



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. 06/17 R.G.E.

CheBanca!

contro

*** **

il C.T.U.: *Ing. Giuseppe Paternoster*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
“Stima Immobiliare”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Aprile 2020

INDICE

Premessa	pag. <u>3</u>
Consistenza della documentazione depositata	pag. <u>4</u>
Sopralluogo ed inizio operazioni peritali	pag. <u>4</u>
Descrizione catastale degli immobili ed elenco delle unità immobiliari	pag. <u>4</u>
Ricostruzione della storia degli immobili nell'ultimo ventennio	pag. <u>5</u>
Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, indagini amministrative	pag. <u>10</u>
Stato di possesso del bene	pag. <u>17</u>
Regime patrimoniale	pag. <u>17</u>
Esistenza di formalità, vincoli gravanti sui beni	pag. <u>17</u>
Criterio e metodo di stima	pag. <u>26</u>
Consistenza commerciale ed individuazione degli immobili	pag. <u>33</u>
Lotto 1 (Immobile in Sala Consilina (SA) F.46 - P.1860 sub 5 e 8)	pag. <u>37</u>
Riepilogo	pag. <u>54</u>
ALLEGATI (Istanze Enti, Comunicazioni e verbali di sopralluogo, etc.)	pag. <u>55</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA:

Il sottoscritto **ing. Giuseppe Paternoster** residente in Sala Consilina (Sa) alla Via S. Rocco, 11, avente studio professionale in Sala Consilina (Sa) Via S. Rocco 11, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Salerno con il n°4028, ed all'ex Tribunale di Sala Consilina (SA) come consulente tecnico al n.76, con nomina del 11.06.2019, nella causa a favore della parte Attorea **Chebanca! S.p.A.** contro il debitore esecutato **xxxxxxx**, ha ricevuto incarico dall'Illustrissimo sig. G. E. dott. Aniello Maria De Piano per rispondere ai quesiti richiesti, come meglio descritti nel mandato ricevuto, ovvero nell'accettazione dell'incarico e relativo giuramento del 17.06.2019, che è in atti.

Per chiarezza di esposizione, i quesiti verranno enunciati singolarmente nell'ordine emesso dal G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente, risulta che la documentazione prodotta è idonea ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C., in quanto composta da: relazione notarile con allegati, estratto di mappa censuaria e visura storica meccanizzata, nota di trascrizione. Il tutto è correttamente riferito a quanto oggetto di pignoramento.

SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI

Accettato l'incarico con giuramento in data **17.06.2019**, il sottoscritto, in concerto con il custode, con missive A/R al debitore, risultante dal fascicolo, pec al creditore procedente, hanno inviato tre comunicazioni, al fine di accedere all'immobile, fissando la data dell'accesso, per il giorno **11 settembre** alle **ore 11:15**.

Il giorno **11 settembre**, alle **ore 11:15** presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, hanno inizio le operazioni peritali così come da comunicazione inviata alle parti, erano presenti il dott. Roberto Laiso, quale custode giudiziario, la sig.ra xxxxxxxxxxxx esecutata, il sig. xxxxxxxxxxxx coniuge dell'esecutata, oltre lo scrivente CTU ing. Giuseppe Paternoster; dopo avere atteso i tempi canonici vista l'assenza di eventuali altri interessati, l'ufficio così composto apre le operazioni peritali visionando gli atti del procedimento, a seguire accedendo all'immobile attualmente nelle disponibilità della predetta sig.ra xxxxxxxxxxxx, eseguendo rilievi fotografici e metrici; alle ore 12:20 circa, si concludevano le operazioni peritali, come da verbale allegato.

DESCRIZIONE CATASTALE DEGL'IMMOBILI

Dalla documentazione presentata dalla parte attorea e da una ricerca condotta sia ante che post operazioni peritali, sia presso gli uffici Comunali di Sala Consilina. (SA), che presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente, si è rilevato, che gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati, nel Comune di Sala Consilina (SA), alla data dell'inizio del procedimento, intestati alla Sig.ra xxxxxx (per 1/1), nata a xxx (SA) il xxxx, C.F. xxxxx, e residente in Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n.28 int. 3 dal 19.10.2009; gli immobili individuati, presentano le seguenti caratteristiche, concretizzandosi in un unico appartamento posto al secondo piano del fabbricato:

IMMOBILE 1:

- | | |
|---|--|
| ☐ Comune Censuario: Sala Consilina (SA); | ☐ Piano: II; |
| ☐ Ubicazione: Via Gaetani di Gaeta n. 28; | ☐ Categoria: A/4; |
| ☐ Foglio Catastale: 46; | ☐ Classe: 1; |
| ☐ Particella n°: 1860; | ☐ Consistenza (vani/mq): 2,5 vani - 44 mq; |
| ☐ Subalterno n°5; | |

IMMOBILE 2:

- | | |
|---|--|
| ☐ Comune Censuario: Sala Consilina (SA); | ☐ Piano: II; |
| ☐ Ubicazione: Via Gaetani di Gaeta n. 28; | ☐ Categoria: A/4; |
| ☐ Foglio Catastale: 46; | ☐ Classe: 1; |
| ☐ Particella n°: 1860; | ☐ Consistenza (vani/mq): 3,5 vani; |
| ☐ Subalterno n°; | |

Per meglio inquadrare l'ubicazione degli immobili sia planimetricamente che catastalmente, di seguito si allegano stralci planimetrici catastali e stralci di ortofoto.

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA DEGLI IMMOBILI NELL'ULTIMO VENTENNIO A PARTIRE DALL'ULTIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' ANTERIORE A TALE VENTENNIO

Dall'analisi della documentazione depositata da parte del creditore procedente, ai sensi dell'ex art. 567 comma 2 C.P.C. e da indagini eseguite dallo scrivente anche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (che si allegano), risulta che la consistenza immobiliare pignorata in detta procedura e sita nel Comune di Sala Consilina (SA) ed è quanto segue:

- Gli immobili distinti in catasto al foglio 46 part. IIa 1860 sub 5 e 8, ubicati alla Via Gaetani di Gaeta n. 28 in Sala Consilina (SA), risultano di proprietà per i diritti pari ai 1/1 dell'intero della Sig.ra xxxxxxxx, nata a Polla (SA) xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxx, e residente in Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n.28 int. 3 dal 19.10.2009, pervenutegli con atto del 18.09.2006, per notaio Francesco Coppa da Montesano S.M. (SA) rep. 3049, trascrizione del 28.09.2006 nn. 51291/31328, da xxxxxx nato a Sala Consilina il 14.10.1945 e xxxxxx nata a Sala Consilina il 22.10.1948. A xxxx l'immobile era pervenuto per atto del 12.01.1967 per notaio Giovanni Spinelli, rep. 14649 trascrizione del 04.02.1967 ai nn. 3454/2951. A xxxx l'immobile era pervenuto per atto del 16.09.1967 per notaio Agnese Bruno, reo. 13894, trascrizione del 16.10.1967 nn. 23780/21042.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:55:37

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 51291

Registro particolare n. 31328

Presentazione n. 226 del 28/09/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/09/2006

Numero di repertorio 3049/1270

Notaio COPPA FRANCESCO

Codice fiscale CPP FNC 73E24 F839 I

Sede MONTESANO SULLA MARCELLANA (SA)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46 Particella 1860 Subalterno 8

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3.5 vani

Indirizzo VIA VIA GAETANI DI GAETA N. civico 28

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46 Particella 1860 Subalterno 5





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:55:37

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 51291

Registro particolare n. 31328

Presentazione n. 226 del 28/09/2006

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE

Consistenza 2,5 vani

Indirizzo VIA GAETANI DI GAETA

N. civico 28

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Cognome

Nata il

Sesso F

Relativamente a TUTTE le unità negoziali
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro



Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'
In regime di BENE PERSONALE

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[REDACTED], CIASCUNO PER QUANTO DI RISPETTIVA
COMPETENZA ED ENTRAMBI PER L'INTERO VENDONO ALLA SIG. [REDACTED], CHE ACCETTA,
LA PIENA PROPRIETA' DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE COSTITUENTE UN CORPO UNICO E FACENTE
PARTE DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SALA CONSILINA ALLA VIA GAETANI DI GAETA N.RO 28 E
PRECISAMENTE: (BENE DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR TULIMIERI ANGELO) - APPARTAMENTO
UBICATO AL SECONDO PIANO COMPOSTO DA COMPLESSIVI DUEVANI CATASTALI E MEZZO. DETTO
IMMOBILE E' RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALA CONSILINA CON I SEGUENTI
DATI: FOGLIO 46, PARTICELLA 1860, SUBALTERNO 5, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 2,5, R.C.EURO
92,96; (BENE DI PIENA PROPRIETA' DELLA SIGNORA PASQUA CARMELA) - APPARTAMENTO UBICATO AL
SECONDO PIANO COMPOSTO DA COMPLESSIVI TRE VANI CATASTALI E MEZZO. DETTO IMMOBILE E'
RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SALA CONSILINA CON I SEGUENTI DATI: FOGLIO





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:55:37

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 51291

Registro particolare n. 31328

Presentazione n. 226 del 28/09/2006

46, PARTICELLA 1860, SUBALTERNO 8, CATEGORIA A/4, CLASSE 1, VANI 3,5, R.C.EURO 130,15.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 18/04/2018 Ora 19:16:18

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale di Lagonegro

n. T 347195 del 18/04/2018

Inizio ispezione 18/04/2018 19:14:44

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 1264

Registro particolare n. 1113

Data di presentazione 12/01/1996

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA INDAGINI AMMINISTRATIVE e PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Gli immobili 1 e 2, oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n. 28, nel centro storico cittadino; ubicato in zona collinare a ridosso del centro, distinto al N.C.E.U. al foglio 46 part.lla 1860 sub 5 e 8. In base alle ricerche condotte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune, non sono presenti agli atti d'ufficio titoli abilitativi, che autorizzano la realizzazione del suddetto immobile, ossia il fabbricato de quo, formato da tre piani fuori terra, risulta realizzato antecedentemente il 1967, inoltre **l'appartamento non è dotato di certificato di agibilità e di APE**, come certificazione dell'U.T.C. di seguito allegata:



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno - C.A.P. 84036

Tel. 0975/525262 - Fax 0975/525268

COMUNE DI SALA CONSILINA

Prot. 00018965/2019

del 03-12-2019

Prot. in PARTENZA

AREA TECNICA

UFFICIO TECNICO



Sala Consilina li 03/12/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL DIRIGENTE - AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 27/11/2019 ed acclarata al prot. n.18533 dall'Ing. Giuseppe PATERNOSTER, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Lagonegro (PZ)

VISTI gli strumenti vigenti in questo Comune, approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1418 del 29.2.84;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

-che l'area sita in questo Comune in Via Gaetani di Gaeta n.28, distinta in catasto al Fg. 46 - particellare n.1860 sub 5, ricade nel "Centro Storico" del vigente P.R.G.;

-che sulla suddetta area insiste un fabbricato, costruito antecedentemente al 1967, per il quale agli atti dell'U.T.C. non risulta nessuna documentazione amministrativa relativa all'immobile sopra menzionato e la suddetta area non è sottoposta a nessun vincolo di inedificabilità o vincoli speciali, (attualmente la zona ricade nell'ambito del P.A.I.-Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale, pubblicato sulla G.U. n.247 del 22/10/2012.

