

TRIBUNALE DI SALERNO - III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



III.^{mo} Giudice dell'Esec. Immobiliare di Salerno - Dr. A. BRANCACCIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Perizia Tecnica Estimativa dei beni oggetto di pignoramento
immobiliare siti nel Comune di Castel San Lorenzo (Sa)**

PROCEDURA. ESECUTIVA. R. GE. N.226/2014

UNICREDIT C/



IL CTU:

Dott. arch. Fabrizio VITO



III.^{mo} Giudice dell'Esec. Immobiliare di Salerno - Dr. Brancaccio

PROCEDURA ESECUTIVA R. GE. N. 226/14 UNICREDIT SPA c/



Il sottoscritto arch. Fabrizio Vito, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Salerno, con studio in Salerno alla Via E. Caterina n. 75, tel 347 3078739, C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 226/2014, promossa da "Unicredit Spa con sede legale in Roma alla via Alessandro Specchi 16, contro

riceveva dalla S.V.I. il seguente mandato:

1. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la documentazione 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali l'usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923 comma 3, cod civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di 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 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 emessi solo prima del pignoramento nonché le 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 ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U di cui al D.P.R: 6.6.01 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;

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 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, le necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero o della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.
16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 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 particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e 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 occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

ASTE GIUDIZIARIE.it
OPERAZIONI DI CONSULENZA

- **22.09.2014:** inviavo alle parti: sig. _____ in qualità di proprietario unico dei beni oggetto di pignoramento (raccomandata a.r.); avv. De Simone Antonio in qualità di rappresentante e difensore legale per la Procedura *de quo* della Unicredit Spa(tramite pec), fissando la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 06.10.2014 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Castel San Lorenzo in via Dragonata
- **06.10.2014:** mi recavo presso i luoghi di causa per il primo accesso. Giunto sul luogo alle ore 10,00 come da convocazioni alle parti, non potevo procedere al sopralluogo in quanto il sig. _____ (o persona di sua fiducia) risultava assente. Si attendeva oltre un'ora ed alle ore 11, mi recavo presso la locale stazione dei Carabinieri. Qui incontravo l'Appuntato _____, col quale concordavo accesso coatto nei luoghi oggetto di causa, per la data del 14.10.2014.
- **14.10.2014:** per la ulteriore mancanza della parte proprietaria per poter accedere ai luoghi di causa, mi recavo presso gli stessi con l'appuntato _____ e con l'artigiano fabbro sig. _____. Alle ore 11,15 davo inizio alle operazioni peritali; con l'ausilio dell'artigiano fabbro; si provvedeva all'apertura delle porte di caposcala e di tutti gli ambienti; provvedevo ad eseguire il rilievo metrico e fotografico (vedi Verbale di sopralluogo)

- **06.10.2014:** indagini e visure catastali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno relativa ai beni oggetto della procedura
- **03.12.2014:** richiesta effettuata a mezzo posta elettronica certificata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Lorenzo dei titoli abilitativi e concessioni esistenti per gli immobili oggetto di causa.
- **15.12.2014:** formale richiesta effettuata a mezzo posta elettronica certificata al Comune di Ercolano (Na) di copia di Estratto di Matrimonio del sig. !
- **16.12.2014:** rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Castel San Lorenzo del Certificato titoli abilitativi e destinazione urbanistica strumento urbanistico vigente.
- **19.12.2014:** indagini e visure ipocatastali presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare
- **22.12.2014:** rilascio da parte dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano del Estratto Certificato di Matrimonio
- **22.12.2014:** Conclusione della Consulenza Tecnica
- **24.12.2014:** Deposito Consulenza Tecnica presso la Cancelleria Ufficio Esecuzione Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

RISPOSTA AI QUESITI

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

La società “Unicredit Spa” con sede legale in Roma alla via Alessandro Specchi n.16 Siena, notificava il giorno 29.04.2014 Atto di Pignoramento Immobiliare al sig

Questi, stipulava, con la suddetta banca, contratto di mutuo ipotecario, con atto per notaio Bruno Frauenfelder del 31.07. 2007 rep.34474 racc. 14044.

