilità per un altro corpo di fabbrica sito nella palazzina "D", a firma dell'Ing. Antonio Vitiello.

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

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle



condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

**APPARTAMENTO – N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n. 4**

**Borsino Immobiliare - APPARTAMENTO**

*Appartamento - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo:** 900,00 Euro/mq

**Valore Medio:** 1000,00 Euro/mq

**Valore Massimo:** 1100,00 Euro/mq

**Osservatorio del Mercato Immobiliare - APPARTAMENTO**

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo:** 950,00 Euro/mq

**Valore Medio:** 1100,00 Euro/mq

**Valore Massimo:** 1250,00 Euro/mq

**Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona - APPARTAMENTO**

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 800,00 al mq ad Euro 1200,00 al mq.



per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB+VmA+VmO)/3 = ( 1050,00 + 1150,00 + 1050,00)/3 = 1083,33 \text{ Euro/mq}$$

Valore appartamento = 129,90 mq x 1083,33 Euro/mq = 140.724,56 Euro

**BOX AUTO– N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, Subalterno n.4.**

### **Borsino Immobiliare** – *BOX AUTO*

*Appartamento - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo:** 400,00 Euro/mq

**Valore Medio:** 450,00 Euro/mq

**Valore Massimo:** 500,00 Euro/mq

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare** - *BOX AUTO*

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** MONTECORVINO PUGLIANO

**Fascia/zona:** Suburbana/Zona Industriale-Artigianale Pagliarone - Bivio Pratole

**Codice di zona:** E1

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

**Valore Minimo:** 410,00 Euro/mq

**Valore Medio:** 490,00 Euro/mq

**Valore Massimo:** 570,00 Euro/mq

### **Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona** - *BOX AUTO*

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di abitazioni con



caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 400,00 al mq ad Euro 550,00 al mq.  
per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita ( $V_v$ ),  
possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare ( $V_mB$ ), del valore  
Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona ( $V_mA$ ) e del  
valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare ( $V_mO$ ), quindi si determina:

$$V_v = (V_mB + V_mA + V_mO) / 3 = (450,00 + 520,00 + 450,00) / 3 = 473,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore box} = 19,23 \text{ mq} \times 473,33 \text{ Euro/mq} = \underline{9.102,13 \text{ Euro}}$$

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI: Euro 149.826,69**

- STIMA APPARTAMENTO = 140.724,56 EURO
- STIMA BOX = 9.102,13 EURO

Alle sopracitate stime andrà sottratto il costo di sgombero dell'immobile, stimate in Euro 2.100,00 (duemilacento). Pertanto il valore dell'appartamento e del box sarà di Euro 147.726,69

Nonostante la possibilità di dividere l'immobile in due lotti, (appartamento e box auto), se ne consiglia la vendita congiunta per motivi funzionali.

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”;*

L'immobile pignorato non si presenta libero da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in semplici operazioni di trasloco di arredi e suppellettili oltre alla pulizia dei locali.

Da indagini di mercato e dall'ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero dell'immobile, in **Euro 2.100,00 (duemilacento).**

16. *“Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo*



*di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta";*

***Dati toponomastici.***

- Abitazione di tipo civile in Montecorvino Pugliano (SA), Via Trentino Altro Adige n. 8 (Parco S. Andrea – Fabbricato “A”, piano terra – interno 1);

***Dati catastali.***

- N.C.E.U: Foglio n. 13, Particella n. 297, subalterno n.4 (*abitazione di tipo civile + box*) in Montecorvino Pugliano (SA);