Si rilascia in carta semplice, per gli usi consentiti dalla Legge.

IL TECNICO STRUTTORE
Geom. Giovanni RAGANO



IL DIRIGENTE - AREA TECNICA -
Ing. Attilio DE NIGRIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C:\Users\Giovanni Ragano\Documents\NTA (180 coefficienti)\art.9-zona storica -A- doc
pos. 1

03/12/2019



COMUNE DI SALA CONSILINA (Provincia di Salerno)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche d'Attuazione
(Testo aggiornato con integrazioni e modifiche)

Estratto

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 9 ²⁾

ZONA STORICA (Tipo A)

Nella zona storica il Piano si attua a mezzo del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Nella redazione e nella successiva realizzazione dei Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno osservarsi i seguenti principi normativi: fermo restando il criterio di risanamento dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi nei limiti della volumetria preesistente delle superfici per piano preesistente e comunque il tutto contenuto in un volume pari al preesistente.

La edificazione sulle aree libere potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.;
- 2) altezza massima non superiore a quella dell'edificio più vicino;
- 3) distacco minimo dai fabbricati mt. 10. E' consentita l'aderenza;
- 4) distacco minimo dai confini mt. 5;

In assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero può autorizzarsi l'intervento diretto, con concessione edilizia, per quelle opere definite dalle lettere a-b-c-d dell'art.31 della Legge 05/08/1978, n.457. Negli interventi di restauro e ristrutturazione potranno essere autorizzati minimi incrementi volumetrici, non superiori a 30 mc. per alloggio, nei casi in cui occorre migliorarne la funzionalità interna o per dotare gli alloggi stessi dei servizi igienico-sanitari.

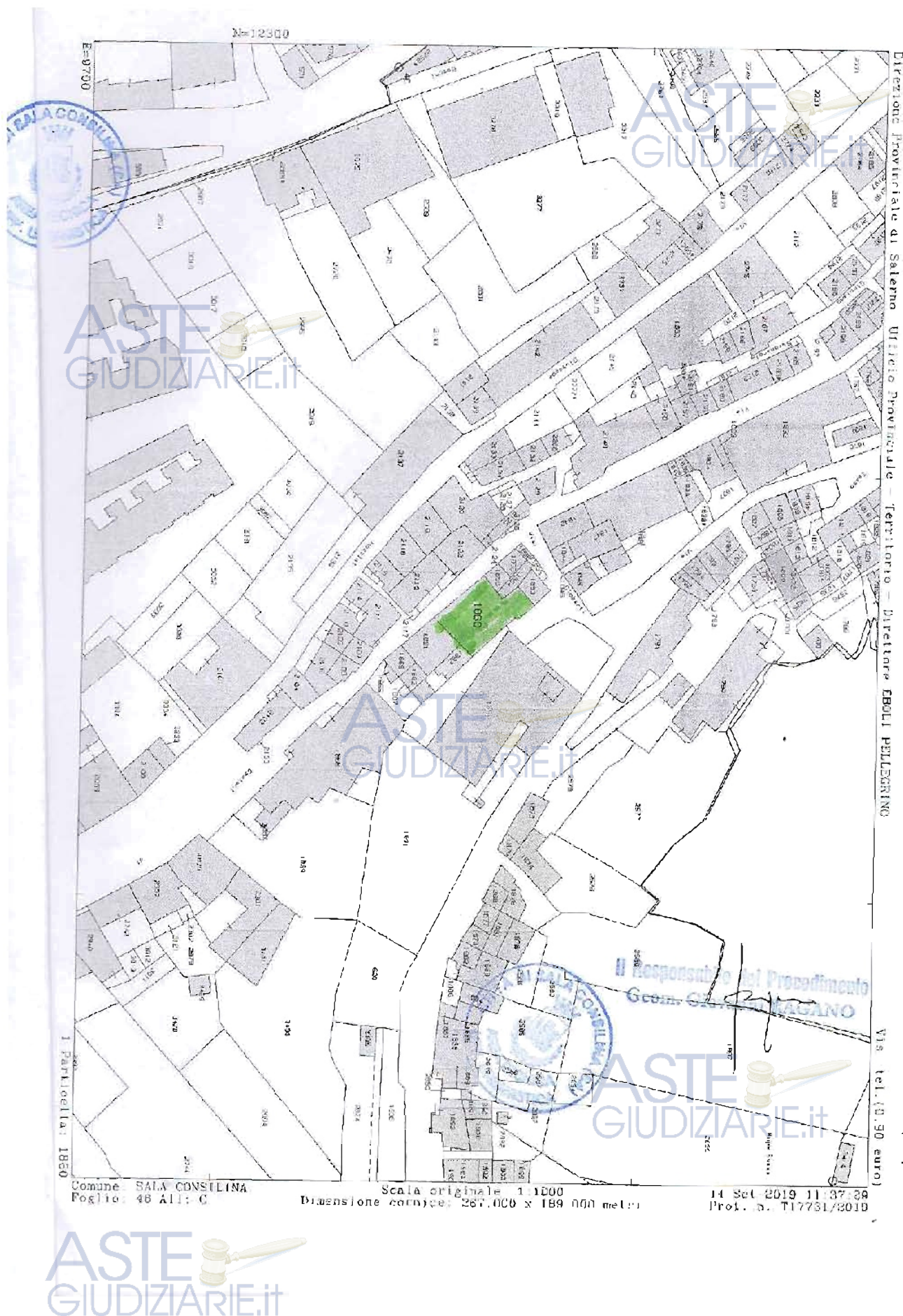


Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giovanni RAGANO

²⁾ Articolo così modificato e sostituito con D.P.G.R. n.1418 del 29.02.1984 di approvazione del P.R.G. -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Città di Sala Consilina

Provincia di Salerno - C.A.P. 84038

Tel. 0975/525262 - Fax 0975/525268

COMUNE DI SALA CONSILINA
Prot. 00018963/2019
del 03-12-2019
Prot. in PARTENZA
AREA TECNICA

UFFICIO TECNICO

Sala Consilina Il 03/12/2019

IL DIRIGENTE - AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 27/11/2019 ed acclarata al prot. n.18533 dall'Ing. Giuseppe PATERNOSTER, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Lagonegro(PZ)

VISTI gli strumenti vigenti in questo Comune, approvati con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1418 del 29.2.84;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

-che l'area sita in questo Comune in Via Gaetani di Gaeta n.28, distinta in catasto al Fg. 46 - particellare n.1860 sub 5, ricade nel "Centro Storico" del vigente P.R.G.

-che sulla suddetta area insiste un fabbricato, costruito antecedentemente al 1967, per il quale agli atti dell'U.T.C. non risulta nessuna documentazione amministrativa relativa all'immobile sopra menzionato e la suddetta area non è sottoposta a nessun vincolo di inedificabilità o vincoli speciali, (attualmente la zona ricade nell'ambito del P.A.I.-Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), la cui rivisitazione è stata adottata definitivamente con atto commissariale, pubblicato sulla G.U. n.247 del 22/10/2012.

Si rilascia in carta semplice, per gli usi consentiti dalla Legge.

IL TECNICO STRUTTORE
Geom. Giovanni RAGANO



IL DIRIGENTE - AREA TECNICA -
Ing. Attilio DE NIGRIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C:\Users\Giovanni Ragusa\Documents\NTA (Usa certificazioni)-zona storica-A.doc
pag. 1

05/12/2016



COMUNE DI SALA CONSILINA (Provincia di Salerno) PIANO REGOLATORE GENERALE

Norme Tecniche d'Attuazione
(Testo aggiornato con integrazioni e modifiche)

Estratto

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI

Art. 9²¹

ZONA STORICA (Tipo A)

Nella zona storica il Piano si attua a mezzo del Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

Nella redazione e nella successiva realizzazione dei Piani di Recupero, sia di iniziativa pubblica che privata, dovranno osservarsi i seguenti principi normativi: fermo restando il criterio di risanamento dell'ambiente urbano, potranno essere previsti interventi sostitutivi nei limiti della volumetria preesistente delle superfici per piano preesistente e comunque il tutto contenuto in un volume pari al preesistente.

La edificazione sulle aree libere potrà essere consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- 1) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq.;
- 2) altezza massima non superiore a quella dell'edificio più vicino;
- 3) distacco minimo dai fabbricati mt. 10. E' consentita l'aderenza;
- 4) distacco minimo dai confini mt. 5;

In assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero può autorizzarsi l'intervento diretto, con concessione edilizia, per quelle opere definite dalle lettere a-b-c-d- dell'art.31 della Legge 05/08/1978, n.457.

Negli interventi di restauro e ristrutturazione potranno essere autorizzati minimi incrementi volumetrici, non superiori a 30 mc. per alloggio, nei casi in cui occorre migliorarne la funzionalità interna o per dotare gli alloggi stessi dei servizi igienico-sanitari.