A garanzia del suddetto mutuo, la banca iscriveva ipoteca per l'importo di 90.000,00 € sugli immobili siti nel Comune di Castel San Lorenzo e precisamente identificati in N.C.E.U. del Comune di Castel San Lorenzo al:

1. Foglio 7, p.lla 1075,sub2, via Dragonata, piani T-1-2, cat A/6,cl.2,vani 4,5, Rc 192,90 €
2. Foglio 7, p.lla 1075, sub3, via Dragonata,p S1, cat C/6,cl.1,m² 14,Rc 6,22 €

Il mutuario si è reso inadempiente, sospendendo il pagamento delle rate del mutuo; in data 19.05.2010.

Il sig. risulta debitore dell'importo di 63.367,88.

La banca per tale motivo ha ottenuto Decreto Ingiuntivo (n.964/2013) emesso dal Tribunale di Salerno il 31.05.2013 in danno di ; il decreto ingiuntivo è stato notificato il 25.06.2013 ed è divenuto definitivo per mancata opposizione entro i termini di legge.

In virtù di ciò l'istituto di credito, ha notificato atto di precetto il 06.02.2014 in danno del debitore per l'importo di 64.817,88 € oltre interessi, IVA, CPA e spese di registrazione spese successive secondo la vigente normativa.

Restando infruttosa tale intimazione, l'istituto bancario con Atto di Pignoramento immobiliare del 29.04.2014 ha sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare di cui ai punti 1. e 2. del suddetto paragrafo.

Si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. costituita da :

1. Relazione notarile del 09.07.2014 notaio Gustavo Trotta
2. Certificato di matrimonio con trascrizioni
3. Nota di trascrizione atto di pignoramento

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, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;"*

DATI CATASTALI

Attualmente gli immobili pignorati risultano così censiti al N.C.E.U del Comune di Castel San Lorenzo, come da visura storica effettuata in data 15.10.2014 (vedi all.to n.1):

- **Foglio 7, part.IIIa 1075 sub 2;** Via Dragonata piano T-1-2; Cat. A/6, Classe 2; Consistenza: 4,5 vani; Rc 192,90 €

Intestato a: Proprietà per 1/1

- **Foglio 7, part.IIIa 1075 sub 3;** via Dragonata, piano S1; Cat. C/2, Classe 1; Consistenza: 14 m²

Intestato a Proprietà per 1/1

CONFINI

-L'immobile cantina/abitazione identificato alla particella sub 2 confina a nord con Via Dragonata ad ovest con proprietà a sud con proprietà a est con proprietà ;

-L'immobile deposito/stalla identificato alla particella sub 3 confina a nord con via Dragonata ad ovest con proprietà , a sud con proprietà a est con proprietà

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetti di pignoramento, consistenti in una abitazione con cantina e di un locale deposito annesso adibito (nel passato) a stalla per ricovero di animali domestici, sono ubicati in via Dragonata nel Comune di Castel San Lorenzo il civico n. 24 contrassegna l'ingresso alla abitazione; il civico n.26 contrassegna l'ingresso della cantina al piano terra ed il civico n.28 segna l'ingresso al locale seminterrato deposito/stalla.

Ci troviamo nel centro storico del paese, l'accesso all'edificio avviene attraverso la via Dragonata, che in effetti è un vicolo formato da gradini,(verosimilmente il toponimo "Dragonata" nasce da un'anagramma della parola "Gradonata" proprio ad indicare i gradoni di cui è costituita la strada.) La pendenza di questi ultimi è notevole, lo stato dei gradini in più punti risulta in cattivo stato l'accesso alla proprietà risulta quindi non agevole.

L'edificio oggetto di pignoramento è costituito da un piano terraneo un piano rialzato ed un primo piano con copertura a tetto a falde.

Il piano terraneo, per quanto concerne la parte adibita a deposito/stalla è costruito in muratura portante in pietra e blocchi in cemento; verosimilmente l'epoca di costruzione di questa parte di edificio è ottocentesca, o anche precedente, con interventi di completamento fatti con i blocchi di cemento risalenti agli anni '50-'60 del secolo scorso epoca del completamento della costruzione.

Le strutture del piano rialzato e del piano primo sono costituiti da solaio in latero cemento con tamponature mista in tufo e laterizi. La copertura è a tetto è presenta due falde simmetriche, l'orditura del tetto e in travi di legno ed arcarecci come collegamenti trasversali e copertura a tegole del tipo marsigliese. Allo stato attuale l'intonaco di facciata presenta su diverse parti in della superficie uno stato avanzato di degrado.

