

Arch. Marco Onesti

Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva promossa da:
UNICREDIT SPA contro OMISSIS +1
R.G.E sec N. 163/2022

Giudice Esecutore: Dott.ssa Sara Serretello

Relazione

Allegati

Data:

Il C.T.U.
Dott. arch. Marco Onesti

Udienza fissata: 23/03/2023

Custode: Dott. Domenico Vertenza

PREMESSA

In data 18/11/2022 il sottoscritto arch. Marco Onesti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Sara Serretiello del Tribunale di Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 163/2022 *UNICREDIT SPA contro OMISSIS*, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 25/11/2022 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

QUESITI

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 1 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;*

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza*

di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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 pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;*
- 9) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini

dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6)**

l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta 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.*

18) *Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.*

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

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 13/12/2022, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale, risultava in quel momento occupato dagli esecutati.

Il sottoscritto inizia le operazioni peritali all'immobile con il Custode Dott. Domenico Vertenza, e precisamente il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione sita in Salerno alla Via Giuseppe De Caro n. 52 piano III int. 11 e posto auto all'esterno, in definitiva il Custode redige il verbale di sopralluogo (cfr. Allegato n 1).

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Salerno, presso gli Uffici Di Urbanistica e Sportello Unico dell'Edilizia, presso Uffici del N.C.E.U. di Salerno, e svolgere opportune indagini sul posto e sulla zona, per assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti, il sottoscritto espletando con meticolosità le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 1 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;

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

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 poter adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquisita dal fascicolo elettronico, in particolare le risultanze che scaturiscono il prosieguo della relazione estimativa, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall' esame della documentazione inerente a:

- Note di trascrizioni a favore e contro;
- Visure ipotecarie ultimo ventennio;
- Certificazione Notarile;

Sono state effettuate, inoltre le seguenti indagini:

- Esame dello stato dei luoghi;
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetti di valutazione;
- Richiesta documentazione presso gli uffici di competenza (uff. tecnico comunale, uff. condono, uff. stato civile, agenzia del territorio etc.)
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima e/o agenzie immobiliare e siti web.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti è ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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.:

Caratteristiche dei beni oggetti di stima

Gli Immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono:

- **Abitazione (sub. 80)** situato al piano III, costituita da ingresso/soggiorno, cucina due camere da letto, bagno padronale e ripostiglio. Tale immobile di pertinenza possiede uno spazio esterno adibito a posto auto.
- **Posto auto (sub. 120)**, situato al piano terra dell'edificio nei pressi della rampa di accesso, il posto auto scoperto, adiacente all'ingresso dei box coperti.

Il sottoscritto in seguito descrive dettagliatamente gli immobili oggetto di perizia singolarmente.

DESCRIZIONE DEL BENE: ABITAZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salerno, alla via Giuseppe De Caro n. 52, facente parte di un edificio di sette piani fuori terra. Essendo il Comune di Salerno fisicamente di esigue dimensioni, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta ubicato nella zona collinare residenziale di prestigio, con scuole e uffici pubblici, ecc. facilmente raggiungibile anche a piedi.

Identificazione Catastale Abitazione (sub 80)

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. del Comune di Salerno in:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	58	38	80	A/2	4	5	Tot. 89 mq Escluse area scop. 86 mq	€ 542,28
Indirizzo		Via Giuseppe De Caro n. 52 piano 3- int. 11						
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Confine degli immobili

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Salerno alla via Giuseppe De Caro n.52, facente parte di un edificio in zona residenziale di prestigio nella zona collinare.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (cfr. Allegato n 2):

- Nord/Est con sub 81 e via Giuseppe De Caro;
- Sud/Est con via Giuseppe De Caro;
- Sud/Ovest con via Giuseppe De Caro;
- Nord/Ovest con sub 81.