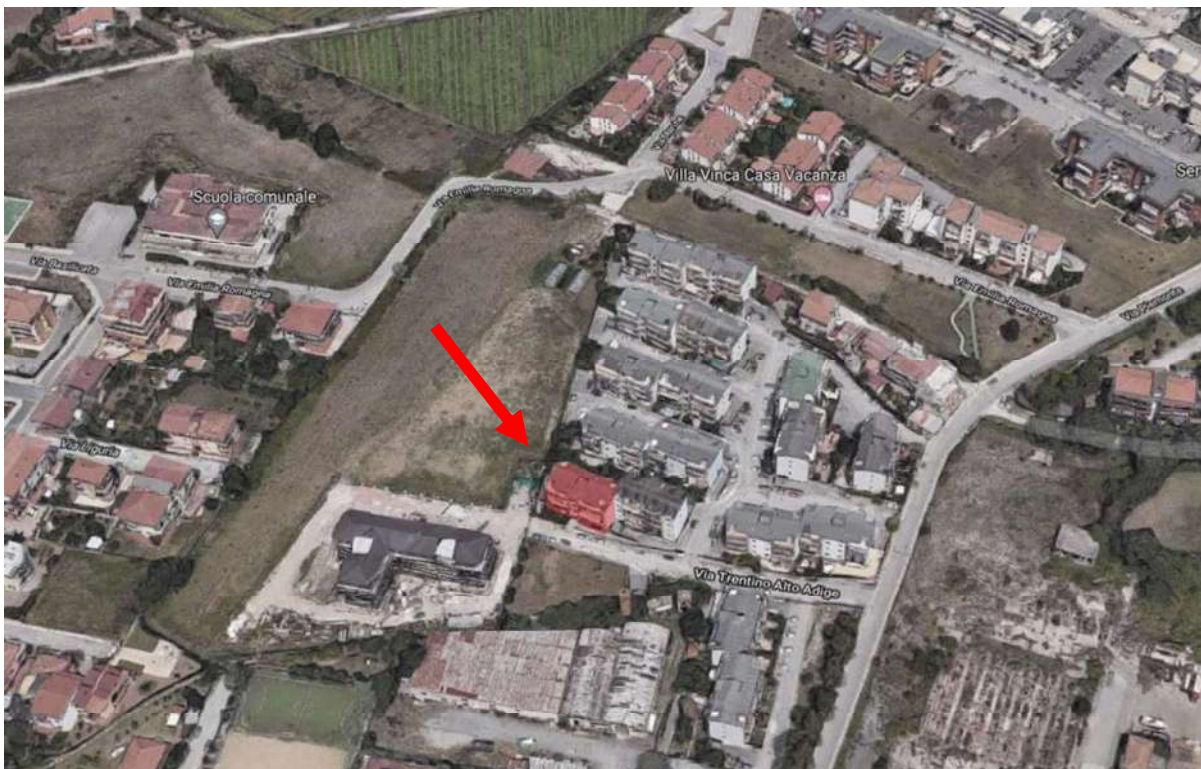
Le consistenze immobiliari sono identificate al:

Abitazione di tipo civile

13	297	4	A/2	5	6,5 VANI	€ 419,62

Planimetria con individuazione dell'immobile





### ***Confini del lotto.***

L'accesso alla proprietà sita nel comune di Montecorvino Pugliano zona Bivio Pratole, avviene da via Trentino Alto Adige con ingresso dal civico n. 8. Il fabbricato con ingresso fronte strada fa parte di un complesso edilizio denominato "Parco S. Andrea".

L'immobile sito al piano rialzato, si presenta in buono stato di conservazione; risulta composto da cinque vani oltre servizi e corridoio e dotato di impianto di riscaldamento ed aria condizionata. Non vi è la presenza di umidità e gli ambienti risultano tinteggiati di recente.

Il corpo di fabbrica, denominato edificio "A" risulta costruito con una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con compattature in mattoni forati ed intonaco tipo civile; le finestre realizzate in alluminio a taglio termico e dotate di tapparelle in pvc garantiscono un minor differenziale termico tra l'interno e l'esterno. La pavimentazione è in gress porcellato bianco dim. 40x40 cm, e priva di scheggiature.

All'immobile è vincolato pertinenzialmente, un box auto di 19 metri quadrati ubicato al piano seminterrato del fabbricato in fondo alla corsia di manovra ed identificato col numero 3. Nel box- garage, oggi utilizzato come deposito, sono presenti ampie zone di umidità per risalita, come evidenziato dallo sfarinamento della pittura. Il box auto è dotato di impianto di illuminazione.