Per quanto riguarda le finiture interne, queste, si presentano in cattivo stato: in particolare, la pavimentazione è in mattonelle di graniglia di cemento in tutto l'appartamento, è integra però vetusta e di scadente fattura. Gli infissi sono in legno così come le porte interne. I primi risultano essere in pessimo stato, data la vetustà degli stessi e la evidente mancanza di manutenzione; per quanto riguarda le porte interne si presentano anche queste in cattivo stato, il legno però non presenta segni di marcescenza, come per gli infissi, solo perché non esposte alle intemperie.

L'appartamento non presenta un vero e proprio ambiente bagno (ancorché sulla planimetria catastale dell'accatastamento originario è riportato l'ambiente wc; vedi planimetria catastale all.to n.1) ma questi è ricavato nel balcone chiuso da veranda. Tale spazio si presenta in pessime condizioni: infatti la struttura in ferro della veranda è arrugginita in tutte le sue parti, i vetri di chiusura della stessa risultano rotti in molta parte della superficie.

Sia l'impianto idraulico che quello elettrico non sono funzionanti e non rispettano le attuali norme vigenti in materia; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati rifinite con intonaco civile.

DESCRIZIONE SUB 2

L'accesso alla abitazione, contrassegnata come detto dal civico n.24, avviene mediante una breve rampa di scala; vi è un piccolo disimpegno all'ingresso, che immette sulla destra al l'ambiente cucina. Questa presenta un piano cucina di muratura e rivestimento in mattonelle comprensivo di lavello. (vedi foto n. 1-2-3)

L'appartamento non è abitato né risulta locato. Il disimpegno, immette in una camera (vedi foto n.4-5) che sulla sinistra presenta un balcone chiuso con una veranda in ferro, adibita a wc come si evince anche dalla planimetria catastale (vedi foto n. 6-7-8-9).

Di fronte alla cucina vi è un balcone che presenta l'accesso alla scala esterna che conduce al secondo piano dell'abitazione. (vedi foto n.15)

Qui il ballatoio superiore terminata la scala presenta una porta di caposcala che immette in un ambiente di forma trapezoidale. (vedi foto n.10-11-12)

Da questo ambiente tramite una pannellatura in legno che funge da parete filtro presentante due aperture (vedi foto n.12), si accede al locale sottotetto tramite una scala in legno (vedi foto n.13) il locale sotto tetto presenta una altezza al colmo di 1,30 m, mentre alla gronda l'altezza è di 0,50 m.

La struttura di copertura del sottotetto è costituita da travi in legno di forma rotondeggiante ed orditura secondaria di arcarecci sempre di legno in cui sono poggiate e fissate tramite chiodi e fero filato tegole di tipo marsigliese. Il solaio costituente il sottotetto e di c.a allo stato grezzo (vedi foto n. 14)

L'altro ambiente che costituisce sempre il sub 2 è il locale al piano terraneo contrassegnato dal civico n n.26. Questi è contrassegnato in planimetria catastale come locale Cantina (vedi foto n. 16-17)

DESCRIZIONE SUB 3

Il sub 3 è costituito da un locale classe C/2, adibito a stalla, per il passato. Attualmente non è adibito a questa destinazione d'uso non essendovi animali ricoverati nei locali (vedi foto n. 18-19)

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;”*

La consistenza immobiliare pignorata, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Lorenzo al fg. 7, p.lla. 1075 sub 2-3, pervenne al sig. _____ con atto di compravendita per notaio Bruno Frauenfelder in data 31.07.2007 rep. n. 34473/14043, trascritto a Salerno il 01.08.2007 ai n.ri. 41130/25178 dalla signora _____.

A quest'ultima, il bene oggetto di pignoramento, pervenne per successione al padre _____ successione apertasi in Castel San Lorenzo e registrata ad Eboli il 01.10.2002 al n.46 vol.409 e trascritta a Salerno il 21 gennaio 2003 ai numeri 2873/2433; regolata da testamento olografo, pubblicato con verbale per notaio Claudia Petraglia di Salerno in data 13 settembre 2002, registrato ad Eboli il 20 settembre 2002 al nr. 2353, l'immobile oggetto di pignoramento, è andato devoluto in favore della figlia Inglese Barbara.

