

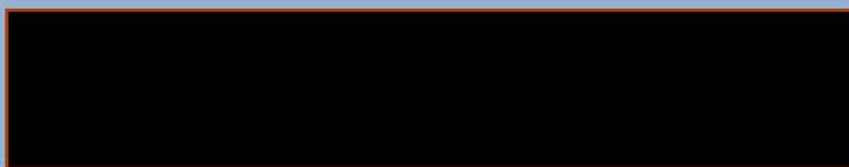
TRIBUNALE DI SALERNO
III^a SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MARIA LUISA BUONO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva N° 148/2019 promossa dai



Salerno, 2 Gennaio 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice:

PREMESSO	3
1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO	10
QUESITO 4) e QUESITO 5)	11
QUESITO 6)	22
QUESITO 7)	23
QUESITO 8)	24
QUESITO 9)	26
QUESITO 10)	27
QUESITO 11)	28
QUESITO 12)	30
QUESITO 13)	31
3 - STIMA DEGLI IMMOBILI	33
QUESITO 14)	33
Criterio e metodo di stima	33
VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	38
QUESITO n° 15)	39
4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI	40



TRIBUNALE DI SALERNO

III^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. MARIA LUISA BUONO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.^{mo} G.E. Dott. ssa M. Buono,

PREMESSO

- che, il sottoscritto Ing. Gaetano Ruocco residente in Salerno, alla Via Paolo De Granita n°15/E, veniva nominato il 24.06.2019 esperto per la stima nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 02.07.2019 lo scrivente compariva presso la cancelleria del G.E., dove veniva redatto il verbale di conferimento dell'incarico giusto decreto di nomina dell' 24.06.2019;
- che venivano formulati i seguenti quesiti :

Verifichi, innanzitutto, il C.T.U. a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

- 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



- 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 sussistono 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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il

diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni **propter rem**;

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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 DPR 6.6.01 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6 L. 28.2.85 n° 47 ovvero dell'Art 46, comma 5. DPR 6.6.01. n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla partita, 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; La relazione dovrà essere redatta in duplice versione l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato, l'altra diretta a fini pubblicitari priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 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.

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata, presso la cancelleria del Tribunale di Salerno la documentazione in atti ed acquisite le copie lo scrivente effettuava le seguenti attività:

- con lettera inviata a mezzo raccomandata del 4.07.2019 comunicava all'esecutato l'inizio delle operazioni per il giorno 25.07.2019 (Cfr. All.1.1);
- con nota inviata a mezzo pec del 5.07.2019 (Cfr. All. 1.2) comunicava al procuratore della parte creditrice Avv. Amelia Fiore l'inizio delle operazioni fissate per il giorno 25.07.2019 invitando lo stesso a prendervi parte;
- il giorno 11.07.2019 venivano svolte le operazioni peritali durante le quali lo [REDACTED] che consentiva l'accesso all'immobile, dava lettura dei quesiti ed effettuava un primo rilievo metrico del cespite rinviando il prosieguo per i controlli e verifiche di quanto misurato a data da destinarsi ;
- che le operazioni peritali proseguivano presso l'immobile oggetto di stima il giorno 24.09.2019 dove, lo scrivente alla presenza dell'esecutato completava le operazioni peritali effettuando ulteriore rilievi e foto dei locali.(Cfr. All.1.3);
- con pec del 19.07.2019 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di San Mango Piemonte (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili in esame e le eventuali pratiche di condono (Cfr. All. 1.4);
- il giorno 28.10.2019 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Salerno dell'estratto dell'atto di [REDACTED] Caggiano (Cfr. All. 1.5) al fine di verificare il regime patrimoniale dello stesso;
- che le operazioni peritali proseguivano il giorno 14.11.2019 presso gli uffici del Comune di San Mango Piemonte (SA) al fine di ricercare notizie inerenti la conformità Urbanistica dell' Immobile in esame nonché per il ritiro dei certificati anagrafici;
- che lo scrivente acquisiva gli ulteriori elementi tecnico-economici necessari per l'espletamento dell'incarico, quali visure catastali ed ipotecarie, estratti di mappa e schede planimetriche presso l'Ufficio del Territorio di Salerno (Cfr. All.4.1- 4.2- 4.3- 4.4).

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO

Con riferimento ai quesiti 1 e 2 lo scrivente ritiene che il bene pignorato consista esclusivamente nel bene per il quale la documentazione prodotta è idonea, risulta infatti in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell'ultimo ventennio e pertanto il sottoscritto procederà secondo i quesiti posti da 4 a 12.