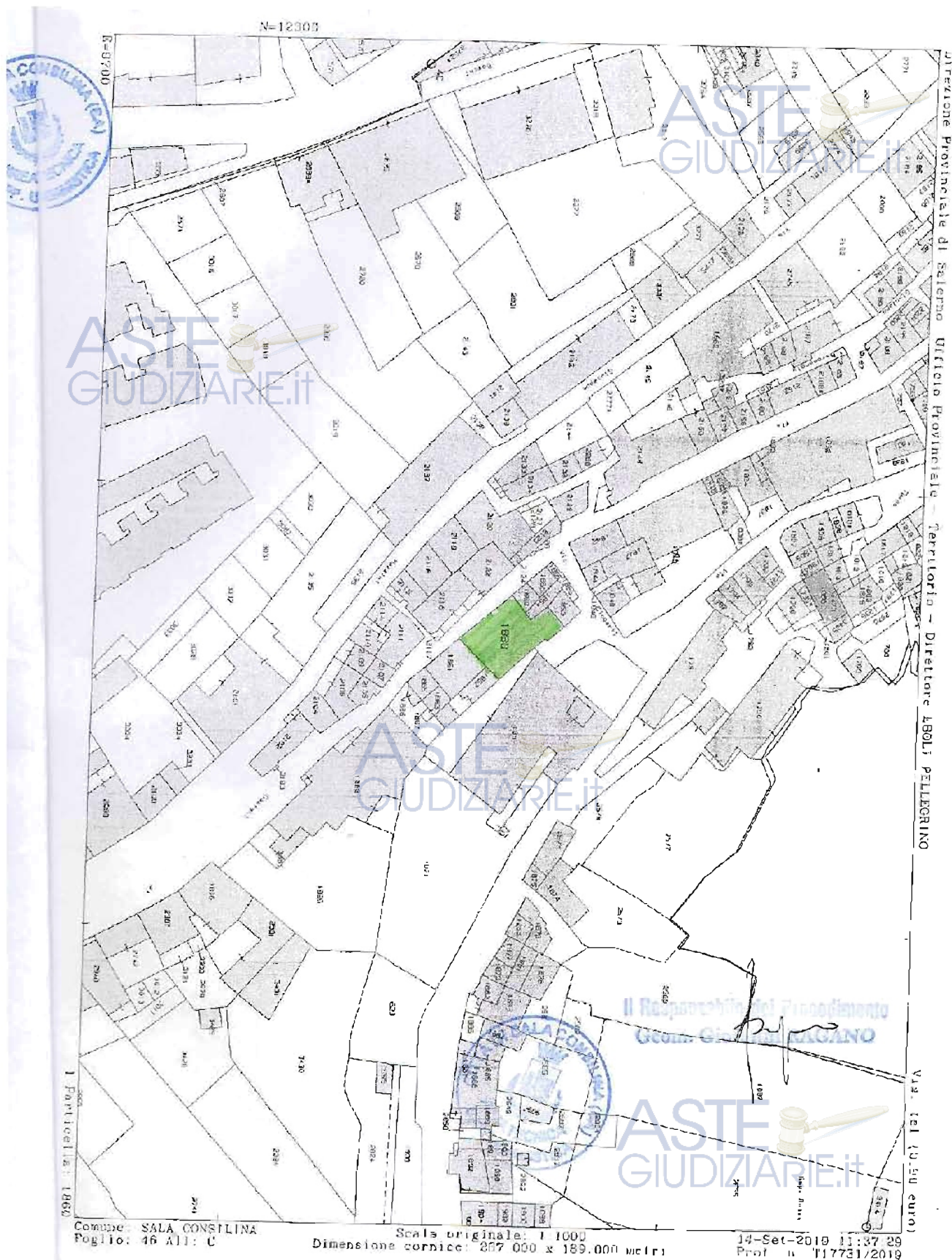


Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giovanni RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

²¹ Articolo così modificato e sostituito con D.P.G.R. n.1418 del 29.02 1984 di approvazione del P.R.G.-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, allo stato attuale risultano essere occupati, come da verbale di accesso e come di seguito specificato:

Immobile 1 - Sub 5: occupato dalla sig. xxxxxxxx e famiglia;

Immobile 2 - Sub 8: occupato dalla sig. xxxxxxxx e famiglia;



REGIME PATRIMONIALE

Dagli accertamenti svolti presso gli uffici comunali del Comune di Sala Consilina (SA) prima e di Polla (SA) poi, il debitore esecutato Sig.ra xxxxxx (per 1/1), nata a [REDACTED] C.F. xxxxxxxx, e residente in Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n.28 int. 3 dal 19.10.2009, risulta essere CONIUGATA con il sig. xxxxxxxx, nato Sala Consilina (SA) il xxxxx dal 27.12.1986. Nel certificato di matrimonio che si allega non esistono annotazioni.



ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI

che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura e che restano a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice sugli immobili e dalle indagini condotte dal sottoscritto e dalle notizie fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Consilina (SA), risulta che non gravano formalità in ordine a vincolo di natura paesaggistica e di rispetto a fasce fluviali, ovvero a corsi d'acqua censiti o altro, eccetto che la zona ricade nell'ambito PAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico).

Dall'accesso è emerso che l'attuale utilizzo dell'immobile non è difforme da quanto presente su visure catastali.

Da indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è risultato a carico della consistenza immobiliare, in precedenza descritta le seguenti formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, come di seguito riportato:



Dati della ricerca





Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:54:11
Pag. 1 - Segue

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione telematica

Ispezione n. T14556 del 13/04/2020

per dati anagrafici

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

Richiedente PTRGPP

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal

13/11/1990 al

10/04/2020

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1978 al

05/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 10/04/2020 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1978 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/09/2006 - Registro Particolare 31328 Registro Generale 51291

Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 3049/1270 del 18/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2006 - Registro Particolare 14117 Registro Generale 51292

Pubblico ufficiale COPPA FRANCESCO Repertorio 3050/1271 del 18/09/2006



Direzione Provinciale di SALERNO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:54:11
Pag. 2 - Fine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

Richiedente PTRGPP

Ispezione n. T14556 del 13/04/2020

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2012 - Registro Particolare 2362 Registro Generale 2689
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA Repertorio 380/2011 del 23/11/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2017 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 6323
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAGONEGRO Repertorio 1688 del 21/12/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SALA CONSILINA(SA)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1978

Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:56:37

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 51292

Registro particolare n. 14117

Presentazione n. 227 del 28/09/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	18/09/2006	Numero di repertorio	3050/1271
Notaio	COPPA FRANCESCO	Codice fiscale	CPP FNC 73E24 F839 I
Sede	MONTESANO SULLA MARCELLANA	(SA)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 100.000,00	Tasso interesse annuo 4.3%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi € 50.000,00	Spese -	Totale € 150.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente	-
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 25 anni		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H683 - SALA CONSILINA	(SA)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 46	Particella 1860	Subalterno 5		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza 2.5 vani			
Indirizzo	VIA GAETANI DI GAETA				
			N. civico 28		

Immobile n. 2

Comune	H683 - SALA CONSILINA	(SA)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 46	Particella 1860	Subalterno 8		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO	Consistenza 3.5 vani			





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:56:37

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 51292

Registro particolare n. 14117

Presentazione n. 227 del 28/09/2006

Indirizzo POPOLARE
VIA GAETANI DI GAETA

N. civico 28

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MICOS BANCA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 10359360152 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA MUTUANTE, MICOS BANCA SPA, CONCEDE ALLA PARTI [REDACTED] UN MUTUO IPOTECARIO FRUTTIFERO PER LA SOMMA DI EURO 100.000,00 (CENTONOVANTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO). IL TASSO D'INTERESSE APPLICABILE AL MUTUO E' ALLA DATA DEL PRESENTE CONTRATTO PARI A 4,300% (QUATTRO VIRGOLA TRECENTO PER CENTO) ANNUO. IL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO E' VARIABILE IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEL TASSO EURIBOR 365 A 3 MESI SECONDO QUANTO SPECIFICATO NELLA LETTERA DI CONCESSIONE DEL MUTUO AL PARAGRAFO "MODALITA' DI RESTITUZIONE DEL MUTUO E RELATIVI DATI FINANZIARI" E NEL DOCUMENTO DI SINTESI. QUESTE VARIAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO CONSIDERATO ALLA DATA DI QUESTO CONTRATTO, DIMINUIRANNO O AUMENTERANNO IL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO SECONDO LE CONDIZIONI STABILITE NELLA LETTERA DI CONCESSIONE DEL MUTUO, NEL DOCUMENTO DI SINTESI E NELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO. LA DURATA TOTALE DEL MUTUO E' PARI A 300 (TRECENTO) MESI. LA GARANZIA DEL PUNTUALE PAGAMENTO DELLA SOMMA PRINCIPALE DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E DI TUTTI GLI INTERESSI ED ACCESSORI, QUALI IN PARTICOLARE OGNI ANTICIPO O INDENNITA' DOVUTA AL CASO DI ESIGIBILITA' ANTICIPATA OD OGNI ALTRA INDENNITA' DOVUTA NONCHE', IN MODO GENERALE, A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO, E DALLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO, NONCHE' LE SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE INCLUSE QUELLE DI CUI AL 1B COMMA DELL'ART.





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:57:08

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2689

Registro particolare n. 2362

Presentazione n. 82 del 18/01/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/11/2011

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALA CONSILINA

Sede SALA CONSILINA (SA)

Numero di repertorio 380/2011

Codice fiscale 920 070 50658

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. EMILIO PRISCO

Indirizzo NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Indirizzo VIA GAETANI DI GAETA

Piano 2

Particella 1860

Consistenza 2,5 vani

Subalterno 5

N. civico 28

Immobile n. 2

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 1860

Subalterno 8





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:57:08

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2689

Registro particolare n. 2362

Presentazione n. 82 del 18/01/2012

Indirizzo POPOLARE
Piano 2 VIA GAETANI DI GAETA

Consistenza 3,5 vani

N. civico 28

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale CHEBANCA! SPA
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 10359360152
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare





Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:57:37

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6323

Registro particolare n. 4899

Presentazione n. 3 del 16/02/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 21/12/2016

Numero di repertorio 1688

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 830 003 10769

LAGONEGRO

Sede LAGONEGRO (PZ)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV EMILIO PRISCO

Codice fiscale

PRS MLE 68T03 F839 O

Indirizzo VIA DUOMO 36, NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46

Particella 1860

Subalterno 5

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 2,5 vani

POPOLARE

Indirizzo VIA GAETANI DI GAETA

N. civico 28

Immobile n. 2

Comune H683 - SALA CONSILINA (SA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 46

Particella 1860

Subalterno 8



Ufficio Provinciale di SALERNO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 13/04/2020 Ora 19:57:37

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione CTU Tribunale Lagonegro

n. T 14556 del 13/04/2020

Inizio ispezione 13/04/2020 19:51:17

Richiedente PTRGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6323

Registro particolare n. 4899

Presentazione n. 3 del 16/02/2017

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO
POPOLARE

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA GAETANI DI GAETA

N. civico 28

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CHEBANCA! SPA

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 10359360152

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



CRITERIO E METODO DI STIMA

In adempimento all'incarico ricevuto lo scrivente, oltre ad avvalersi della propria esperienza professionale ed effettuati i necessari sopralluoghi tecnici, indagini di mercato, ovvero traendo i valori di mercato indicati su borsini locali (che si allegano) ed acquisito ogni altro elemento finalizzato all'incarico, riferisce con la seguente relazione tecnico-estimativa, significando, che adotterà, quale criterio di stima, il metodo sintetico comparativo per pervenire al più probabile valore di mercato.

Per definizione la stima consiste in *"un giudizio soggettivo"* del valutatore che aumenta di significatività al crescere delle conoscenze tecniche e delle dinamiche economiche dei soggetti chiamati ad esprimerla; ne deriva, quindi, che **le stime hanno carattere di soggettività** in quanto il perito esprime un parere personale che può divergere da quello di altri periti. Il risultato della stima esprime il particolare modo di vedere di una persona che trae dalle proprie conoscenze e dalla propria sensibilità gli elementi di giudizio. In questo senso il giudizio è soggettivo. Tuttavia il giudizio di stima deve essere obiettivo.

In definitiva si può affermare che il giudizio di stima è di natura soggettiva ma nel contempo deve risultare il più oggettivo possibile. Tale obiettivo è perseguibile attraverso un procedimento di stima che deve necessariamente essere seguito dal perito perché è l'unico logicamente esatto.