Al nominato _____ l'immobile in oggetto era pervenuto in virtù di donazione del padre _____ I
atto a rogito notaio Pietro Curzio di Sant'Angelo a Fasanella del 05.08.1986, rep.22473, registrato ad Eboli il 25.08.1986 al n.3121, e trascritto a Salerno il 28.02.1987 al n.5183 di formalità. (vedi All.to n. 2)

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;”*

I beni oggetto di pignoramento come sopra descritti, sono di piena proprietà del signor _____.
Per quel che concerne la divisione, appartengono alla medesima unità immobiliare, una divisione dei beni farebbe deprezzare il valore di entrambi, oltre ad essere poco vantaggiosa ai fini pratici.

Per quanto detto non viene valutata quindi la possibilità di una divisione del bene.

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

eventualmente in corso per il rilascio, e di tutti i 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;"

Al momento del sopralluogo, ed anche per notizie apprese da residenti nel vicinato e dai Carabinieri del luogo, l'immobile risulta non occupato dall'esecutato, né da alcun nucleo familiare terzo. Anche per il passato non vi sono stati contratti pregressi al pignoramento.

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

Il valore del più probabile canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato è stato determinato considerando i valori locativi, riferiti all'unità di consistenza (il metro quadrato), di immobili con caratteristiche simili dal sito delle Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni tipo economico	Normale*	560	780	L	1,6	2,1	L

La tabella dell'OMI dà un valore compreso tra 1,6 €/mq mese come minimo, ed 2,1€/mq mese come massimo.

Si è tenuto anche in considerazione dello stato di fatto del bene e della limitata accessibilità a questo che può avvenire solo mediante strada con gradini, non essendovi strada carrabile.

Si ritiene congruo considerare il valore minimo della tabella OMI di cui sopra; il valore di locazione mensile del bene pignorato risulta

Canone locazione mensile= 1,6 € x *Superficie _{Convenzionale} = 1,6 €/mese x 81 mq = 129,6 €/mese

Il Canone locativo mensile con lo stato dei luoghi attuale per il bene oggetto della seguente relazione è pari a 130,00 € mensili.

*** (vedi pag. 21 della seguente Relazione: Calcolo Superfici)**

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 sig. _____ ha contratto matrimonio in data _____ alle ore 16 in Torre del Greco (Na),

Sull'estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano (Na) è riportata la seguente annotazione: *"con atto in data 29.06.2007" rogito del notaio Biagio Salvati del distretto notarile di Salerno-Vallo della Lucania-Sala Consilina gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni, nei loro rapporti matrimoniali"* (vedi All.to n. 3)

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;"

Il fabbricato in oggetto costituisce proprietà a sé stante e non persistono oneri e/o vincoli di natura condominiale a carico dell'acquirente. Dal Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Lorenzo, il fabbricato ricade in zona omogenea "VA Verde Attrezzato" dello strumento urbanistico vigente. Lo stesso certificato, non riporta che l'area ricade in zona di vincolo ambientale, paesaggistico ed archeologico ai sensi D.Lgs.42 del 22/01/2004, *Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio. (vedi All.to n. 4)*

- 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."*

Dalla lettura della documentazione e da indagini condotte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno- Ufficio Pubblicità Immobiliare,.

Dalle risultanze della documentazione ipocatastale in atti e da visura aggiornata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Pubblicità immobiliare, si evince che a carico delle

consistenze immobiliari pignorate, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli *(vedi Allegato n. 5):*

Atto giudiziario: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.04.2014 Reg. Generale n.22400, Reg. Particolare n. 18774. Eseguito a favore di Unicredit Spa Roma, contro

Relativamente alle formalità, per come allegate agli atti di causa, l'aspetto della cancellazione o della non opponibilità all'acquirente, è desumibile dal contenuto delle stesse, così come non sono emersi elementi confermativi dell'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale, che risulterebbero verosimilmente non opponibili all'acquirente.

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato:

- La cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00 per tasse ipotecarie e bollo.

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 depositano in allegato le visure catastali (All.to n.1) ed ipocatastali (All.to n. 5) acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Salerno e l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di pubblicità immobiliare della Provincia di Salerno, da un accurato controllo della documentazione su elencata non è risultata alcuna discrasia degna di essere segnalata.