Descrizione

Si accede da via Giuseppe De Caro n.52, il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione situata al piano terzo int. 11, di un fabbricato costituita da sette piani fuori terra. Si raggiunge l'abitazione tramite scala condominiale sulla sinistra, entrando è composto da: soggiorno, cucina, bagno padronale e bagno di servizio, due camere e rispostigli, due balconate con affaccio sulla via principale.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da travi e pilastri, le tompagnature esterne in mattoni forati a camera d'aria, i tramezzi interni con una fila di mattoni forati e con un'altezza interna di H = 3,00.

L'immobile, risulta in uno stato di manutenzione discreto, necessita di una manutenzione ordinaria.

Calcolo delle Superfici

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 72,50		Mq 9,60
TOTALE	Mq 72,50	TOTALE	Mq 9,60

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 84,50		Mq 9,60
TOTALE	Mq 84,10	TOTALE	Mq 9,60

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 3-4-5).

DESCRIZIONE DEL BENE: POSTO AUTO scoperto (sub120)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salerno, alla Giuseppe De Caro n. 52 F, consiste in un posto auto scoperto (Sub 120) al piano terra/seminterrato, con accesso da Via De Caro tramite cancello carrabile situato di fronte la rampa di accesso.

Identificazione Catastale posto auto (sub 120)

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Pontecagnano Faiano in:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	58	38	120	C/6	2	15 mq	Tot. 16 mq	€ 64,30
Indirizzo		Via Giuseppe De Caro 52F piano T- int. 20						
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)						

Confine degli immobili

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (cfr. Allegato n 6):

- Nord/Est con box condominiali;
- Sud/Est con box condominiali;
- Sud/Ovest con rampa di accesso;
- Nord/Ovest con altra proprietà.

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un posto auto scoperto, vi accede da via De Caro tramite cancello carrabile.

Calcolo delle Superfici

SUPERFICIE UTILE non residenziale		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	
POSTO AUTO		Terrazzi/Loggie	
Piano Terra	Mq 15,30	TOTALE NETTA	Mq
		TOTALE NETTA	Mq
TOTALE	Mq 15,30	TOTALE	Mq

SUPERFICIE LORDA non residenziale		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
POSTO AUTO		Terrazzi/Loggie	
Piano Terra	Mq 18,40	TOTALE LORDA	Mq 00,00
		TOTALE LORDA	Mq 00,00
TOTALE	Mq 18,40	TOTALE	Mq 00,00

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 7-8-9).

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.

Dall'indagine effettuata il sottoscritto procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, dichiarando che i beni oggetto di stima r.g.e. 163/2022 risultano **"IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI"** ai Sig. OMISSIS nato il a Cava de' Tirreni e la Sig.ra OMISSIS nata il a Salerno.

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita tra Costruzioni e Gestioni Immobiliari Salerno 2000 s.r.l. e Sig. [REDACTED] e la Sig. [REDACTED] redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Monica, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, il 02 Agosto del 2001, Repertorio n.38487, Raccolta n. 12584 trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno Reg. Part. 16970 Reg. Gen. 21795 del 03/08/2001 (cfr. Allegato n 10).



6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Visto che i cespiti di proprietà degli esecutati, consistono in un'abitazione e posto auto scoperto, nel Comune di Salerno alla Via Giuseppe De Caro n. 52. Il sottoscritto, per conseguire una maggiore opportunità di vendita, ritiene di formare un unico Lotto:

LOTTO UNICO

Abitazione (sub 80)

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Salerno in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	58	38	80	A/2	4	5	Tot. 89 mq Escluse area scop. 86 mq	€ 542,28
Indirizzo	Via Giuseppe De Caro n. 52 piano 3- int. 11							
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

Posto auto (sub 120)

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Pontecagnano Faiano in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	58	38	120	C/6	2	15 mq	Tot. 16 mq	€ 64,30
Indirizzo	Via Giuseppe De Caro 52F piano T- int. 20							
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

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.