Gli immobili oggetto della presente relazione vengono così identificato:

Appartamento ubicato nel Comune di San Mango Piemonte (SA), alla Via Enzo Ricciardi n° 3 riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 7 (Piani secondo e sottotetto) e box auto riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 18

Vengono indicati, nella sottostante tabella, i dati salienti tratti dalle visure catastali degli immobili (Cfr. All. 4.3).

Ubicazione - Comune San Mango Piemonte - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Appartamento	2	803	7	A/3	6,5	1	138 mq	€ 453,19
Box auto	2	803	18	C/6	25 mq	5	31 mq	€ 38,73

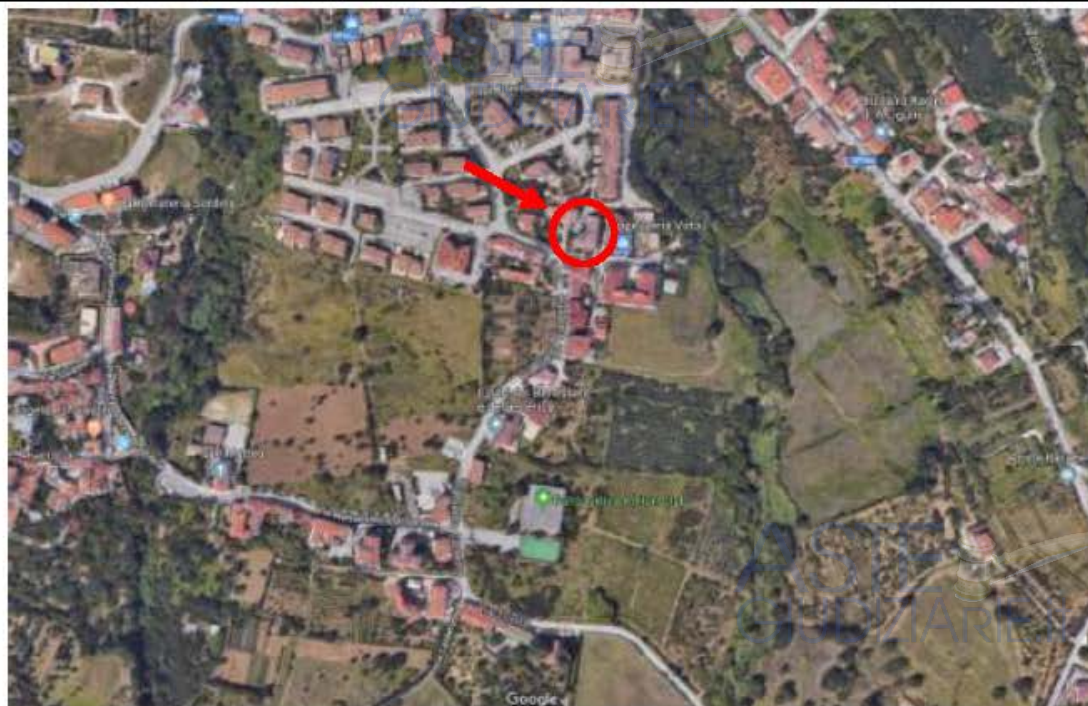


Foto aerea- Il cerchio rosso individua l'edificio in cui insiste il cespite



QUESITO 4) e QUESITO 5)

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; 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, segnati, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono ubicati nel Comune di San Mango Piemonte (SA), alla via E. Ricciardi n° 3, già via Santa Caterina e sono riportati al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 7 (Piani secondo e sottotetto) e box auto riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 18.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile è costituito da piano terra e due piani sovrastanti, oltre il sottotetto ed il piano seminterrato, dove sono ubicati i box auto. Trattasi di edificio realizzato con struttura portante in c.a., le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura dell'edificio è del tipo a tetto.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono l'appartamento ubicato al piano secondo del predetto edificio e il box auto ubicato al piano seminterrato. (Cfr. allegato n°4-Planimetria Catastale)



Foto 1 – Vista complessiva dell'edificio in cui è ubicato l'immobile

L'edificio, all'esterno, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Per quanto attiene la provenienza dei beni pignorati al debitore esecutato, si precisa che lo

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

stessi è divenuto proprietario per Atto di Assegnazione da Cooperativa Edilizia per Notaio Dr. Giuseppe Monica del 13/03/2000, Repertorio n. 36393, trascritto a Salerno il 17.03.2000 (Cfr. All.8- titolo di proprietà).

Si riporta di seguito una vista dell'edificio dalla Via Santa Caterina.



Foto 2

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione delle due unità immobiliari.