13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica 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, tal da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 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;”*

VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati anteriormente al 1967 e da indagine eseguita presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Castel San Lorenzo, non risulta pertanto nessuna Concessione Edilizia, né vi sono state negli anni domande di Concessione in Sanatoria.(vedi Allegato n.4)

Da un raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non si evince nessuna difformità morfologica.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente, gli immobili oggetto di stima, ricadono ai sensi del vigente strumento urbanistico. “VA” (Verde Attrezzato). (vedi Allegato n. 4)

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 forfetario per assenza di garanzia per viti occulti*

nonché per eventuali spese condominiali insolite, 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;"

In merito all'opportunità della vendita della proprietà in uno o più lotti, per una più vantaggiosa occasione di vendita, il sottoscritto, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene, ritiene opportuno non dividere la proprietà in lotti e considerarne solo uno corrispondente alla singola unità immobiliare:

LOTTO	Unità immobiliare censita al N.C.E.U. Fg. 7, P.IIIa.: 1075 sub 2-3. 1. Casa di abitazione rurale cat. A/6 composta da una cantina al piano terra; da un vano, cucina, bagno al primo piano e da un vano e ripostiglio al secondo piano con copertura a tetto. (sub 2). 2. Stalla cat C/6 al piano seminterrato (sub 3);
--------------	---

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

VALORE DEI BENI E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E' stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo, attraverso la comparazione di elementi simili già oggetto di compravendita.

Il valore di mercato (V_m) che è lo scopo di stima si è ottenuto moltiplicando il parametro unitario (P_u) per la superficie convenzionale ($S_{convenzionale}$) del bene.

Il parametro unitario (P_u) rilevato è stato corretto con un coefficiente che ha tenuto conto delle specifiche caratteristiche del bene rispetto a quello di riferimento.

Per le fonti del parametro unitario (P_u) necessario per tale stima (euro/mq) si è fatto riferimento:

- 1) alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio
- 2) alle agenzie immobiliari della zona del comune di Capaccio (nel Comune di Castel San Lorenzo e in quello contiguo di Roccamare, non sono presenti agenzie immobiliari).

Tribunale di Salerno - Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare - G. E.: Dott. Alessandro BRANCACCIO

Procedura n° 226/14: Unicredit S.p.A. c/

Per il caso di specie riguardante gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in zona centrale del Comune di Castel San Lorenzo, si è fatto riferimento alla tabella sottostante riportata

sul sito dell'Agenzia delle Entrate- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare): Banca dati delle quotazioni immobiliari, riferite alla zona CENTRALE; comprendente CENTRO URBANO CAPOLUOGO (VIA DRAGONATA, ZONA A SUD DI VIA NOELE, VIA SALERNO) con codice di zona: B1, microzona catastale n.1; tipologia prevalente: *abitazioni civili*; destinazione: *residenziale*, che fornisce i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni tipo economico	Normale*	560	780	L	1,6	2,1	L

(*la tabella sul sito fornisce solo il valore riferito a questo stato conservativo)

Lo stato Conservativo si riferisce a quello più frequente di zona

-Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda(L)

-Il Valore di Locazione è espresso in €/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Tra le influenze ascendenti sul valore medio dell'intervallo (670 euro/mq) bisogna considerare la limitata estensione planimetrica (+5%), mentre tra quelle discendenti, la mancanza di servizi e accessori esclusivi (-10%), la vetustà dei locali in cui è inserito l'immobile (-5%) e lo scadente stato conservativo (-5%) e la difficoltà di accesso per mancanza di strada carrabile (- 5%). Il parametro unitario deve quindi essere corretto con una percentuale di: +5% -10% -5% -5% -5% = -20% per cui il parametro unitario riferito alle quotazioni OMI è:

$$P_{u1} = 670 - (0,20 \times 670) = 536 \text{ euro/mq.}$$

2) Nel corso delle indagini effettuate presso le due agenzie immobiliari, si sono avute indicazioni sulle quotazioni di unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche a quello dello immobile oggetto di stima. A ciascuna di queste agenzie sono state fornite le stesse indicazioni

riguardanti: la consistenza, la tipologia, le caratteristiche e lo stato di manutenzione degli immobili, che risultano abbastanza comuni nella zona dove essi sono ubicati.