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta in possesso degli esecutati e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tali beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Il più probabile canone di locazione degli immobili staggiti viene determinato effettuando una media dei valori ottenuti:

- Una prima metodologia, mediando le valutazioni del canone relativo agli immobili, con stesse caratteristiche, fornite dall'Agenzie Immobiliari operanti nella zona (Salerno);
- Una seconda metodologia, mettendo in relazione la consistenza metrica dell'immobile in esame con i valori di locazione desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), utilizzando, all'interno dell'intervallo di confidenza dei dati forniti dall'Osservatorio, quelli ritenuti più idonei in considerazione delle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Il sottoscritto, analizzando il mercato immobiliare della zona, nonché la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, riferita al I Semestre dell'anno 2022 nel Comune di Salerno.

Computo Superfici

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità immobiliari, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R n. 138/98, che all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

Criteri generali

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La

superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteria per i gruppi "R" e "P"(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
 - *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
 - *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
del 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%),*
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;*
- *della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).*

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità ei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T" di seguito sono riportate le modalità di computo (Unità immobiliari a destinazione terziaria).

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Salerno in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	58	38	80	A/2	4	5	Tot. 89 mq Escluse area scop. 86 mq	€ 542,28	
Indirizzo		Via Giuseppe De Caro n. 52 piano 3- int. 11							
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
1	58	38	120	C/6	2	15 mq	Tot. 16 mq	€ 64,30	
Indirizzo		Via Giuseppe De Caro 52F piano T- int. 20							
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

L'immobile oggetto di stima non risulta locato, e consiste in un'abitazione in vi a Giuseppe de Caro n.52 al piano terzo interno 11 (Sub 80), con posto auto scoperto al piano terra int. 20 (Sub 120).

I Metodologia

I valori del canone di locazione per immobili avente requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello pignorato, forniti dalle agenzie interpellate sono riportati nella seguente tabella:

Agenzia immobiliare	Sede	Valutazione a corpo
Boccia Immobiliare	Corso G. Garibaldi	600-800 €
Fondo Casa	Piazza Caduti C. Brescia	550-700 €
Gabetti immobiliare	Via del Carmine	500-600 €

Effettuando la media delle valutazioni fornite, il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **625,00€/mese.**

II Metodologia

I dati forniti dall'osservatorio dei Beni Immobiliari, relativi all'ubicazione del bene oggetto di stima, sono quelli di seguito riportati:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Semicentrale/SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A ESTTORINO - VIA ROMA

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2400	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2200	L	4	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	1150	1600	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2500	L	5,8	8,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

Computo superfici

Vengono applicati i seguenti coefficienti sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98:

- 100% per i vani principali e gli accessori a servizio diretto;
- 50% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti;
- 25% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti;
- 30% per i balconi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente;
- 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%);

Calcolo delle Superfici

Abitazione+ Posto auto

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m ²]	C _D	SL x C [m ²]
	Sub 80 Abitazione	84,50	1,00	84,50
	Balconi/loggia	9,60	0,30	2,88
	Sub 120 Posto auto scop.	18,40	0,20	3,68
TOTALE		112,50		91,06

Atteso quanto esposto nella descrizione dell'immobile che si è fatta in precedenza circa le condizioni riferibili allo stato di manutenzione degli spazi interni e considerate più in generale l'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto di individuare un valore unitario pari a 7,00 €/mq x mese, riferito in questo caso alla superficie lorda. Collegando tale valore alla consistenza dell'immobile espressa come superficie commerciale ed arrotondata al metro quadro, essendo quest'ultima pari a 548,38 mq avremo:

Abitazione e Deposito N.C.E.U. Fg.5, P.lla 2204 Sub 2, via Cavalleggeri snc Pontecagnano Faiano (SA)		
SUPERFICIE [mq]	Valore selezionato	[Valore]
91,06	7,00	637,42

Il canone di locazione con la seconda metodologia è pari a **650,00 €/mese**.