Unità Immobiliari– Comune di San Mango Piemonte (SA), via E. Ricciardi n° 3 già via Santa Caterina:

Appartamento riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 7 (Piani 2° e annesso sottotetto)

Box auto riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 18 piano seminterrato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è, come detto, ubicata ai piani secondo e al sottotetto, essa è composta da tre ambienti oltre la cucina e due servizi igienici al piano secondo e da un ulteriore locale al piano superiore (sottotetto) collegato sia con scala interna che raggiungibile direttamente dalla scala condominiale.

Oltre all'appartamento vi è il box auto ubicato al piano seminterrato, ma come detto con altra indicazione catastale.

Dalla porta d'ingresso ci si immette in un ampio soggiorno (avente una superficie di circa 40 mq), dal predetto locale, si accede con scaletta interna al sovrastante locale sottotetto (cfr foto 15).



Foto 3 – Vista del salone-soggiorno

Dal soggiorno ci si immette al corridoio che disimpegna tutte le altre camere.



Foto 4 e 5 alta vista del soggiorno





Foto 6 e 7 Altre viste del Soggiorno

La foto che segue illustra il corridoio che, partendo dal soggiorno, immette a tutti gli altri locali dell'appartamento, in particolare sulla destra trovano collocazione il servizio igienico principale, la cucina, le due camere da letto e in fondo allo stesso il secondo servizio igienico.



Foto 8 – Corridoio che immette alle camere da letto e alla cucina

Partendo dal soggiorno, si riportano di seguito le foto di tutti i locali costituenti l'immobile.

La foto sottostante è relativa al servizio igienico principale.

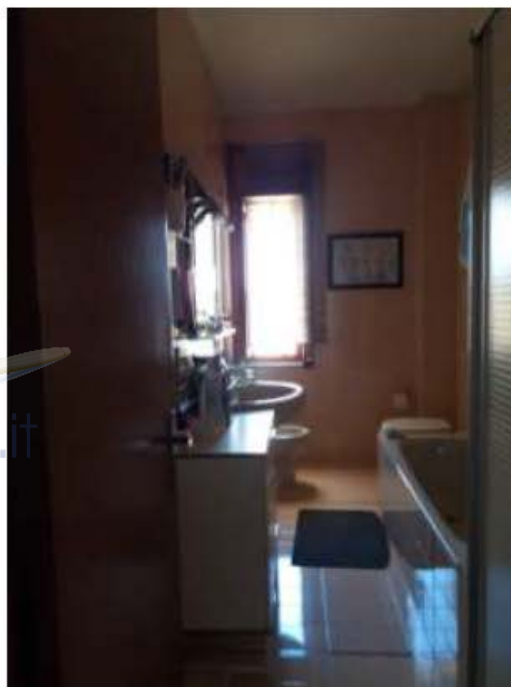


Foto 9 Vista della Cucina

Il locale ha una superficie di circa 5,8 mq in esso sono presenti la vasca, il lavabo oltre agli apparecchi igienici di vaso e bidet. Di seguito la foto della cucina, la stessa ha una superficie in pianta di circa 10 mq.



Foto 10 - Cucina



La pavimentazione della cucina è in ceramica e le pareti sono rivestite in piastrelle maiolicate. Dopo il servizio igienico e la cucina, il corridoio immette alle due camere da letto aventi la prima una superficie di circa 12 mq e la seconda di circa 13 mq.



Foto 11 e 12–Vista della camera da letto matrimoniale



Foto 13 –Camera da letto

In fondo al corridoio è ubicato il secondo servizio igienico che ha una superficie di circa 3,5 mq.



Foto 14 – Servizio Igienico

Gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria. Di seguito la foto della scala che immette dal soggiorno al sovrastante locale sottotetto.

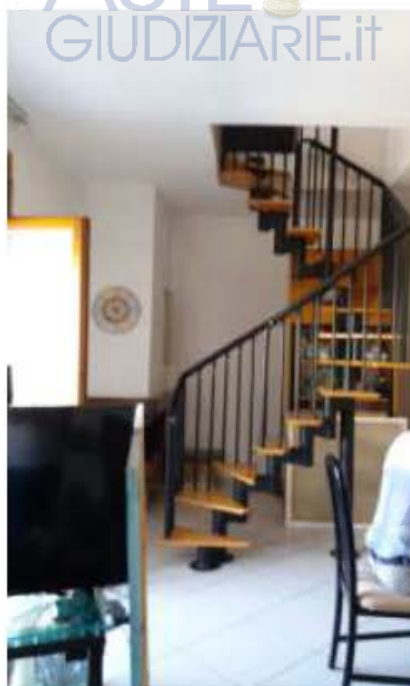


Foto 15 – Scala interna che immette al locale sottotetto

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Si riportano alcune foto del locale sottotetto;



Foto 16 – Locale sottotetto



Foto 17

Il locale sottotetto è raggiungibile anche direttamente dal vano scala principale dell'edificio.