L'oggettività va intesa come imparzialità e come tale non solo può, ma deve entrare nel processo logico attraverso il quale si compie la stima (**metodo**). Per metodo, quindi, s'intende il procedimento logico che il tecnico deve seguire per risolvere un quesito estimativo.

Bisogna accertarsi quali siano i valori attribuiti a beni simili e con essi costruire una scala di valori, stabilire quale valore deve essere attribuito al bene da stimare, ossia scegliere il *gradino della scala* su cui collocare il bene.

E' necessario precisare la fondamentale differenza tra *prezzo di mercato* e *probabile valore di mercato*.

Il prezzo è una realtà accertabile sul mercato (quantità di moneta che è stata scambiata con il bene in oggetto), il probabile valore di mercato è un valore di stima, ossia è la previsione di una possibile realtà: probabile quantità di moneta con la quale, in un previsto mercato, potrebbe essere scambiato il bene in oggetto.

Il prezzo è sempre un dato storico, si riferisce ad un fatto avvenuto che si constata a posteriori acquisendo una cognizione che ha il carattere della certezza.

Il giudizio di stima, per contro, è la previsione di un ipotetico valore di mercato realizzabile, in un possibile libero scambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo. Esso **non ha**, pertanto, **il carattere della certezza ma quello della probabilità**. La ricerca del più probabile valore di mercato di un bene è possibile solo se per quel bene esiste un mercato, ossia se vi è la possibilità pratica di reperire, nell'ambito di un definito e accettabile intervallo di tempo, i prezzi di mercato da assumere come base obiettiva per l'espressione del giudizio.

Come è noto dalla letteratura ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Quindi ogni stima è una previsione di valore che cerca di determinare i più probabili:

- a) valori di mercato: cioè quello che il bene potrebbe assumere se immesso nel mercato;
- b) valore di costo: somma delle spese reali e virtuali necessarie per riprodurlo;
- c) valore di trasformazione: valore di mercato del bene trasformato dedotte le spese di trasformazione;
- d) valore di surrogazione: pari a quello di un bene di pari utilità immesso sul mercato;
- e) valore di complementarità: differenza del valore più probabile di mercato di un complesso di beni e di una o più parti di essi dei quali si conoscono i suddetti valori.

Quindi, il nostro compito è quello di ricercare il più probabile valore di mercato attribuito al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

La stima, riguardante le abitazioni di tipo civile e commerciale, sono in pratica facilmente risalibili e piuttosto attendibili, perché tali immobili nel mercato locale sono usualmente oggetto di compravendita.

Comunque tenendo conto:

- della ragion pratica per cui la stima viene richiesta;
- che l'immobile avente funzione di civile abitazione, ufficio, deposito ed attività commerciale, è attualmente occupato dagli stessi proprietari, svolgendo la funzione di prima casa;
- che ultimamente alcune unità immobiliari sono state parzialmente oggetto di ristrutturazione rendendo gli ambienti agevoli, confortevoli e di uso appropriato al loro utilizzo;

Si fa presente in tal merito, che ad un'offerta media, a fronte di una domanda abbondante, si determina un'elevata quotazione di mercato anche per immobili di qualità media. Inoltre lo stesso mercato immobiliare di codesti immobili e soprattutto in tali aree è oggetto di forte richiesta. Pertanto dopo tali considerazioni, sono pervenuto alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili summenzionati.

Al fine di determinare il valore più probabile di mercato dei beni oggetto di causa si procede con il metodo comparativo. Considerato che esiste un mercato di beni analoghi a quelli oggetto di causa, il metodo sintetico-comparativo (*procedimento diretto*) è stato l'unico usato e sicuramente il più attendibile, ricorrendo come detto in precedenza, prima di individuare i prezzi, ad individuare:

- orizzonte temporale;
- orizzonte spaziale.

Infine i parametri impiegati nella stima per giungere al più probabile valore dell'immobile sono stati quelli tecnici. Per esempio la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Di seguito verranno elencati i dati metrici e le consistenze analitiche e la valutazione allo stato attuale, per ogni unità immobiliare come sopra elencati.

Edizione **CAMPANIA**

NUMERO 5

Gabetti

SOLUZIONI IMMOBILIARI

da sempre



Per le informazioni sugli annunci rivolgiti a:

Gabetti, e sei già a casa.

www.gabetti.it

IREE
REAL ESTATE

Anno 11 - Numero 9
Campania

PERIODICO DI INFORMAZIONI IMMOBILIARE
COPIA OMAGGIO



APPARTAMENTI, VILLE E COMMERCIALE

BENVENUTA casa

tecnocasa.it | facebook.com/gruppotecnocasa

Informazioni immobiliari delle agenzie affiliate delle reti in franchising del Gruppo Tecnocasa:
«Servizio disponibile presso le agenzie che aderiscono all'iniziativa pubblicitaria
«Rispetta l'ambiente: Quando non ti serve più utilizza gli appositi cestini o cestonetti»

M&SOL

TECNOCASA GROUP

CS

Digitato con CamScanner



**Il riferimento sicuro per
ogni operazione immobiliare**

[Home](#) | [Chi siamo](#) | [Guida alla consultazione](#) | [Collabora con noi](#) | [Condizioni di utilizzo](#) | [Privacy](#) | [Contatti](#)

[Accedi](#) | [Registrati](#) | [Recupera password](#)

COME VALUTARE UN
IMMOBILE

COME VENDERE AL
MEGLIO

GUIDA ALL'ACQUISTO
SICURO

GUIDA PRATICA ALLA
LOCAZIONE

SUCCESSIONI & DONAZIONI
IMMOBILIARI

NORME & TRIBUTI
IMMOBILIARI

Sala Consilina - SA

(visite: 84)

Via Matteotti

Cerca

Zona S.martino-s.andrea-strada Comunale Mezzacapo-s.giovanni-s.rocco-tressanti-s.antonio-lungo S.p.umberto I -



Quotazioni di vendita

Quotazioni di locazione



Abitazioni e Ville

ABITAZIONI CIVILI

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

Quotazioni 2ª Fascia

Quotazioni Fascia Media

Quotazioni 1ª Fascia

Calcola il valore

557 €/mq

685 €/mq

813 €/mq

Valutometro

VILLE E VILLINI

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

Quotazioni 2ª Fascia

Quotazioni Fascia Media

Quotazioni 1ª Fascia

Calcola il valore

756 €/mq

898 €/mq

1.039 €/mq

Valutometro

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Sei un agente immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

Quotazioni 2ª Fascia

Quotazioni Fascia Media

Quotazioni 1ª Fascia

Calcola il valore

539 €/mq

614 €/mq

690 €/mq

Valutometro

INDIETRO

Quotazioni immobiliari nazionali

Tutti i prezzi al mq di ogni tipologia immobiliare

Inserire comune (n.levati 8125)

Procedi

Sportello telematico visure

Tutte le Visure Immobiliari direttamente nella
tua mail



VISURE CATASTRALI
a partire da 5,95 €



PLANIMETRIE CATASTRALI
a partire da 24,95 €

Vendi & Affitta subito

Segnala il tuo immobile e concludi al miglior prezzo!



VENDI SUBITO



AFFITTA SUBITO

Scopri subito il reale valore del tuo immobile.



STIMA IN LOCO
(Precisa)



STIMA TELEFONICA
(Attendibile)



STIMA ONLINE
(Generica)

Valutometri professionali

Calcola il valore immobiliare preciso



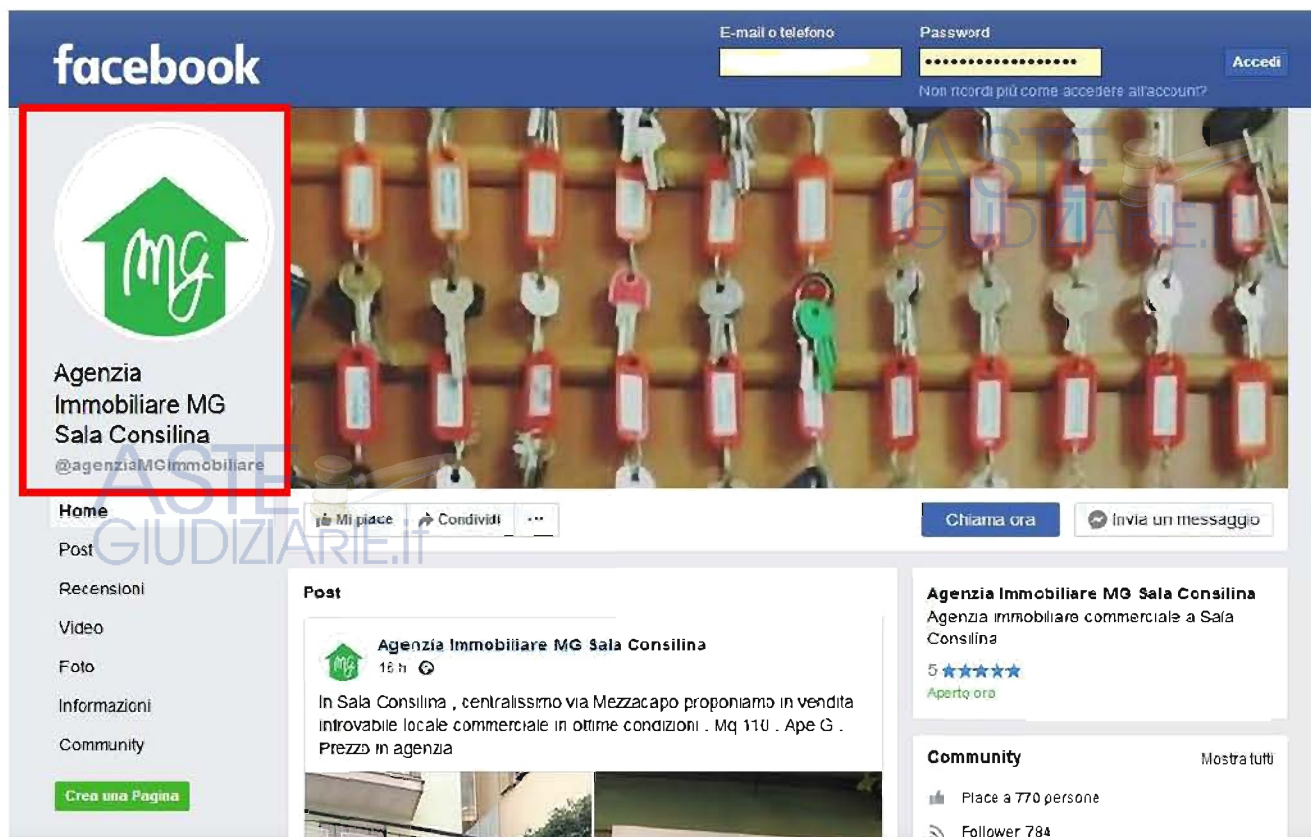
VALORE DI VENDITA
(Solo per operatori immobiliari)



VALORE DI AFFITTO
(Solo per operatori immobiliari)

Utility & Strumenti immobiliari





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA COMMERCIALE ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di rendere intelligibile la presente relazione di stima, vista anche la complessità, lo scrivente rende l'unità immobiliare, ut supra, in **"un lotto"**. La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, adottando dei criteri moltiplicativi per le pareti (110% la superficie utile residenziale), al 75% la superficie utile del sottotetto abitabile, al 35% la superficie utile del sottotetto non abitabile, al 75% la superficie utile dei seminterrati abitabile (h> 2.40m), della scala e dei depositi ed al 50% la superficie complessiva dei balconi.