Eseguendo la media dei valori riportati si ricava un canone di locazione pari a 637,00 €/mese arrotondato:

CANONE DI LOCAZIONE = 650,00/mese

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

Il Debitori, proprietari del cespite oggetto di stima, risulta coniugati Si [REDACTED] nato a Cava [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] come risulta dall'Estratto di Matrimonio del Comune di Salerno (cfr. Allegato n 11).

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di SALERNO al N. 267 P. 2 S. A Uff. 1 anno 1985 risulta che:

il giorno 04 del mese di Agosto dell'anno 1985 alle ore 12:00 hanno contratto matrimonio in SALERNO

- **OMISSIS**

Nato il a CAVA DE' TIRRENI (SA)
Atto N. 608 P. 1 S. A anno 1958 CAVA DE' TIRRENI

- **OMISSIS**

Nata il.....a SALERNO (SA)
Atto N. 1973 P. 1 S. A Uff. 1 anno 1959 SALERNO

Annotazioni: NESSUNA

10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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);

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in un complesso edilizio denominato "Condominio De Caro" sito in Salerno alla via Giuseppe De Caro n. 52.

Il sottoscritto fa richiesta all'Amministratore per l'espletamento del quesito; in data 03/01/2023 riceve certificazione svolta all'esecutato (cfr. Allegato n 12):

Visionata la contabilità condominiale e tutti gli acconti finora versati, si riscontrano i seguenti mancati pagamenti condominiali ordinari e straordinari:

Residui conguaglio 2020 euro 462,79

Conguaglio 2021 euro 440,58

Assicurazione 2022 euro 42,47

Quote ordinarie anno 2022 (40,51 x 12) euro 486,12

Causa Azzarello euro 53,25

Computo metrico ristrutturazione euro 30,10

Verifica Superbonus 110% euro 42,47

Ad oggi sono atto chiamate in causa dalla precedente amministratrice Azzarello e Moscariello Espurghi.

Ad oggi nessuna azione di recupero credito è istaurata con l'interessato in quanto in atto una bonaria rateizzazione.

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.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate da sottoscritto il 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n 13):

1 TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 23638 Reg. Gen. 29830 del 11/07/2022,

a favore UNICREDIT SPA, con sede a Milano (MI)

contro

- **OMISSIS**, nato il a CAVA DE' TIRRENI (SA), CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.
- **OMISSIS**, nata ila SALERNO CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficio Unep Corte di Appello di Salerno sede: Salerno del 17/06/2022 Rep. 4923/2022.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare.

2 IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta presso L'Agazia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all' art. Reg. Part. 177 Reg. Gen. 1585 del 14/01/2011, per la somma di € 333.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 222.000,00 a restituire in 30 anni.

a favore UNICREDIT SPA, SOCIETA' PER AZIONE con sede i Roma (RM), cf. 00348170101, che elegge domicilio presso propria sede in Roma, via Specchi 16.

- **OMISSIS**, nato il a CAVA DE' TIRRENI (SA), CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

- **OMISSIS**, nata ila SALERNO CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Barbarito Giulia del 13/01/ 2011 Rep. 35982/6587.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente scrittura,

Dal quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Legale	0,5 %	€ 59,00	€ 35,00	

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco riportato, i costi di cancellazione si possono assumere pari a complessivi:

€ 294,00 + € 35,00 = 294,00

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 294,00

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.

Il sottoscritto, ha prodotto visure catastali aggiornate degli immobili dell'esecutato, esposte in precedenza. Mentre le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, queste ultime sono allegate alla presente (cfr. *Allegato n 2-8*).

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

Al fine di accertare la regolarità edilizia dei beni oggetto di stima, il sottoscritto inoltra istanza di accesso agli atti, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione.