Le opere di finimento dell'appartamento sono di buona fattura, il pavimento è costituito da piastrelle di gres, nella cucina e nei servizi igienici vi è il rivestimento maiolicato alle pareti; Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e protetti da persiane avvolgibili.

Gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia e gli apparecchi igienici sono completi di rubinetteria. Tutte le pareti sono normalmente intonacate e tinteggiate. In tutti i locali vi sono normali punti luce e di forza motrice nonché corpi scaldanti a termosifoni.

L'immobile complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, la superficie utile è di circa mq 100 al piano secondo e 23 mq nel sottotetto, i balconi hanno una superficie complessiva di circa 22 mq. (Cfr planimetria dei locali all. 5)

Oltre all'appartamento, la presente perizia si riferisce al che al box auto riportato al *N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 18.*

Le foto che seguono illustrano il predetto box auto avente una superficie di circa mq 25 mq.



Foto 18 –vista della porta d'ingresso al Box auto

La foto che seguono illustrano l'interno del box che è completo di pavimentazione di punti luci e prese.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 19 – Vista dell'interno del box



Foto 20 – Vista dall'interno del box verso l'esterno

L'immobile confina ad Ovest con la gabbia scale a Nord con il cortile condominiale e a Sud con altra unità immobiliare e via E. Ricciardi;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



Nota sulla corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Come illustrato nel precedente capitolo per i beni in questione (vedi pag. 10) i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e non vi sono dubbi per la precisa identificazione dei cespiti.

Si riportano nuovamente nella sottostante tabella, i dati catastali dei due immobili prima descritti ed i dati metrici rilevati dallo scrivente:

Ubicazione - Comune San Mango Piemonte - Provincia di Salerno								
Via		Enzo Ricciardi n° 3						
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Appartamento	2	803	7	A/3	6,5	1	138 mq	€ 453,19
Box auto	2	803	18	C/6	25 mq	5	31 mq	€ 38,73

Calcolo della superficie calpestabile dell'immobile		
Simbologi a	Descrizione	Superficie [mq]
K	Cucina	10,59
d	Disimpegno	11,03
L1	Camera da Letto L1	12,20
L2	Camera da Letto L2	13,86
S	Salone	43,12
Wc	Bagno	3,41
Wc	Bagno	5,84
	Superficie netta Totale [mq]	100,05
Locale sottotetto 3° piano mq 23,50		



QUESITO 6)

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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 congruati in denaro;

L'esecuta [REDACTED] risulta essere proprietario al 50 % dei cespiti oggetto di pignoramento. (Cfr. All. 8).

Si allega inoltre l'estratto dell'atto di matrimonio da cui si evince che, a far data dal 23/014/20 [REDACTED] scelto il regime di separazione dei beni (Cfr. All. 3.3).

Alla luce delle caratteristiche degli immobili ispezionati non appare possibile effettuare un progetto di divisione in natura. Per una migliore occasione di vendita è opportuno considerare un lotto unico comprensivo sia dell'appartamento sia del box auto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email: gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 7)

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

All'atto del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava occupato dal Sig.

[REDACTED]

Il nucleo familiare dell'occupante, come riportato nello stato di famiglia (Cfr. All.3.1) è costituito da:

[REDACTED]

Alla luce di quanto sopra l'immobile è da ritenersi libero da contratti opponibili all'acquirente.