Il parametro unitario (P_{u2}) che ne è scaturito, riferito alla superficie utile, varia da 400 a 600 euro/mq, dove il valore minore si riferisce ad unità residenziali di maggiori dimensioni. Le altre influenze, in questo caso, sono già comprese nel valore rilevato.

Nel caso in esame è congruo, quindi, considerare:

$$P_{u2} = 500 \text{ euro/mq.}$$

Il valore di mercato V_m è il risultato quindi della media aritmetica dei due parametri P_{u1} e P_{u2}

$$V_m = P_{u1} + P_{u2} / 2 = 536 + 500 / 2 = 518 \text{ €}$$

***COMPUTO SUPERFICI**

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, 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: *"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 delle 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. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (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 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. 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..."

Unità immobiliare	Descrizione	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie convenzionale
Fg.7,p.Ila1075 sub2	Vani principali	67,74	100%	67,74
	Veranda	3,50	30%	1,05
	Scala	5,38	30%	1,61
	Balcone	1,44	30%	0,43
	Cantina	33,87	25%	8,47
Fg.7,p.Ila 1075 sub3	Deposito(stalla)	14,60	10%	1,46
Totale mq.				80,76

In conclusione la **Superficie Convenzionale (o Catastale)** da considerare per la stima dei beni pignorati è uguale, arrotondando per difetto all'unità superiore ad **81 mq.**

Si perviene quindi alla seguente valutazione,

Valore= Valore mercato al mq x S_{utile convenzionale} = 518 €/mq x 81 mq = 41958 € ≈ **42.000 €**

(quarantaduemila euro)

Il Valore delle unità immobiliari pignorate è : 42.000 € (quarantaduemila euro)

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;"

Durante l'accesso ai luoghi di causa si è rinvenuto materiale di risulta di varia natura.

Si è fatto riferimento come voce di spesa per il trasporto al Prezzario Lavori Pubblici LL.PP. Regione Campania 2013 in particolare della voce:

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
R.02.065.030.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di material ... Trasporto a discarica con motocarro di portata fino a 1 m ³	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra eseguiti a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 m ³ , o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, anche a mano, viaggio di andata e ritorno e scarico, con esclusione degli oneri di discarica Trasporto a discarica con motocarro di portata fino a 1 m ³	mc	59,03
Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1

Tribunale di Salerno - Ufficio dell'Esecuzione Immobiliare - G. E.: Dott. Alessandro BRANCACCIO
Procedura n° 226/14: Unicredit S.p.A. c/.

R.02.065.050.a	Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e ... carriolatura di materiali sciolti per percorsi fino a 50 m	Scarriolatura di materiali sciolti di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da movimenti terra eseguiti a mano o in zone disagiate, entro l'ambito dell'area di cantiere, per percorsi fino a 50 m Scarriolatura di materiali sciolti per percorsi fino a 50 m	mc	40,22
----------------	--	---	----	-------

Il materiale di risulta è di svariato genere, (bottiglie di vetro, frigorifero, lastre di vetro rotte, materiale in plastica, legno,) la quantità stimata a corpo nei suddetti locali è di 4 mc (quattro metri cubi) presenti in ciascuno dei locali deposito.

Prendendo i costi della tabella di cui sopra, aumentati del 50% data la difficoltà del trasporto sui gradini in pendenza dell'unica via di accesso ai beni pignorati si ha:

Costo smaltimento= $59,03 \text{ €} \times 4 + 40,22 \text{ €} \times 1,5 \times 4 = 477,44 \text{ €} \approx 480 \text{ €}$

Il costo quindi per la rimozione ed il trasporto per i beni mobili ed i materiali di risulta presenti è computato in **480 € (quattrocentottanta euro)**, compreso gli oneri per la scarica.

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

Sul supporto informatico sono presenti:

- 1) Relazione tecnica in formato WORD e PDF;
- 2) Documentazione fotografica fotografico in formato PDF;
- 3) File grafici in formato dwg;

RIEPILOGO

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetti di pignoramento, consistono in due sub appartenenti allo stesso foglio e alla stessa particella ubicati alla via Dragonata in Comune di Castel San Lorenzo (Sa). Sono costituiti da un appartamento su due livelli comprensivo di cantina al piano terraneo (sub 2); da un deposito/stalla (sub 3)

DATI CATASTALI

I beni sono così identificati al N.C.E.U del Comune di Castel San Lorenzo:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	1075	2	A/6	2	4,5 vani	192,90 €
7	1075	3	C/6	1	14m ²	47,41 €

CONFINI

-Gli immobili pignorati, sono ricompresi in un unico edificio confinante a nord con via Dragonata ed ad est, ovest e sud con altra proprietà

PROPRIETARIO

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento è del sig.