Elenco delle unità immobiliari divise in Lotti

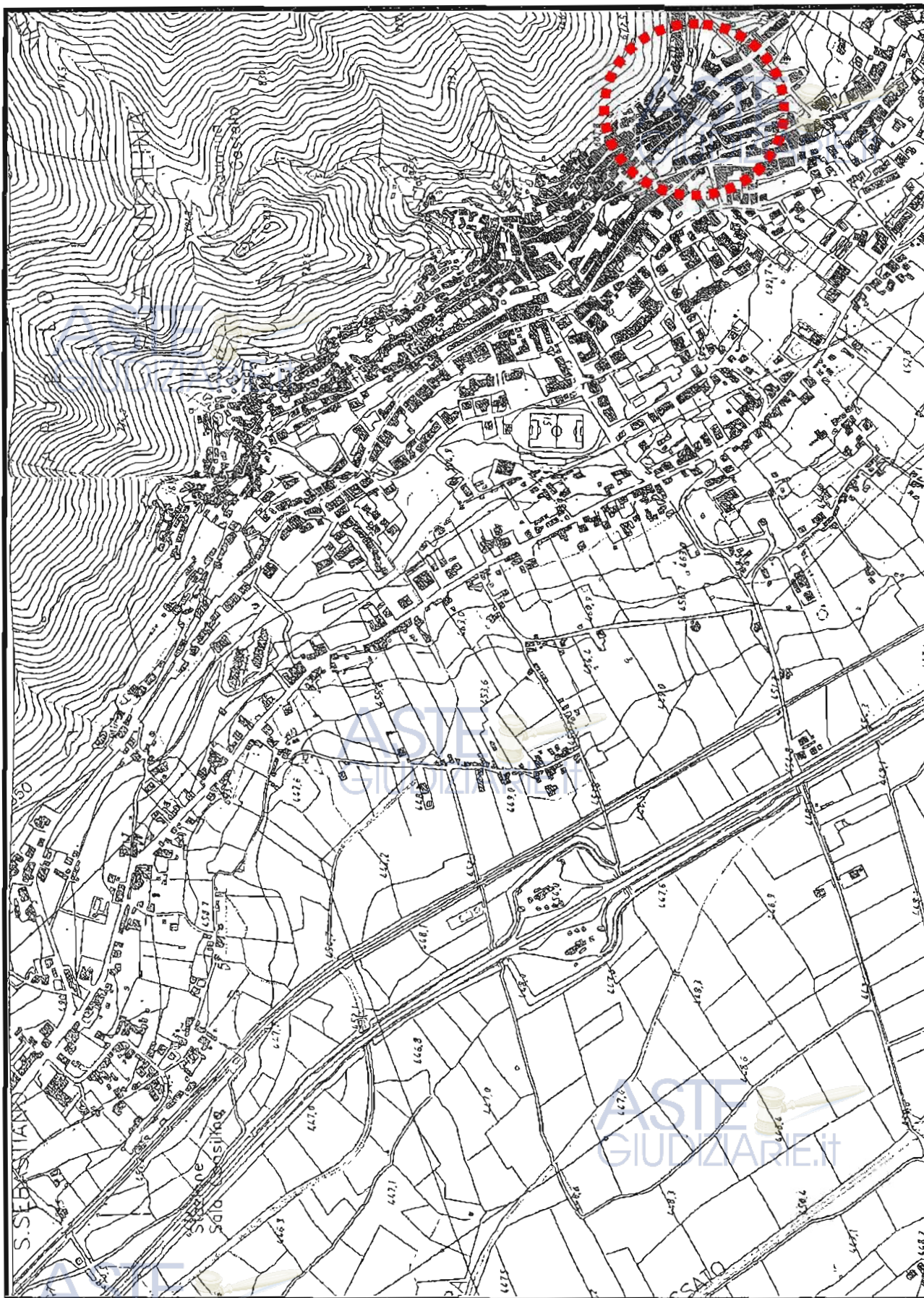
Lotto		Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Comune	Proprietario	Occupante
1	Immobile 1	46	1860	5	II	A/4	Sala Consilina (SA)	XXXXXX	XXXX
	Immobile 2	46	1860	8	II	A/4	Sala Consilina (SA)	XXXXXX	XXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Stralcio planimetrico con individuazione dell'immobile



Ortofoto con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare



Ortofoto in dettaglio con individuazione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 1**Immobile in Sala Consilina (SA) distinto al foglio n. 46 part. 1860 sub 5 e 8**

Descrizione Catastale dell'immobile: Immobile sito in Sala Consilina (SA), in zona centrale rispetto al centro storico, è riportato al N.C.E.U. al foglio 46 particella 1860 sub 5 e 8, ctg A/3 classe 1, sup. catast. 6 vani, ubicato al piano II.

Descrizione dell'immobile: Al fabbricato, oggetto della procedura, non è stato possibile assegnare una data certa sulla sua realizzazione, infatti dai certificati prodotti dall'U.T.C., su richiesta dello scrivente, si è accertato che tutto il fabbricato è stato realizzato antecedentemente il 1967, ed in atti non risulta nessuna documentazione amministrativa relativa al suddetto immobile.

Le finiture e gli accessori non sono di recente posa e sufficiente qualità e stato manutentivo.

L'immobile adibito ad uso abitazione di tipo civile al piano secondo, esso è inserito in un corpo di fabbrica di forma rettangolare semplice, non isolato, facente parte di comparto e quindi formante la quinta stradale di via Gaetani di Gaeta.

Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in muratura, con solai in legno e latero cemento ed è dotato di copertura del tipo a falde, lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra, come meglio si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata.

L'accesso al fabbricato e di conseguenza all'immobile, ubicato al piano secondo è dalla via Gaetani di Gaeta a mezzo di una scala condominiale interna.

UBICAZIONE E CONFINI

La zona geografica dove risulta inserito il fabbricato è a destinazione residenziale a media densità, mentre la zona di P.R.G. è classificata "A" aree centro storico. Inserito in un contesto semiperiferico, non distante da attività commerciali, produttive, scolastiche e di culto.

Le opere di finitura sono del tipo civile e si evidenziano negli ambienti delle finiture di livello sufficiente, fosse altro perché datate, e con normale livello manutentivo. L'immobile è dotato di impianti elettrici/idrici e termici, ed è privo di utenza telefonica, si evidenzia che l'immobile risulta essere occupato dalla sig.ra xxxxxxxx e famiglia; lo stato di manutenzione dello stesso, al momento del sopralluogo risultava essere sufficiente.

Durante il sopralluogo, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato:

- le facciate principali non hanno un valore architettonico storico eccetto il portale in pietra del portone di ingresso, ma risultano in normale stato di conservazione;
- il portone di accesso all'unità immobiliare è blindato, con finiture in legno e gli infissi sono in ferro in normale stato di conservazione, con vetro singolo, di nessun pregio particolare;

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali:

- non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i vicini dello stabile;

La conservazione dell'immobile nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere giudicata sufficiente.

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte:

- l'illuminazione naturale dell'immobile, analizzandola in più parti del medesimo, può essere giudicata nel suo complesso come ottima e più che conforme all'esigenze abitative;
- l'unità immobiliare risulta altresì, essere ventilata in maniera ottima, garantendo quindi, un ricambio d'aria continuo, essendo libera su due dei quattro lati;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere godono di un buon soleggiamento;
- la dimensione dei vani è regolare, in quanto essi risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie;
- gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro;
- durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili;
- è presente un bagno;
- lo sviluppo lineare delle pareti della cucina è buono e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi.

L'alloggio esteticamente presenta finiture di tipo civile in normale stato di conservazione ed è caratterizzato dalle seguenti valutazioni:

- il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo e risulta blindato;
- le porte interne all'abitazione sono di sufficiente qualità e forma estetica normale in legno;
- le tinteggiature alle pareti sono di normale fattura;
- la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come esteticamente sufficienti, ma obsolete;
- nel bagno i rivestimenti delle pareti sono di scarso valore (obsolete);
- nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di scarso valore (obsolete);
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di valore ordinario, ma obsolete;
- le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici ordinari;
- le tapparelle osservate all'esterno dell'unità immobiliare sono di un buono stato;
- le placche elettriche sono di qualità e forma accettabile;

L'immobile in sede di accesso avvenuto in data 11 settembre 2019 risultava in sufficiente stato di manutenzione

Proprietà: dagli atti nel fascicolo del procedimento ed a seguito di indagini, l'immobile risulta di intestati alla Sig.ra xxxxxx (per 1/1), nata [REDACTED] C.F. xxxx, e residente in Sala Consilina (SA), alla Via Gaetani di Gaeta n.28 int. 3 dal 19.10.2009, pervenutegli con atto del notaio Francesco Coppa da Montesano S.M. (SA) rep. 3049, trascrizione del 28.09.2006 nn. 51291/31328, [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto del 12.01.1967 per notaio Giovanni Spinelli, rep. 14649 trascrizione del 04.02.1967 ai nn. 3454/2951 [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto del 16.09.1967 per notaio Agnese Bruno, reo. 13894, trascrizione del 16.10.1967 nn. 23780/21042.

Agibilità/Abitabilità: In base alle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA) si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta **non avere il certificato di Agibilità**.

Stato di godimento: all'atto dell'accesso l'appartamento è risultato dalla sig.ra xxxxxx.

Frutti prodotti dall'immobile: nessuno;

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti:

Durante i sopralluoghi, non è stata consegnata allo scrivente nessuna certificazione di Conformità agli impianti secondo le Normative Vigenti in materia e non si certifica, con la presente nessuna conformità per gli impianti presenti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e farsi interamente carico degli oneri e delle eventuali spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo. **L'appartamento ubicato al piano secondo è privo di APE.**

Consistenza commerciale: Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta computando internamente la superficie utile dei locali abitativi, al lordo delle murature ed è la seguente: al 110% la superficie utile residenziale, al 50% la superficie non residenziale, balconi, vani scala, al 75% box e depositi, la superficie non residenziale corte esterna 20%; la superficie commerciale complessiva dell'abitazione oggetto di stima è così suddivisa nelle varie superfici considerate:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie mq	coeff.	Sup. Commer. mq
Soggiorno - Pranzo	Secondo	21,40	1,1	23,54
Cucina	Secondo	16,48	1,1	18,13
Disimpegno	Secondo	5,62	1,1	6,18
Letto Singolo	Secondo	16,00	1,1	17,60
Letto Singolo	Secondo	22,50	1,1	24,75
Letto Matrimoniale	Secondo	26,64	1,1	29,30
Ingresso	Secondo	7,92	1,1	8,71
WC	Secondo	8,10	1,1	8,91
Balconi	Secondo	2,10	0,5	1,05
		Totale mq		138,18

CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Tenuto in debito conto che stiamo stimando un immobile situato nel Comune di Sala Consilina (SA), in zona centrale rispetto al centro storico, e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile e degli eventuali lavori da eseguirsi su di esso, nonché della zona dove è situata tale unità immobiliare (non distante da esercizi commerciali, e produttivi, chiese, scuole e parcheggi), possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, rilevato sul posto da indagini dirette e dalla banca dati fornita dalle quotazioni immobiliari Salerno e Provincia e dal borsino immobiliare locale, Gabetti, Tecnocasa, etc., il prezzo medio di mercato è di € 720,00 al metro quadrato (diconsi EURO Settecentoventi/00).