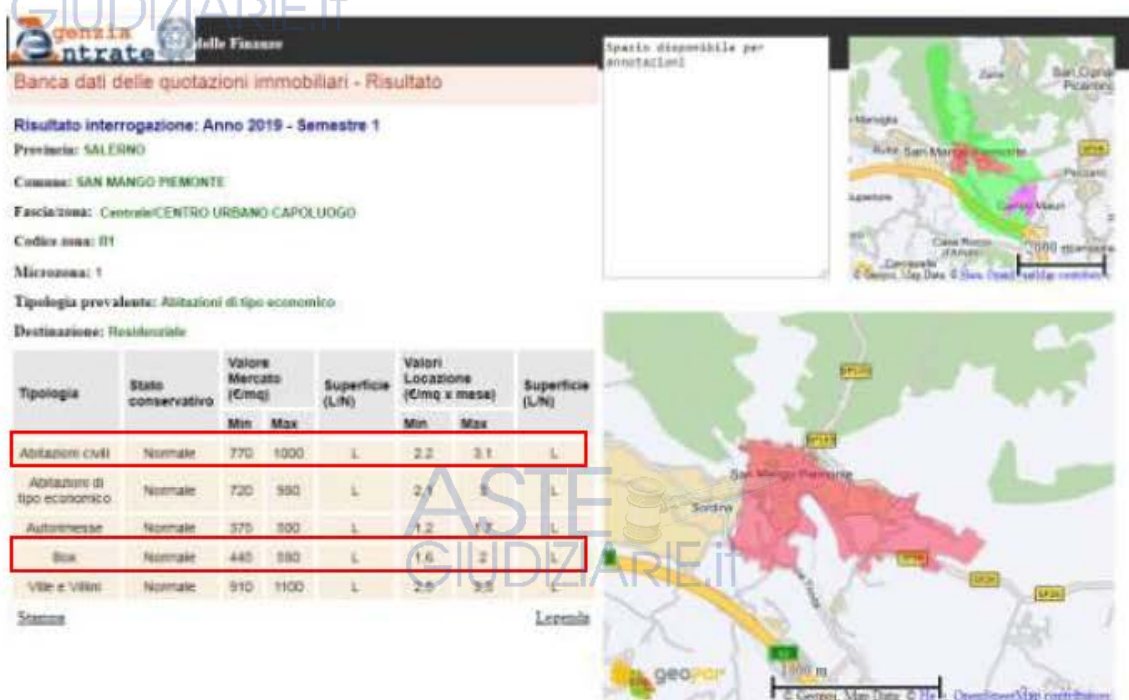


QUESITO 8)

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

Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale, nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari.

Dalla disamina dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, che fedelmente si riporta



Estratto Dati Omi

si rileva per che gli appartamenti in zona un prezzo di vendita compreso tra 770,00 e 1.000,00 €/mq.

Analogamente si rileva per i cespiti con caratteristiche simili a quella oggetto di pignoramento un prezzo di locazione compreso fra 2,2 e 3,1 €/mq, da applicare alla superficie lorda dell'immobile.

Per le caratteristiche del bene esaminato si ritiene idoneo utilizzare il valore unitario di canone paria 3,00 €/mq* mese, il che determina un canone di locazione annuo per l'appartamento paria € 4.392,00 (euro quattromilatrecentonovantadue), quale risultato di:

$$3,00 \text{ €/mq} \times 120 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = € 4.320,00 \text{ (quattromilatrecentoventi/00)}$$

Per quanto riguarda il box auto si ritiene idoneo utilizzare il valore unitario di canone paria 2,00 €/mq* mese, il che determina un canone di locazione annuo paria € 660,00 (euro seicentosessanta), quale risultato di:

$$2,00 \text{ €/mq} \times 27,50 \text{ mq} \times 12 \text{ mensilità} = € 660,00 \text{ (seicentosessanta/00)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 9)

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

Come già riportato precedentemente, il bene è di proprietà al 50% dell'

[REDACTED]

[REDACTED] nata a
S. [REDACTED] come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio (Cfr. All.
3.3) a far data dal 23/04/2013 **i coniugi hanno adottato il regime di separazione dei
beni.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 10)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

In base a quanto è stato possibile accertare sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici Comunali per l'immobile in questione non vi sono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente di natura paesaggistica o storico-artistica e simili.

Per quanto attiene gli oneri condominiali, lo scrivente ha acquisito le seguenti

[REDACTED]:

Le spese di manutenzione ordinaria annua sono pari mediamente ad € 708,00 ed eventuali conguagli vengono determinati solo dopo il rendiconto annuale.

Ad oggi risultano quote condominiali non pagate;

QUESITO 11)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene in esame, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. (Il dettaglio completo è riportato nell'All.n° 9):

- 1) Trascrizione contro del 31/03/2016 n. 9730 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione UNEP Corte Appello Salerno del 16/03/2016 a favore di Menna Antonella, Giuseppe, Massimo e contro Caggiano Pietro e De Rosa Isabella;
- 2) Trascrizione del 08/08/2018 n. 25414 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno -UNEP del 24/07/2018 a favore di Menna Antonella, Giuseppe, Massimo e contro Caggiano Pietro;
- 3) Trascrizione contro del 08/05/2019 n. 14122 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno-UNEP del 08/04/2019 a favore di Menna Antonella, Giuseppe, Massimo e contro De Rosa Isabella
- 4) Rettifica a trascrizione contro del 16/05/2019 n. 14875 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno-UNEP del 08/04/2019 a favore di Menna Antonella, Giuseppe, Massimo e contro De Rosa Isabella.