Agli atti dei Comune di Salerno risultano i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia n.175/2000** prot. N. 13233/1218

Fabbricato per civile abitazione, frazionamento di più unità abitative con asservimento del piano terra destinato a box e posti auto(cfr. *Allegato n 14*).

• **Rettifica Concessione n.175/2000 DEL 23**

Rettifica alla Concessione Edilizia prot. N. 13233/1218, per poter svincolare alcune unità immobiliare da vicolo di pertinenza ai box, con parere favorevole e Concessione Edilizia n.250/2001(cfr. Allegato n 15).

Il sottoscritto, dal confronto, dei grafici della Concessione Edilizia e successive, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo tale confronto risulta conforme. Nella consultazione delle pratiche visionate non risulta il certificato di Agibilità.

Pertanto si è limitato ad estrarre Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'UTC del Comune di Salerno.

Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Salerno

CERTIFICA

Che l'immobile individuato nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio di mappa n.58 particella n.38 compresa in area che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), classifica come **Zona Omogenea B**, "Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A"

Nella zona "B" sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazione Abitative: DA;
- Destinazione Terziarie : DT71, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, (nel rispetto delle norme di settore), DT/9, DT/10, DT/11,
- Destinazione Produttive: DT/1, DT/2;
- Destinazione Turistico Ricettive: DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/25.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla consultazione del CDU (cfr. Allegato n 16).

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.

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

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

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

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

1. Stima diretta per valori unitari effettuata a partire dai dati **dell'Osservatorio dei beni immobiliari**.
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione del Lotto.
3. Stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

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

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

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

Si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di omogenizzazione alle superfici utili. La scelta di utilizzare i coefficienti è stata calibrata, dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Si sottolinea che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal sottoscritto, a valle dei sopra citati procedimenti. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specialità riscontrate. Seguendo tale procedimento logico il sottoscritto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima scaturito dai procedimenti.

STIMA LOTTO

Procedimento I O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato tiene conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per metro delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione al 50%.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Semicentrale/SERIPANDO - LA MENNOLELLA - CALATA SAN VITO - ZONA COMPRESA TRA FIUME IRNO A OVEST E VIA BELVEDERE A EST

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2400	L	5,7	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2200	L	4	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	880	1300	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	1150	1600	L	4	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2500	L	5,8	8,2	L

Procedimento II Borsino Immobiliare

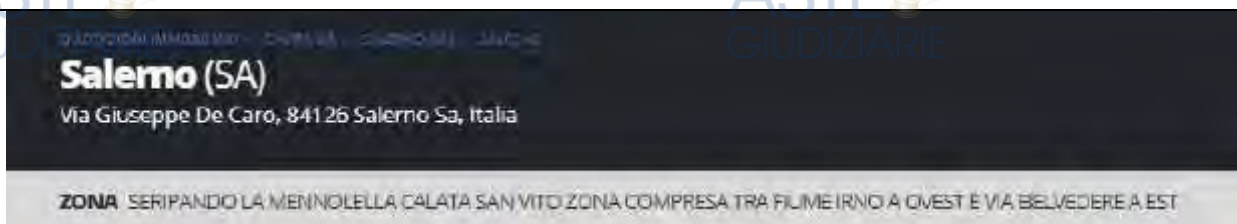
Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

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

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

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





Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Mercato			
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.			
Valore minimo Euro 2.210	Valore medio Euro 2.462	Valore massimo Euro 2.713	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.			
Valore minimo Euro 1.932	Valore medio Euro 2.153	Valore massimo Euro 2.375	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.			
Valore minimo Euro 1.457	Valore medio Euro 1.642	Valore massimo Euro 1.828	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 1.829	Valore medio Euro 2.120	Valore massimo Euro 2.412	Valuta subito questo immobile

Procedimento III: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro

Il listino Ufficiale Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fase urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee.