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile che è quantificabile, come visto al paragrafo corrispondente, in mq 138,18 e del fatto che il costo a mq è di € 720,00, avremo un valore totale, di € 99.489,60 (diconsi EURO Novantanovemilaquattrocentottantanove/60).

Quindi, tenendo presente quanto in premessa, salvo elementi a me sottaciuti, abbiamo come più probabile prezzo di mercato la cifra di: **€ 99.489,60 (diconsi EURO Novantanovemilaquattrocentottantanove/60).**

Si precisa che l'immobile di che trattasi è privo di APE.

Data: 14/09/2019 - Ora: 11.41.06 Segue

Visura n.: T18081 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2019



Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO
	Foglio: 46 Particella: 1860 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprietà per l/I in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		46	1860	5			A/4	I	2,5 vani
									Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte: 44 m²
									Rendita
									Euro 92,96
									Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati superficie.
Indirizzo	VIA GAETANI DI GAETA n. 28 piano: 2;								
Notifica	Partita 848 Mod.58								

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H683 - Sezione - Foglio 46 - Particella 1860

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
1		46	1860	5			A/4	I	2,5 vani
									Totale: 44 m² Totale escluse aree scoperte: 44 m²
									Rendita
									Euro 92,96
									L. 180.000
									Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA GAETANI DI GAETA n. 28 piano: 2;								
Notifica	Partita 848 Mod.58								



Direzione Provinciale di Salerno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 14/09/2019 - Ora: 11.41.06 Fine
Visura n.: T18081 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2019

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Circoscrizione dell'Unità amministrativa e dati impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	46	1860	5			A/4	I	2,5 vani		L. 235
Impianto meccanografico del 30/06/1987											
Indirizzo: VIA GAETANI DI GAETA n. 28 piano: 2;											
Portata										1848	Mod.58
Notifica											

Situazione degli intestati dal 18/09/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTINTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/10/2006 Repertorio n.: 30/49 Rogante: COPPA FRANCESCO Sede: MONTESANO SULLA MARCELLANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 31328-2/2006)		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 18/09/2006

Unità immobiliari n. 1

Tributi enerali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2019

Data: 14/09/2019 - Ora: 11.39.56 Segue
Visura n.: T17978 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SALA CONSILINA (Codice: H683)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 46 Particella: 1860 Sub.: 8

INTESAMENTI			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
-------------	--	--	---

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		46	1860	8			A/4	1	3,5 vni		Euro 130,15 L. 252,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA GAETANI DI GAETA n. 28 piano: 2;												
Notifica Partita 1902 Mod. 58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H683 - Sezione - Foglio 46 - Particella 1860

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita
1	Urbana	46	1860	8			A/4	1	3,5 vni	Catastale	L. 329	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA GAETANI DI GAETA n. 28 piano: 2;												
Notifica - Partita 1902 Mod.58												

Situazione degli Intesati dal 18/09/2006

N.		ATTI ANAGRAFICI											
1													
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2006 Nota presentata con Modello Unificato n. 3049 Rogante: COPPA FRANCESCO Sede: MONTESANO SULLA MARCELLANA Registrazione: Sede: COMPRENDITA (n. 31528.1/2006)												
	DIRITTI E ONERI REALI												
	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni												



Visura storica per immobile

Data: 14/09/2019 - Ora: 11.39.56 Fine
Visura n.: T17978 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2019

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	(1) Proprietà	per 1000/1000 fino al 18/09/2006
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

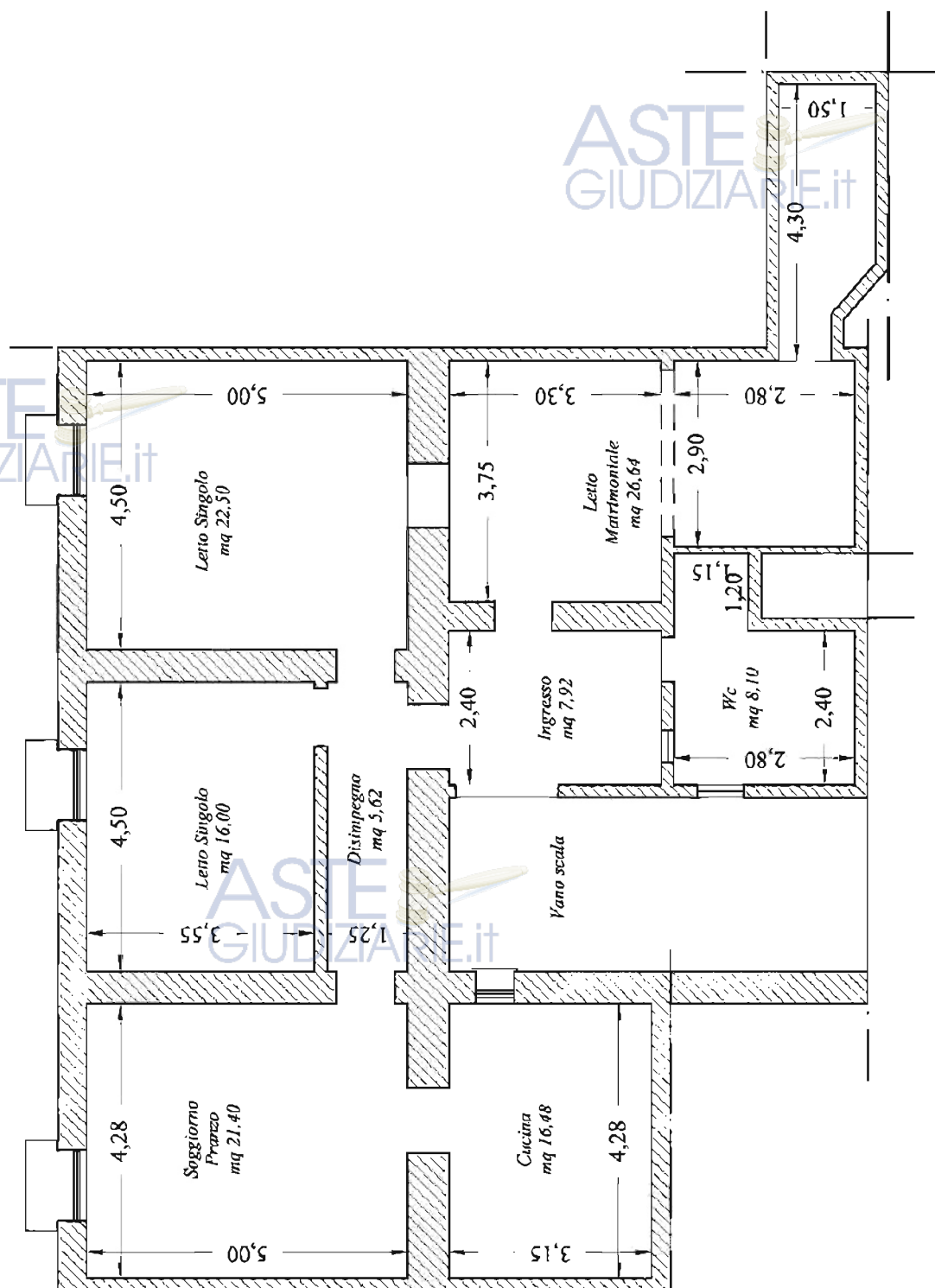
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Secondo (sub 5 e 8)