SPESE PER LA CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA'

Il costo da sostenersi per la cancellazione delle sopra esposte "formalità" sarà pari:

- ad € 294,00 per la cancellazione Trascrizione contro del 31/03/2016 n. 9730 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- ad € 294,00 per la cancellazione della Trascrizione del 08/08/2018 n. 25414 verbale di pignoramento immobili Tribunale di Salerno -UNEP del 24/07/2018;
- ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08.04.2019 n° 14122 Tribunale di Salerno del 08/04/2019 a favore di Menna Antonella, Giuseppe, Massimo contro Pietro Caggiano;
- ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.05.2019 n° 14875 Tribunale di

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email :gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Salerno del 01/04/2019 a favore Menna Antonella, Giuseppe, Massimo e contro De Rosa Isabella;

Le spese quindi per la cancellazione delle formalità ammontano ad € 1.176,00 cui occorrerà aggiungere il compenso professionale da corrispondere al professionista eventualmente incaricato, valutabile in circa € 200,00.

In totale pertanto l'importo necessario per la cancellazione delle formalità ammonta a complessive € 1.376,00 circa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 12)

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

Si riportano nell'allegato 9 gli aggiornamenti delle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto.

I controlli ipotecari, effettuati sugli immobili suddetti, non risultano congruenti con quelli sul nominativo, infatti l'elenco sintetico ha evidenziato una formalità trascritta per il nominativo considerato, ma non riportata sugli immobili: 1) trascrizione denuncia di successione del 18/10/2005 n. 32292 che non riguarda gli immobili pignorati.

Mancano, invece, nell'elenco ipotecario sul nominativo rispetto all'elenco sugli immobili le seguenti formalità: 1) annotazione per restrizione dei beni del 04/05/2005 n. 2115 Tribunale di Salerno del 24/03/2000; 2) annotazione per inefficacia parziale del 06/02/2018 n. 503 Tribunale di Salerno del 26/05/2017; 3) trascrizione verbale di pignoramento immobili del 08/08/2018 n. 25414 Tribunale di Salerno – UNEP.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



QUESITO 13)

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L. 47/85;

Con nota inviata via pec il 19.07.2019 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del comune di San Mango Piemonte (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica dell'immobile in esame e le eventuali pratiche di condono.

Appare utile premettere che, come spesso accade, per immobili realizzati oltre 40 anni fa, gli archivi conservano pochi documenti e spesso incompleti, molti grafici spesso sono poco leggibili e privi delle necessarie indicazioni atte a consentire una valutazione precisa ed univoca.

Per il caso in esame da alcuni atti (cfr. All.4) reperiti presso gli archivi del Comune è possibile comprendere che l'immobile è stato edificato in base alla iniziale Concessione edilizia n°25 del 19.06.1982, successiva Concessione edilizia n°5 del 20.04.1984, e successiva variante in corso d'opera Concessione edilizia n°11 prot. n° 1691 del 28.07.1986 (cfr. All.4.3).

Dall'esame dei grafici relativi alla sopracitata concessione si evince che nell'immobile oggetto di stima (appartamento al piano secondo dell'edificio) è stata realizzata una scala interna che collega il locale sottotetto **senza il necessario titolo abilitativo**. Alla luce di quanto sopra si evince che l'immobile non è **perfettamente in regolare dal punto di vista urbanistico**.

Considerato che le ragioni del credito non sono antecedenti al 25 Novembre 2003 non è possibile per il compratore presentare istanza di condono ai sensi dell'Art. 40 della Legge 47/85.

A parere dello scrivente non appare neppure possibile ipotizzare l'attuazione dell'accertamento di conformità di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, ossia ottenere il permesso in sanatoria, considerato che l'intervento dovrebbe risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il caso in esame riflette un accorpamento e il cambio di destinazione d'uso del sottotetto. Come riportato in premessa i grafici reperiti sono privi delle necessarie indicazioni atte a consentire una valutazione precisa ed univoca dei locali, ma sicuramente nei grafici non era presente il collegamento diretto con l'appartamento sottostante. Il locale sottotetto presenta un'altezza media inferiore ai 2 ml.

A parere dello scrivente la semplice rimozione della scala di collegamento interna consentirebbe la regolarizzazione urbanistica.

Nel capitolo relativo alla stima dell'appartamento verranno portati in detrazione i costi da sopportare per la rimozione della scala e quindi il minor valore dell'immobile.

Si rende noto inoltre che per l'edificio in questione, non è stato reperito il permesso di Abitabilità o Agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

QUESITO 14)