- Fascia centrale: una porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune;
- Fascia semicentrale è posizionata immediatamente adiacente al centro urbano;

- Fascia periferica è una posizione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale;
- Fascia suburbana è una posizione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territori non edificato;

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

via DE CARO GIUSEPPE, SALERNO

Link: <https://www.quotazionimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=329>

Adiacenze:
via GIOVANNI XXIII | via CALENDIA SALVATORE
via CUPA CALENDIA | via CAVALLO RAFFAELE

Anno	Categoria	MO Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	2000	5,5
2022	Abitazioni tipo economico		
2022	Abitazioni Signorili		
2022	Ville e Villini		
2022	Rox	1800	6
2022	Magazzini Depositi	1800	6
2022	Negozi		
2022	Uffici		
2022	Laboratori		
2022	Capannoni industriali		

STIMA VALORE LOTTO I

Valore medio O.M.I. "Abitazione di tipo civile": **2.175,00 €/mq**;

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **2.462,00 €/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **2.000,00 €/mq**

Valore medio = $(2.175,00 \text{ €/mq} + 2.462,00 \text{ €/mq} + 2.000,00 \text{ €/mq}) / 3 = 2.212,00$

Il valore scaturito dalla media dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruenti con valori applicabili dalle agenzie immobiliari di zona.

Caratteristiche dimensionali

- Superficie Lorda Abitazione + posto auto (sub.80-120) = mq 91,06

Pertanto il valore di stima del LOTTO al mq risulta essere:

VALORE DI STIMA LOTTO : 2,212,00 €/mq

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

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione che concorrono alla determinazione del coefficiente correttivo:

Orientamento Esposizione	condizioni	
	ottime	1,20
	buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80
Localizzazione	condizioni	
	centrale	1,40
	semiperiferica	1,20
	periferica	1,00
	isolato	0,90
Possibilità di parcheggio	condizioni	
	Ottime	1,20
	Buone	1,00
	mediocri	0,90
	scarse	0,80
Vetustà	condizioni	
	5 anni	1,00
	tra 6 e 20	0,90
	tra 20 e 50	0,80

Tipologia	condizioni	
	villino	1,40
	fabbricato civ.	1,25
	fabbricato econ.	0,90
	Fabbricato pop.	0,80
Stato di conservazione	condizioni	
	normale	1,00
	mediocre	1,20
	scadente	0,60

	> 50 anni	0,70	Condizioni degli impianti	condizioni	
	5 anni	1,00		normale	1,00
	tra 6 e 20	0,90		mediocre	0,80
	tra 20 e 50	0,80		scadente	0,90
	> 50 anni	0,70		scarse	0,60
Ubicazione del piano			condizioni		
	Dal 4 piano a salire	1,20			
	Secondo/terzo	1,10			
	tra 20 e 50	0,80			
	primo	1,00			
	rialzato	0,90			

Valutazioni delle caratteristiche del LOTTO effettuate dal sottoscritto:

Orientamento/Esposizione	ottimo	1,20
Localizzazione	semiperiferica	1,40
Possibilità di parcheggio	ottimo	1,20
Vetustà	tra 6 e 20	0,90
Tipologia	Fabbricato civile	1,20
Stato di conservazione	normale	1,00
Condizioni degli impianti	normale	1,00
Ubicazione del piano	rialzato	1,10
Coefficiente correttivo		1,1

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nella tabella precedente, si applica un coefficiente correttivo pari al 10% del valore.

$$V = \text{€ } 2212,00 + 10\% = \text{€}/\text{mq } 2.433.20$$

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una indagine di mercato direttamente nella zona di Carmine Alto, dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona con caratteristiche analoghe o comparate:

Indirizzo	mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coefficiente di comparazione	Prezzo comparato al mq
Via La Mennolella	95	Piano III edificio di 4 piani	€ 345.000,00	€ 3.450,00	1	€ 3.450,00
Via Salvatore Calenda	100	Piano III edificio di 5 piani	€ 319.000,00	€ 3.190,00	1	€ 3.190,00
Piazzetta M. Bolognini	85	Piano III edificio 6 piani	€ 270.000,00	€ 3.176,00	da ristrutturare 0,8	€ 2.540,00
Media valori di zona						€ 3.060,00