Scala 1/100

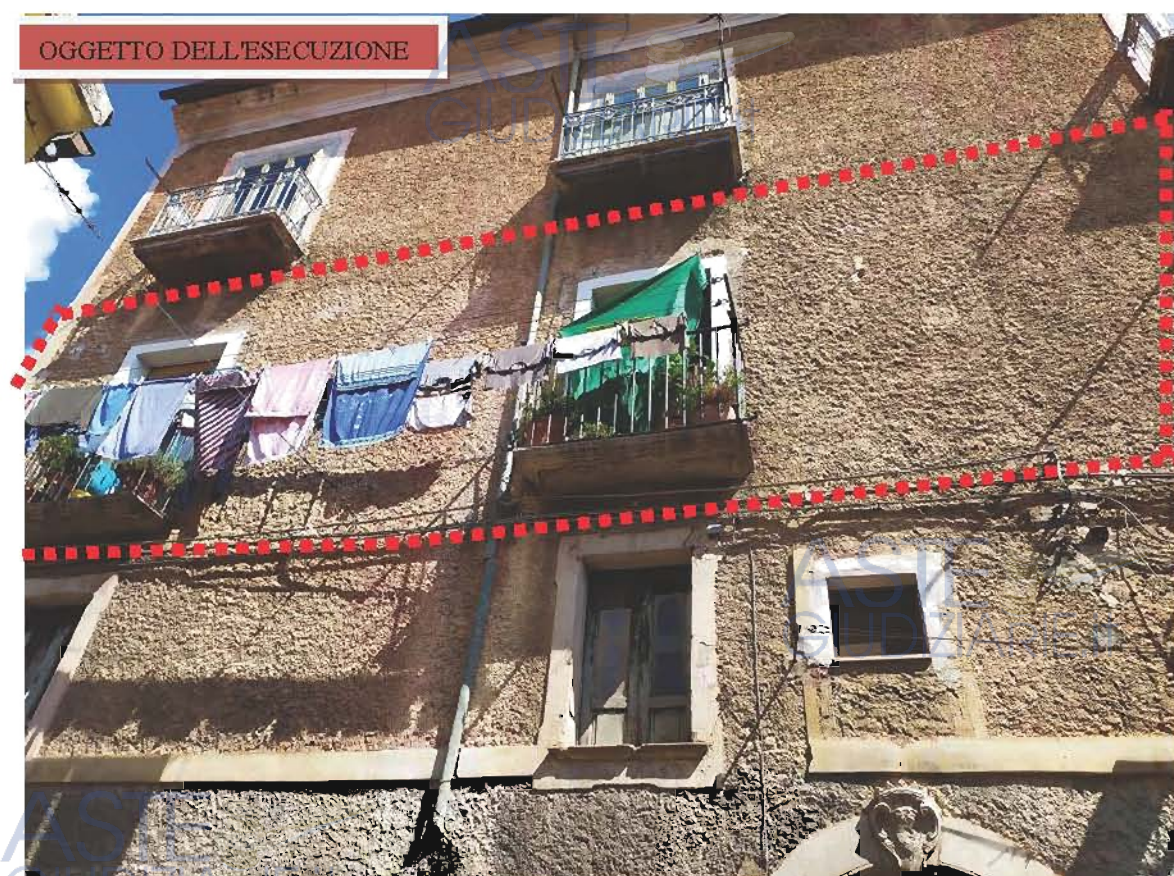
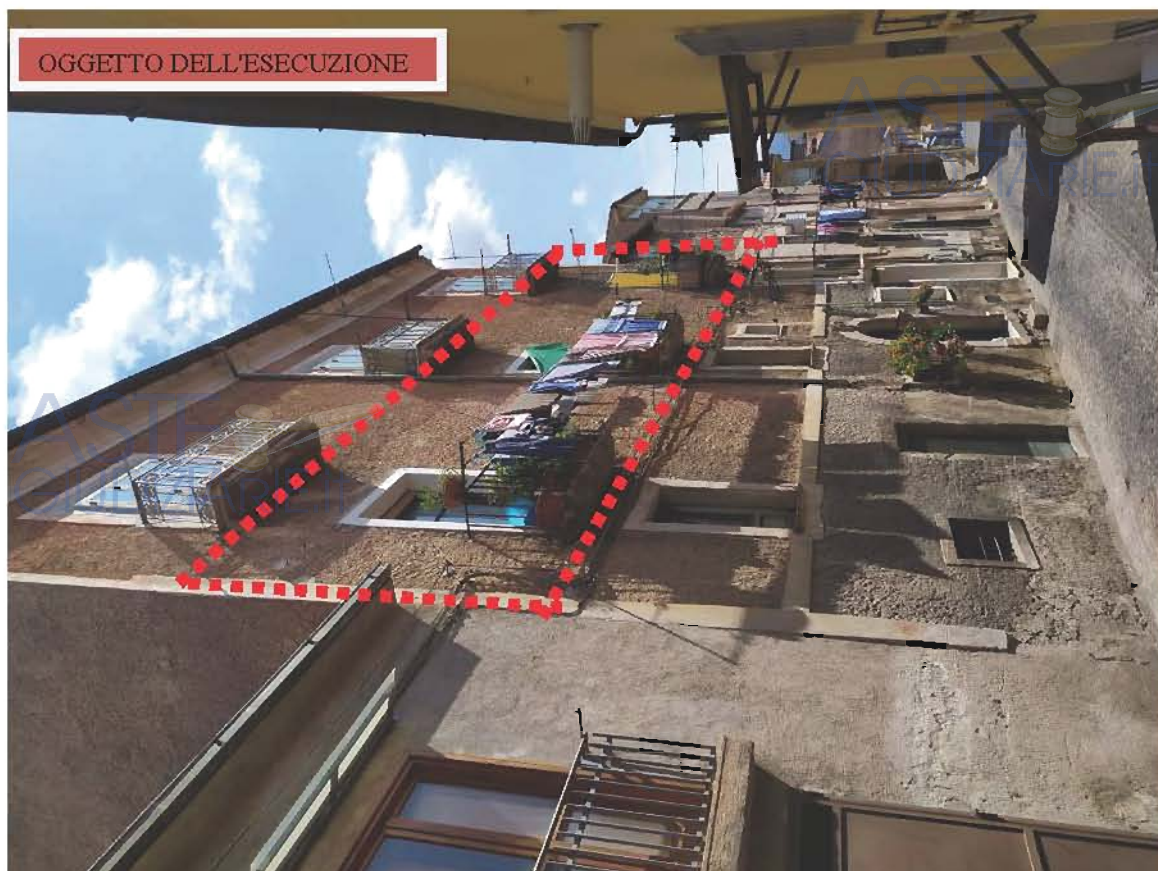
Via Gaetani di Gaeta

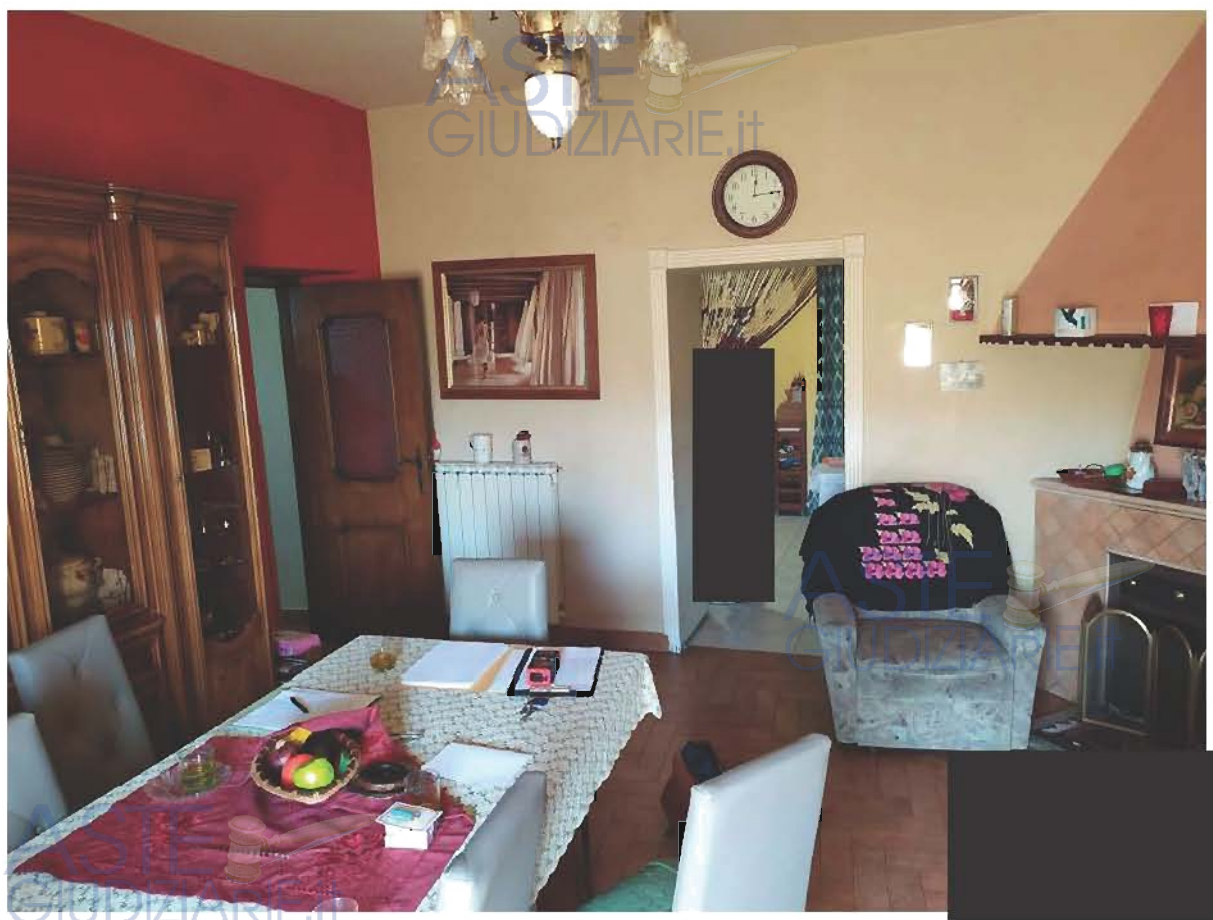


Pianta dello stato di fatto al 11 Settembre 2019

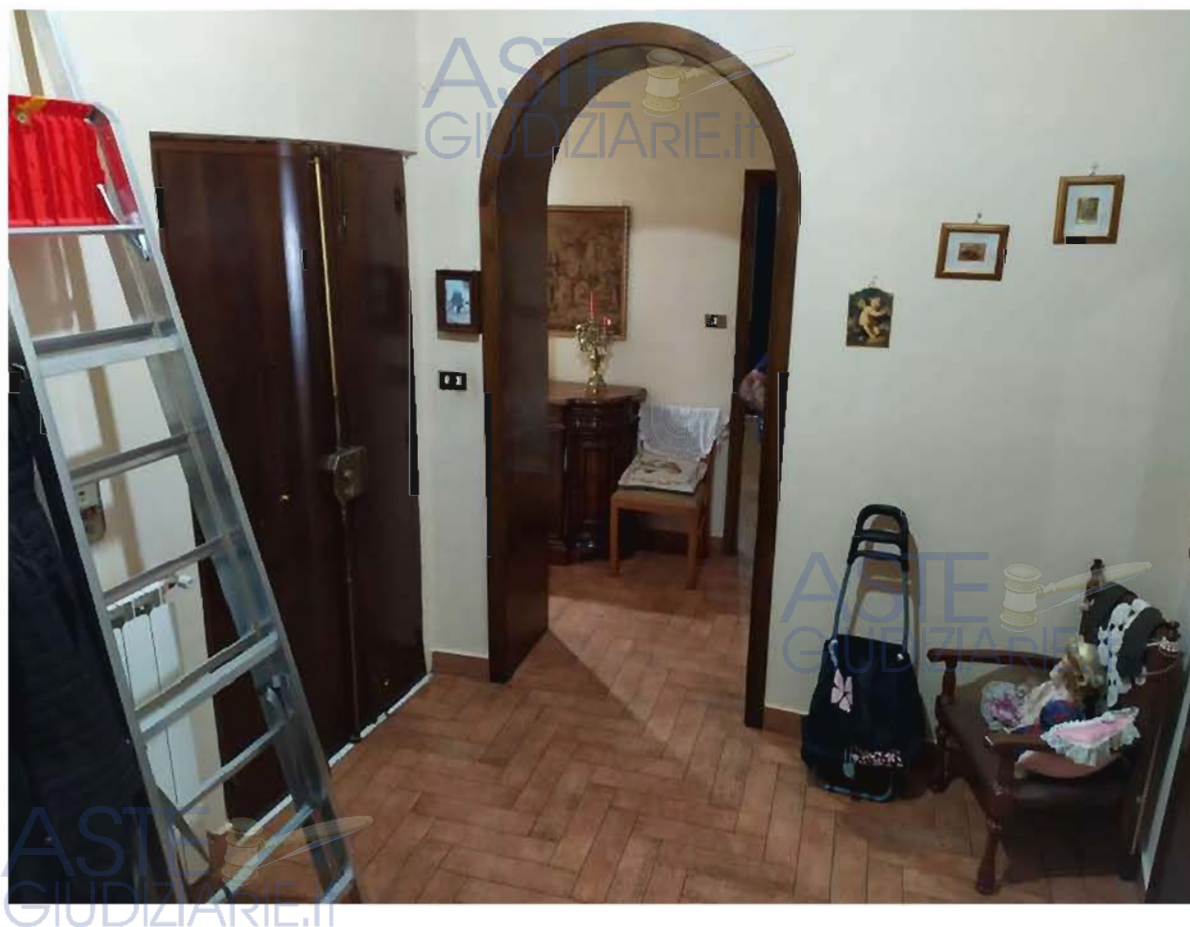
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documentazione Fotografica