L'esposizione nord-sud garantisce buone condizioni di illuminazione, considerata la distanza dai fabbricati al contorno.



***Pertinenze:***

Al sopracitato appartamento, è annesso un box auto al piano interrato del fabbricato, identificato al numero 3 e confinante con corsia comune, boxes altra proprietà.

***Possibilità di divisione.***

Per il cespite oggetto di esecuzione immobiliare, si ravvisa il presupposto per un progetto di divisione, nella misura in cui il box annesso all'appartamento, essendo legato da vincolo di pertinenzialità, ne venga da ciò esautorato, mediante esplicita autorizzazione della Pubblica Amministrazione. Pertanto solo allora potrà verificarsi la possibilità di vendita separata dell'appartamento e del box auto.

***Iscrizioni e Trascrizioni***

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per capitale di € 156.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 312.000,00, durata 30 anni, a carico [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.  
Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo** atto [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di S [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per capitale di € 9.300,30 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 22.000,00, a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.



**Domanda Giudiziale accertamento simulazione atti** atto [REDACTED]

[REDACTED] a favore di

[REDACTED] a carico

di [REDACTED]

[REDACTED] dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura. Si precisa che: con atto di citazione notificato il 16/7/08 la [REDACTED] chiede che vengano dichiarati nulli per simulazione assoluta, gli atti sotto indicati:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Ipoteca Legale - ipoteca per debito di imposta** atto [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 35.873,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 71.747,30, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

**Verbale Di Pignoramento Immobili** atto [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti



pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Montecorvino Pugliano (SA) di cui alla procedura.

### ***Stato di Occupazione.***

L'immobile oggetto di pignoramento risulta oggi occupato dalla [REDACTED]

### ***Contratti di locazione***

A seguito di opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, e da nota del Dirigente Dott. Massimo Notari, si afferma che ***non risultano registrati contratti di locazione.***

### ***Eventuali spese scadute e non pagate.***

Risulta essere stata redatta una scrittura privata in data 05.03.2021, tra il Condominio "Parco S. Andrea" e [REDACTED] per il recupero delle quote condominiali non pagate.

Nel merito a fronte di un debito contratto di Euro 7.200,00, [REDACTED] si obbligava al pagamento della suddetta somma pari ad Euro 7.000,00 di cui (Euro 200,00) detratti in acconto, in numero 28 rate mensili di importo pari ad Euro 250,00 oltre alla rata della quota ordinaria e straordinaria pari ad Euro 50,00, per un importo complessivo pari ad Euro 300,00 da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese a partire dal mese di aprile 2021 e sino al mese di agosto nelle mani dell'amministratore, che all'atto ne rilascerà ricevuta.

### ***Regolarità Edilizia***

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Montecorvino Pugliano in merito alla regolarità edilizia, si evince quanto di seguito riportato:

- In data 15/06/1990 in seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Montecorvino Pugliano fù rilasciata a Nappo Guglielmo, Nappo Benedetto, Nappo Gaetano, Nappo Giuseppe, Nappo Lazzaro e Celetta Marianna, **Concessione Edilizia n.44** con prot. n. 1456 per la costruzione di un complesso edilizio in via S. Matteo – Ponte Pisciatore.
- Successivamente in data 28/09/1990, (in seguito alla voltura della Concessione Edilizia n. 44/90), fù rilasciata a Imposimato Benito Amministratore Unico della Edil Pia S.r.l. con sede in Scafati alla via della Resistenza n. 12 a/2, **Concessione Edilizia n. 122** con prot. n. 4331. Segui comunicazione di inizio lavori al Comune di Montecorvino in data 22/10/1990.
- In data 14/11/1990 fu protocollata da Imposimato Benito Amministratore Unico della Edil Pia



S.r.l. titolare della Concessione Edilizia n. 122/90, richiesta di Concessione Edilizia in Variante sulla base del progetto redatto dall' Ing. Serafino Molinari, a cui seguì raccomandata dal Comune di Montecorvino Pugliano, in cui la Commissione Edilizia nella seduta del 21/06/1991 espresse parere di “rinvio” della domanda richiedendo un quadro di raffronto tra gli elementi variati. In data 19/07/1991 fu approvato il progetto in variante (della Concessione Edilizia n. 122/90) e rilasciata **Concessione Edilizia n. 59**.