Valutazione del prezzo base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari alla media dei due valori ottenuti:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	2.433,00 €/mq
Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona	3.060,00 €/mq

$$(\text{euro } 3.060,00 \text{ €/mq} + 2.433,00 \text{ €/mq}) / 2 = 2.760,50 \text{ €/mq}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha una superficie commerciale 91.06 mq risulta essere:

$$2.760,50 \text{ €/mq} \times 91.06 \text{ mq} = \text{€ } 250.000,00$$

VALORE BASE D'ASTA LOTTO : € 250.000,00

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

All'esito del sopralluogo effettuato il LOTTO (*abitazione + posto auto*) attualmente utilizzato dal Debitore ed il proprio nucleo familiare, pertanto è presente mobilio e quant'altro risulti funzionale allo scopo abitativo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00, trattandosi di beni appartenenti al Debitore, il trasloco in economia sarà effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tale considerazione **il sottoscritto non ritiene di detrarre l'importo sopra menzionato dal valore a base d'asta determinato.**

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

generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Le planimetrie sono presenti nel volume allegati. La relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitore, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di terzi. Inoltre è stato redatto un riepilogo finale che riporta in maniera sintetica i principali dati riguardanti i Lotti di cui alla presente Procedura Esecutiva.

PARTE RIASSUNTIVA

LOTTO Abitazione + posto auto

Descrizione

L'immobile è situato nel comune di Salerno alla via Giuseppe de Caro n. 52 . Ed è costituito da:

Abitazione (Sub80), costituito da 2 camere, soggiorno, cucina, due bagni e un ripostiglio, ed un **Posto auto** scoperto (Sub 120) al piano terra-seminterrato, con accesso da via G. De Caro.

Ubicazione abitazione

Il lotto oggetto della presente Procedura esecutiva è situato nel Comune di Salerno Zona Carmine Alto alla via Giuseppe de Caro n.52 .

Confine abitazione

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina: Nord/Est con sub 81 e via Giuseppe De Caro; Sud/Est con via Giuseppe De Caro; Sud/Ovest con via Giuseppe De Caro; Nord/Ovest con sub 81.

Ubicazione posto auto

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Salerno, alla Giuseppe De Caro n. 52 F, consiste in un posto auto scoperto (Sub 120) al piano terra/seminterrato, con accesso da Via De Caro tramite cancello carrabile situato di fronte la rampa di accesso.

Confine posto auto

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina: Nord/Est con box condominiali;
Sud/Est con box condominiali; Sud/Ovest con rampa di accesso; Nord/Ovest con altra proprietà.

Superfici abitazione

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 72,50		Mq 9,60
TOTALE	Mq 72,50	TOTALE	Mq 9,60

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 84,50		Mq 9,60
TOTALE	Mq 84,10	TOTALE	Mq 9,60

Dati catastali

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	58	38	80	A/2	4	5	Tot. 89 mq Escluse area scop. 86 mq	€ 542,28
Indirizzo	Via Giuseppe De Caro n. 52 piano 3- int. 11							
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

Superfici posto auto

SUPERFICIE UTILE non residenziale		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	
POSTO AUTO		Terrazzi/Loggie	
Piano Terra	Mq 15,30	TOTALE NETTA	Mq
		TOTALE NETTA	Mq
TOTALE	Mq 15,30	TOTALE	Mq

SUPERFICIE LORDA non residenziale		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
POSTO AUTO		Terrazzi/Loggie	
Piano Terra	Mq 18,40	TOTALE LORDA	Mq 00,00
		TOTALE LORDA	Mq 00,00
TOTALE	Mq 18,40	TOTALE	Mq 00,00

Dati catastali

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	58	38	120	C/6	2	15 mq	Tot. 16 mq	€ 64,30
Indirizzo	Via Giuseppe De Caro 52F piano T- int. 20							
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)							

Titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita tra Costruzioni e Gestioni Immobiliari Salerno 2000 s.r.l. e Si [REDACTED] redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Monica, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, il 02 Agosto del 2001, Repertorio n.38487, Raccolta n. 12584 trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno Reg. Part. 16970 Reg. Gen. 21795 del 03/08/2001.