PROVENIENZA

La consistenza immobiliare pignorata, riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Lorenzo al fg. 7, p.la. 1075 sub 2-3, pervenne, al sig. _____, con atto di compravendita per notaio Bruno Frauenfelder in data 31.07.2007 rep. n. 544/5/14043, trascritto a Salerno il 01.08.2007 ai n.ri. 41130/25178 dalla signora _____ . (vedi All.to n.2)

POSSESSO

La percentuale di possesso dei beni immobili è il 100%

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. **Atto giudiziario:** *Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili* trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 29.04.2014 Reg. Generale n.22400, Reg. Particolare n. 18774. Eseguito a favore di Unicredit Spa Roma, contro _____ . (vedi All.to. n.5)

REGOLARITA' EDILIZIE-URBANISTICHE, ABITABILITA, AGIBILITA':

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1967 e da indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castel San Lorenzo, non risulta pertanto nessuna Concessione Edilizia, né vi sono state negli anni domande di Concessione in Sanatoria. (vedi Allegato n.4)

Da un raffronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non si evince nessuna difformità morfologica.

STIMA DEI BENI IMMOBILI SOGGETTI A PIGNORAMENTO

LOTTO	Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Castel San Lorenzo (Sa) Fg. 7, P.la.: 1075 sub 2-3. 1. Casa di abitazione rurale cat. A/6 composta da una cantina al piano terra; da un vano, cucina, bagno al primo piano e da un vano e ripostiglio al secondo piano con copertura a tetto. (sub 2). 2. Stalla cat C/6 al piano seminterrato (sub 3);
--------------	--

Valore di mercato = 42.000 € (quarantaduemila euro)



16. "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;"



Alla fine della presente Relazione Tecnica di Stima è riportata la documentazione fotografica, così come richiesto dal "foglio di raccomandazioni", costituita da n. 19 foto con relative didascalie.

Confidando di aver bene adempiuto l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente Relazione tecnica di stima restando a disposizione per ogni e ulteriore chiarimento



Salerno, lì 22.12.2014

L'Esperto:
(arch. Fabrizio Vito)



INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<u>PREMESSA E INCARICO</u>	<u>pag. 2</u>
<u>OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	<u>pag. 6</u>
<u>RISPOSTA AI QUESITI</u>	<u>pag. 8</u>
<u>RIEPILOGO</u>	<u>pag. 25</u>

Elenco allegati:

- Verbali di sopralluogo;
 - Documentazione fotografica dei beni in Comune di Castiglione del Genovesi (SA)
 - All. 1)** Visure catastali storiche per immobile e relativa planimetria dei beni in Castel San Lorenzo (Sa): Fg 7, p.lla 1075, sub 2, sub 3
 - All. 2)** Atto di vendita immobiliare notaio Frauenfelder Bruno del 20.07.2007 Rep. n. 34473, Racc. n. 14043
 - All. 3)** Estratto del Certificato di Matrimonio-Ufficio Stato Civile Comune di Ercolano (Na)
 - All. 4)** Certificato Ufficio Tecnico Comune Castel San Lorenzo: titoli abilitativi e destinazione urbanistica
 - All. 5)** Visure Ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità immobiliare
 - Tav. 1)** Planimetria stalla fg. 7, p.la 1075, sub 2
 - Tav. 2)** Planimetria cantina fg. 7, p.la 1075, sub 3
 - Tav. 3)** Planimetria piano rialzato fg. 7, p.la 1075, sub 3
 - Tav. 4)** Planimetria piano primo fg. 7, p.la 1075, sub 3
 - Tav. 5)** Planimetria sottotetto fg. 7, p.la. 1075, sub 3
- Fotocopie ricevute spese effettuate
- Specifica per competenze

Salerno, lì 28.01.2014

L'Esperto:

(Arch. Fabrizio Vito)

ASTE
GIUDIZIARIE.it