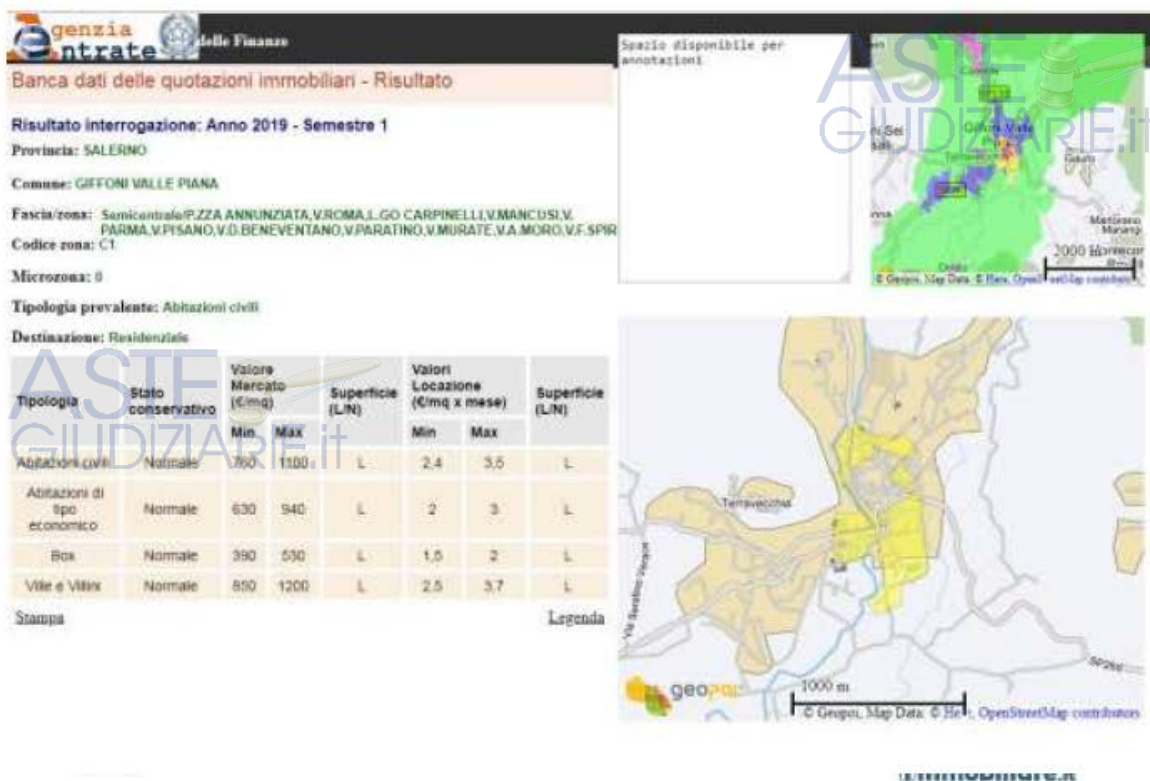
Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche)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

Criterio e metodo di stima

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.

Alla luce delle considerazioni svolte lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui riviste e siti specializzati quali: www.attico.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, per individuare i valori medi praticati in zona.

Si riportano di seguito sia le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio, relative al primo semestre dell'anno 2019, sia alcune delle proposte di vendita riportate sui siti specializzati.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407
P. IVA 03616770651
Email: gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

NOVI.M
Novim - Nova Immobiliare s.r.l.
Via Filippo Scianella 11
Salerno (SA)
Tel. 081225200

Appartamento in Vendita
Via Santa Caterina 84390, San Mango Piemonte (SA)

€ 135.000
Codice Annuncio: EK-78017678

ASTE GIUDIZIARIE.it

Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piani: 2
Posti Auto: 3
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 4
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 20 € Mensili

Superficie: 90 m²
Balcone: Sì
Ascensore: Sì
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica **Indice prestazione energetica: 218,00 kWh/m² anno**

Descrizione: In frazione collinare di Salerno a soli 500 mt dalla svincolo autostradale di San Mango Piemonte, proponiamo in vendita luminoso appartamento composto da salotto, cucina finello con saracino, 2 camere da letto, 2 servizi. Tutti gli ambienti hanno affacci su ampia balconata. Completano la proprietà una cantina di 15 mq e due posti auto, coperto e scoperto.


30122919

ASTE GIUDIZIARIE.it

Utente privato
Tel: 335784118
Appartamento in Vendita
Via Santa Caterina San Mango Piemonte (SA)
€ 200.000
Codice Annuncio: EK-89982458



Locali: 4
Piscinamarzo: Assente
Piano: 2
Gestito: Nessuno
Classe energetica: EP globale non rinnovabile: 118.00 kWh/m² anno
Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Ascensore: Sì
Stato: Buono / Abitabile
Superficie: 120 m²
Balcone: Sì
Posti Auto: 1
Spese condominiali: 40 € Mensili

Descrizione: appartamento in condominio recentemente ristrutturato in SAN MANGO PIEMONTE (SA) via Ricciardi, 12 a breve distanza dal centro, dalle fermate dei mezzi pubblici (SITA e BUSITALIA n° 2) e dal casello dell'autostrada A2 SA-RC luminosissimo con ottima esposizione panoramica, in stabile condominiale di 4 piani con ascensore, ubicato al 2° piano con superficie di 120 mq, composto da: ingresso, 3 stanze, salone doppio.