1 TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all'articolo Reg. Part. 23638 Reg. Gen. 29830 del 11/07/2022, a favore UNICREDIT SPA, con sede a Milano (MI)

contro

- **OMISSIS**, nato il a [REDACTED] CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

OMISSIS, nata il a [REDACTED] CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficio Unep Corte di Appello di Salerno sede: Salerno del 17/06/2022 Rep. 4923/2022.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare.

3 IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno all' art. Reg. Part. 177 Reg. Gen. 1585 del 14/01/2011, per la somma di € 333.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 222.000,00 a restituire in 30 anni.

a favore UNICREDIT SPA, SOCIETA' PER AZIONE con sede i Roma (RM), cf. 00348170101,
che elegge domicilio presso propria sede in Roma, via Specchi 16.

- **OMISSIS**, nato il a CAVA DE' TIRRENI (SA), CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.
- **OMISSIS**, nata il a SALERNO CF:, titolare della quota di ½ di piena proprietà.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO

€ 294,00

Stato di Occupazione

Il lotto è attualmente utilizzato dal Debitore e dal proprio nucleo familiare. Non risultano contratti di locazione in essere.

Agli atti dei Comune di Salerno risultano i seguenti titoli Abilitativi:

- **Concessione Edilizia n.175/2000** prot. N. 13233/1218

Fabbricato per civile abitazione, frazionamento di più unità abitative con asservimento del piano terra destinato a box e posti auto.

- **Rettifica Concessione n.175/2000**

Rettifica alla Concessione Edilizia prot. N. 13233/1218, per poter svincolare alcune unità immobiliare da vicolo di pertinenza ai box, con parere favorevole e Concessione Edilizia n.250/2001. Dal confronto, dei grafici della Concessione Edilizia e successive, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo tale confronto risulta conforme.

Abitabilità

Non è presente certificati di agibilità/abitabilità.

Valore di Stima

Il valore a base d'asta del LOTTO è paria a € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 250.000,00

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

La documentazione fotografica, è inserita nella presente relazione, mentre Il rilievo metrico dei Lotti è stato effettuato con Distolaser e rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 mt.

18 Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

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

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

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

CONGEDO C.T.U

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 53 pagine incluso il frontespizio e di n. 30 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,

L'Esperto
Arch. Marco Onesti



Elenco allegati

- Allegato n.1 – Verbale del 13/12/2022;
- Allegato n.2 – Planimetria catastale abitazione sub. 80;
- Allegato n.3– Rilievo quotato abitazione sub 80;
- Allegato n.4 – Visure catastali sub. 80;
- Allegato n.5 – Foto abitazione sub 80;
- Allegato n.6 – Planimetria catastale posto auto sub 120;
- Allegato n.7 – Rilievo quotato posto auto sub 120;
- Allegato n.8 – Visure posto auto sub 120;
- Allegato n.9 – Foto posto auto sub 120;
- Allegato n.10 – Atto Notarile Rep. 38487 Racc. 12584;
- Allegato n.11 – Estratto di [REDACTED]
- Allegato n.12 – Certificazione Condominio via De Caro;
- Allegato n.13 – Ispezione Ipotecarie;
- Allegato n.14 – Concessione Edilizia n. 175/2000;
- Allegato n.15 – Rettifica C.E. 175/2000 con C.E. 250/2001;
- Allegato n.16 – Certificato di Destinazione Urbanistica;