- In seguito all'approvazione da parte della Commissione Edilizia del progetto in variante alla Concessione edilizia n. 59/91, fu rilasciata **Concessione Edilizia n.32** con prot. n. 6912, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/02/1992, inerente l'opportunità di migliorare le pendenze dei tetti per un più efficiente smaltimento delle acque meteoriche. La destinazione d'uso rimase quella del progetto autorizzato, ovvero “locali deposito con stenditoi”.

#### ***Certificato di Collaudo Statico delle Strutture***

Il complesso edilizio “Parco S. Andrea” sito in Montecorvino Pugliano, composto da nove fabbricati, fu collaudato dall' Ing. Antonio Vitiello, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli al numero 3926. Il certificato di collaudo fu depositato al Genio Civile di Salerno in data 26/06/1992 con prot. n. 13045 e reg. n. 31975.

#### ***Certificato di Abitabilità.***

Il complesso edilizio “Parco S. Andrea”, per quanto verificabile dalla documentazione in atti presso il Comune di Montecorvino Pugliano, ***risulta sprovvisto del certificato di abitabilità.***

E' presente, in atti, esclusivamente la richiesta di agibilità per un altro corpo di fabbrica sito nella palazzina “D”, a firma dell'Ing. Antonio Vitiello.

#### ***Valore da porre a base d'asta***

Per ottenere il prezzo Base d'asta verranno sottratte dal Valore di Mercato le spese di sgombero dell'immobile.

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI: Euro 149.826,69**

- STIMA APPARTAMENTO = 140.724,56 EURO
- STIMA BOX = 9.102,13 EURO

Costo operazioni di sgombero dell'immobile, stimate in Euro 2.100,00 (duemilacento).

Pertanto il valore dell'appartamento e del box sarà di **Euro 147.726,69**.

Nonostante la possibilità di dividere l'immobile in due lotti, (appartamento e box auto), se ne consiglia la vendita congiunta per motivi funzionali.

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

Il reperto fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (Allegato n. 5.1)

Nel consegnare alla S.V. III .ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell'augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 10/07/2021

*Con osservanza*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Francesco Maria Catena*

### ***Elenco allegati***

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

#### **Allegato1: Nomina**

1.1 Nomina



## **Allegato 2: Operazioni Peritali**

2.1 Verbale di primo accesso ai luoghi – operazioni peritali

## **Allegato 3: Richieste - Comunicazioni**

3.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Montecorvino Pugliano

3.2 Richiesta estratto di matrimonio, certificato di residenza e stato di famiglia

3.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

3.4 Richiesta foglio di mappa, visure e planimetrie

3.5 Istanza collaboratore

## **Allegato 4: Elaborati Grafici**

4.1 Rielaborazione in CAD

## **Allegato 5: Documentazione Fotografica**

5.1 Documentazione fotografica

## **Allegato 6: Documentazione Catastale**

6.1 Foglio di mappa

6.2 Planimetrie

6.3 Visura Storica

## **Allegato 7: Ispezioni Ipotecarie**

7.1 Ispezioni Ipotecarie

## **Allegato 8: Atto di mutuo**

8.1 Atto di mutuo

## **Allegato 9: Titoli abilitativi, Destinazione Urbanistica, Strumenti urbanistici.**

9.1 Concessione Edilizia n. 44/90

9.2 Concessione Edilizia n. 122/90

9.3 Comunicazione inizio lavori Edil Pia S.r.l.

9.4 Richiesta di Concessione edilizia in Variante.



9.5 Parere Commissione Edilizia del 21/06/1991

9.6 Concessione Edilizia n. 32/92

9.7 Certificato di collaudo statico

**Allegato 10: Contratti di locazione**

10.1 Dichiarazione assenza contratti di locazione

**Allegato 11: Scrittura privata transazione quote condominiali**

11.1 Transazione quote condominiali