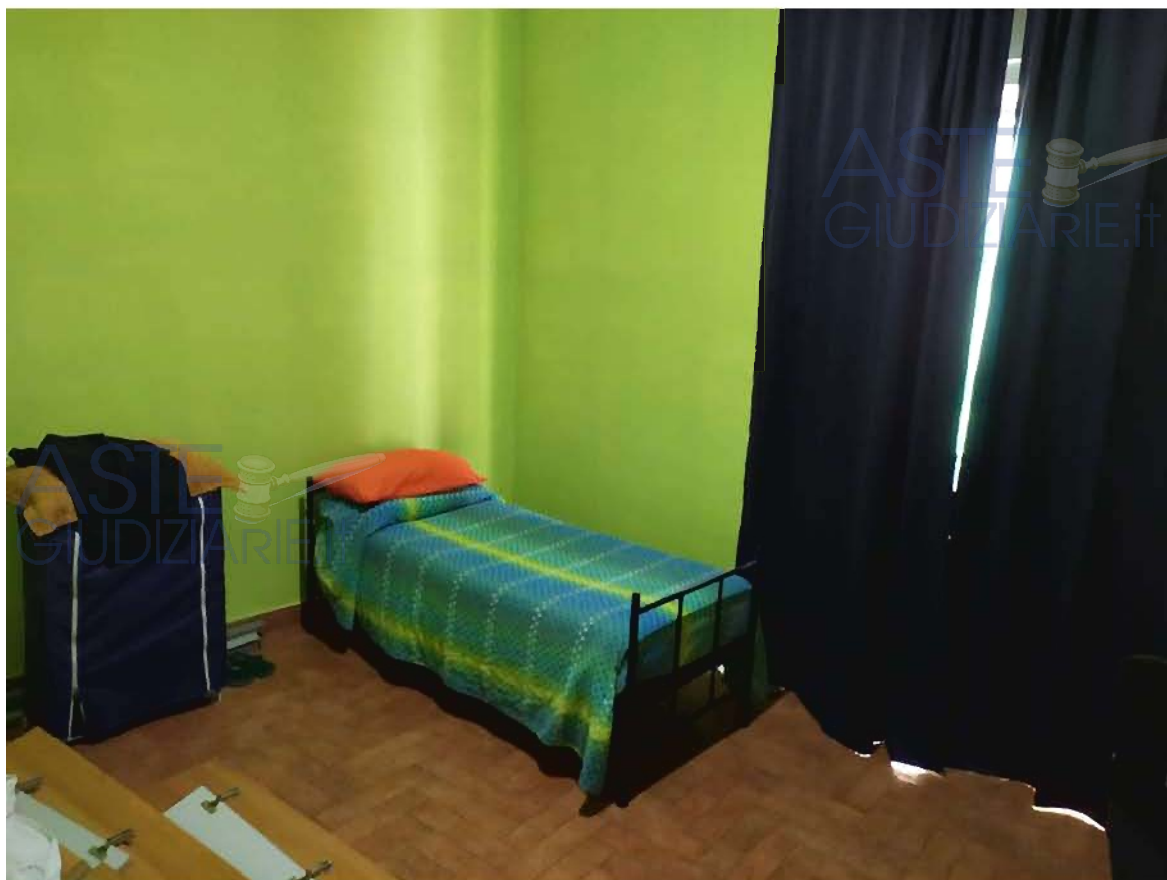


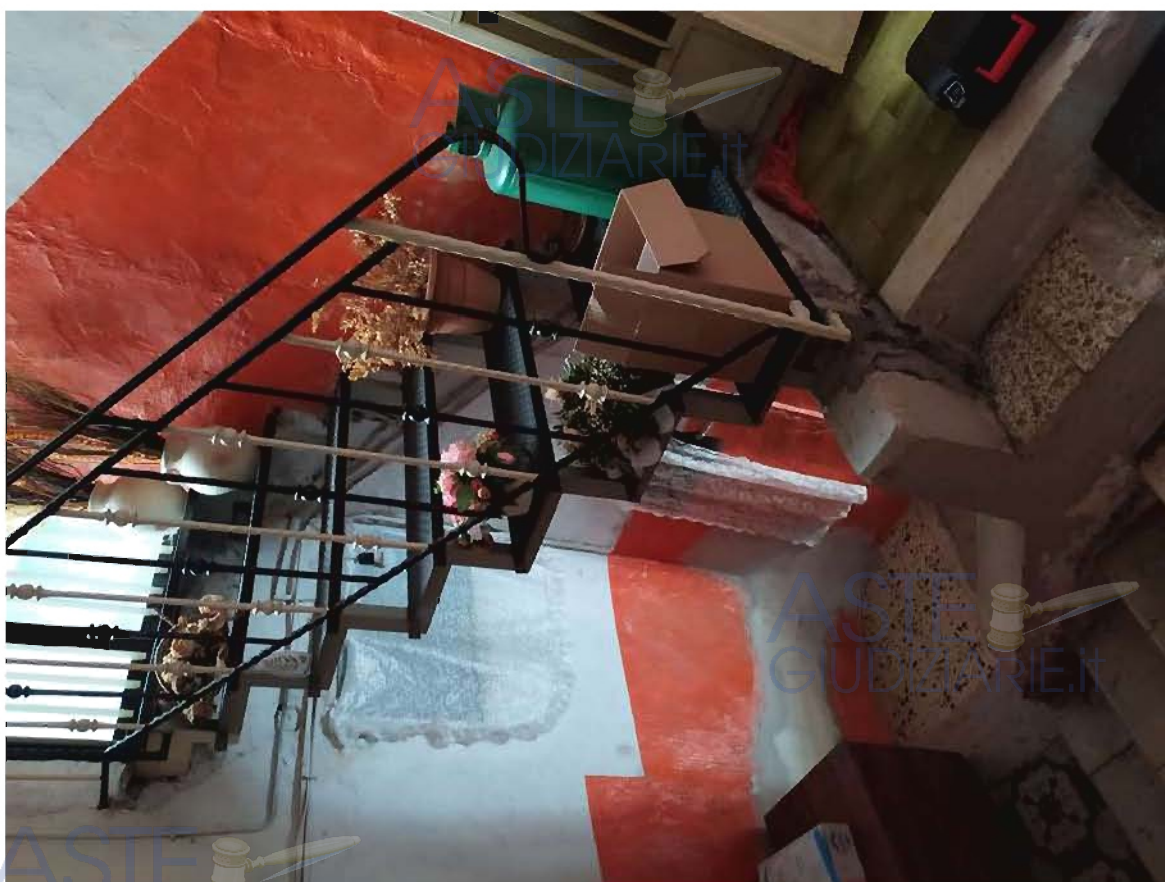
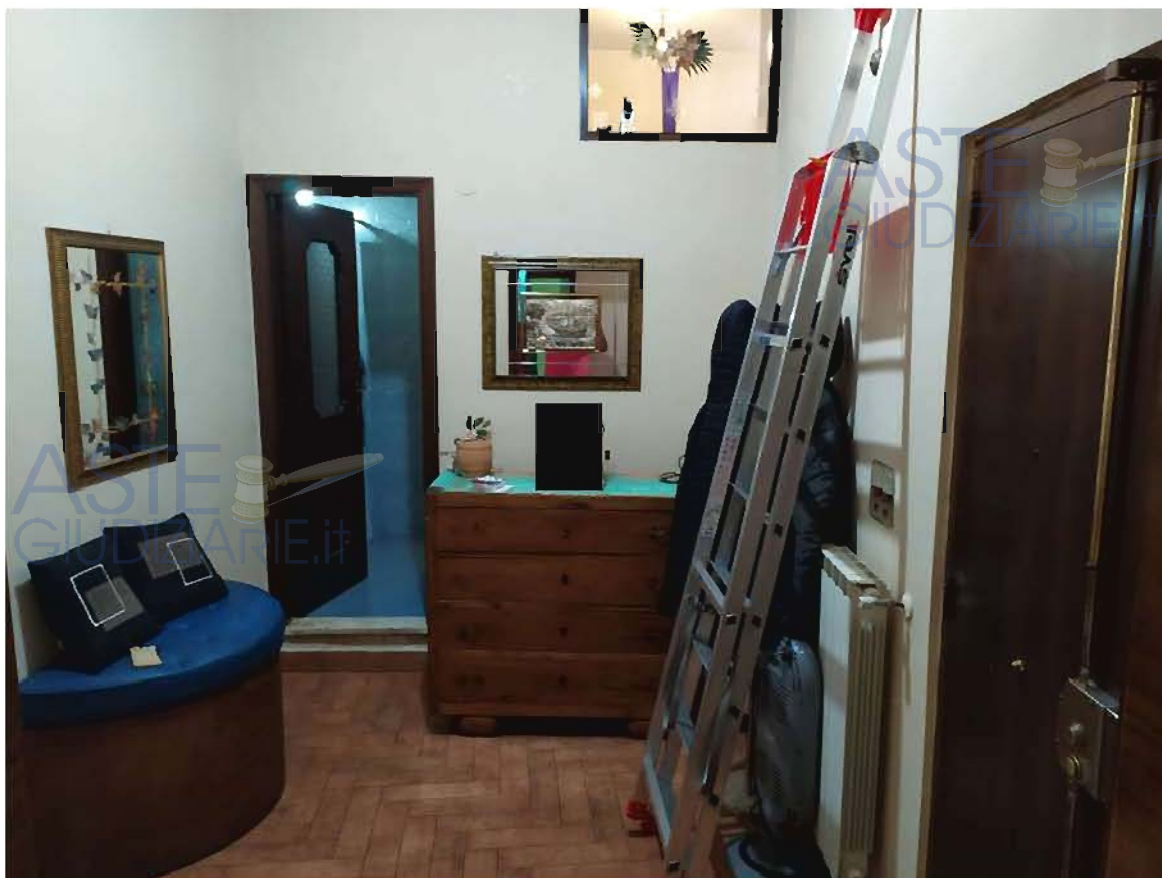












RIEPILOGO:**Elenco Unità Immobiliari Stimate**

Lotto	tipologia	Fg.	Part.	Sub	Valore Immobile	Località
1	Immobile 1	46	1860	5	€ 99.489,60	Sala Consilina (SA)
	Immobile 2	46	1860	8		Sala Consilina (SA)

Totale	€ 99.489,60
--------	-------------

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente perizia di consulenza tecnica con i relativi allegati, per l'uso richiesto. Rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione, delle parti e dei loro legali, per eventuali ulteriori delucidazioni e chiarimenti.

Sala Consilina, li 13/04/2020

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Paternoster)