30/12/2016

© immobiliare.it. Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email: gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Qui Casa
www.quicasa.it

Antonio Paolo
via cattedrale 17
Matera San Severino (SA)

Tel. +39083260499
Fax 083201490

Appartamento in Vendita

Via Santa Caterina 84030, San Mango Piemonte (SA)

€ 115.000
Riferimento: SanMango



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 1
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 20 € Mensili

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale piani: 2
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 95 m²
Balcone: Sì
Posti Auto: 1
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica: Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Proponiamo nei pressi della viabilità autostradale, la vendita di un appartamento in un minicondominio al primo piano dopo il rialzo, senza ascensore, composto da un ampio ingresso, cucina abitabile con camino, ampio salone, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e ampio balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento. L'immobile è dotato di doppi infissi in alluminio, tenda da sole, un posto auto.



30/12/2019

Questo annuncio è distribuito su
immobiliare.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oltre a tali dati si è fatto riferimento anche alle Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio, relative al primo semestre dell'anno 2019.

Come riscontrabile i valori riportati dalle agenzie immobiliari si riferiscono ad abitazioni civili di tipo normale ed oscillano fra un Min di €/mq 1.210,00 ed un Max di €/mq 1.666,00 da applicare alla superficie lorda;

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in questione e delle reali condizioni in cui lo stesso si trova al momento della stima per ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, posizione ed esposizione, accessibilità, e possibilità di essere venduto ha valutato i coefficienti correttivi tali da considerare come prezzo unitario da applicare all'immobile in esame il valore di **1.500,00 €/mq**. Per il box auto si assume un valore di **650,00 €/mq**. Il dato sopra riferito verrà applicato alla superficie commerciale dell'immobile;

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email: gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U

VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Appartamento ubicato nel Comune di San Mango Piemonte (SA), alla Via Enzo Ricciardi n° 3 riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 7 (Piani secondo e sottotetto).

Sup. Commerciale [mq] <i>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.</i>	110,55
Balconi 25 %	5,50
Locale sottotetto 35 %	8,23
Sup. Complessiva Commerciale [mq]	124,28
Valore complessivo (Sup*1.500€/mq) [€]	186.420,00
Totale Complessivo [€]	186.420,00
Deprezzamento per la rimozione della scala interna e separazione locali	-2.295,00
Totale Complessivo Stimato	€ 184.125,00

Box auto ubicato nel Comune di San Mango Piemonte (SA), alla Via Enzo Ricciardi n° 3 riportato al N.C.E.U. al Foglio 2, particella 803, sub. 18 piano seminterrato

Sup. Commerciale [mq] <i>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.</i>	27,50
Valore complessivo (Sup*650 €/mq) [€]	17.875,00
Totale Complessivo Stimato	€ 17.875,00

Valore complessivo = (184.125,00+17.875,00) = € 202.000,00

QUESITO n° 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di materiali eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

Lo scrivente, in base ad apposita indagine esperita presso ditte specializzate, quantifica la spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei vari materiali presenti nei due immobili ispezionati in € 2.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 0899958397 - 335492407

P. IVA 03616770651

Email : gaetano.ruocco@tiscali.it

CF.: RCC GTN 63T19 F 839 U



4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

Per una migliore occasione di vendita si riporta l'indicazione seguente:

LOTTO UNICO

Appartamento: sito in San Mango Piemonte (SA) in via Enzo Ricciardi n° 3 piani secondo e sottotetto identificato al N.C.E.U.:

- Fg. 2, part. 803, sub. 7 cat. A/3 cl. 1, cons. 6,5 vani, sup. cat. 138 mq rendita € 453,19;

Box Auto: sito in San Mango Piemonte (SA) in via Enzo Ricciardi piano seminterrato identificato al N.C.E.U.:

- Fg. 2, part. 803, sub. 18 cat. C/6 cl. 5, cons. 25 mq, sup. cat. 31 mq rendita € 38,73;

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo dell'edificio, è composta da cucina, tre vani e due servizi igienici. Oltre al descritto appartamento vi è il locale sottotetto ad esso collegato senza il necessario titolo abilitativo. Al piano seminterrato vi è il box auto. L'appartamento confina ad Ovest con la gabbia scale a Nord con il cortile condominiale a Sud con altra unità immobiliare e via Enzo Ricciardi.

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene:

Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad € 202.000,00 (Euro duecentoduemila/00)

= € 101.000,00

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Salerno li, 2 Gennaio 2020

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)

ASTE GIUDIZIARIE.it
P. IVA 03616770651
Email: gaetano.ruocco@tiscali.it

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno - 08999583.

