

Tecna-Studio di Ingegneria

Uffici: Via N. Saura, 2 - 84135 - Salerno

Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453

e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Salerno

III Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO

PROCEDURA R.E.I. N. 266/2022

UDIENZA DEL 9/01/2024

CREDITORE PROCEDENTE:

BNL S.p.A., VIALE ALTIERO SPINELLI N. 30 - ROMA

DIFENSORE:

AVV. GIUSEPPE TREZZA, LUNGOMARE TRIESTE, 84 - 84124 SALERNO

DEBITORE:

Salerno, li 20/11/2023

L'ESPERTO



(Ing. Salvatore Vito)

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

1/30

ERRATA-CORRIGE RELAZIONE DELL'ESPERTO DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 22.11.2023

Il sottoscritto Ing. Salvatore Vito, in qualità di Esperto estimatore nella procedura esecutiva R.E.I. n. 266/2022: *BNL S.p.A. C* vendendo rilevato che in alcuni punti della relazione di consulenza depositata in data 22.11.2023 sono stati invertiti i numeri civici dei due appartamenti pignorati, deposita in data 29.02.2024, errata-corrigge di relazione in cui a pag. 10/30 il 115 (civico) è stato corretto col 113, a pag. 13/30 il 113 è stato corretto col 115 e a pag. 27/30 il 115 è stato corretto col 113 e, alla stessa pag. 27/30, il 113 è stato corretto col 115.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. **Salvatore Vito**, nato a Salerno il 12/04/1967, con studio in Salerno alla Via Nazario Sauro n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3189, è stato incaricato, in data 28/04/2023, dal G.E. del Tribunale di Salerno, dr.^{ssa} **Enza Faracchio**, per la stima *dei beni staggiti nella procedura esecutiva n. 266 del R.E.I.*, e in particolare di rispondere e attenersi ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 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;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;
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 posti dal punto n. 4 in poi; 1 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."
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;

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: *BNL S.p.A. Co*

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;

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

Tecnica - Studio di Ingegneria

Ufficio: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno

Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453

e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordinga.it

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

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

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 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 (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
17. estraiga 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. contatti 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.

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

5/30

20. Il Giudice dell'Esecuzione pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € 500,00, oltre CNP ed IVA, a favore dell'esperto nominato per la stima dei beni. Il presente provvedimento di liquidazione è titolo esecutivo ope legis e consente all'esperto nominato per la stima di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore pignorante o surrogante e E assegnava al sottoscritto CTU termine per la stima dei beni entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza di nomina.

PARTE PRIMA: ATTIVITÀ SVOLTE

ANALISI DEGLI ATTI DI CAUSA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'analisi degli atti di causa, di seguito elencati e brevemente descritti.

1.1) Atto di precetto dell'istante BNL S.p.A.

Col presente atto del 20.09.2022 redatto dall'avv. Giuseppe Trezza con studio in Salerno al Lungomare Trieste, 84, la BNL S.p.A. con sede in Roma al Viale Altiero Spinelli, 30, in persona del legale rappresentante dott. Andrea Munari, per il mancato pagamento dei ratei di mutuo concesso ai signori [REDACTED]

in virtù di contratto per notaio Francesco Coppa di Salerno del 29.09.2011, rep. n. 14298, racc. n. 7822, registrato all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 29.09.2011 al n. 9260/IT, per la somma originaria di € 135.152,40, per cui la [REDACTED] consentito che la suddetta Banca iscrivesse presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, in data 30.09.2011 ai nn. 37236/5331, ipoteca volontaria su n. 2 immobili per i suoi diritti di proprietà in Trentinara (Sa), alla Via Roma nel N.C.E.U. al fg. 11, p.lla 1036, sub 2 e sub 4 di proprietà della stessa [REDACTED] 1/2 e per la restante metà di [REDACTED] terzo datore d'ipoteca, intimava ai suddetti signori di pagare in solido, entro giorni 10 dalla data di notifica del precetto, la somma di € 95.015,08 per capitale e interessi oltre € 590,94 per diritti di precetto.

1.2) Atto di pignoramento

Col presente atto del 26.10.2022 redatto dall'avv. Giuseppe Trezza con studio in Salerno al Lungomare Trieste, 84, la BNL S.p.A. con sede in Roma al Viale Altiero Spinelli, 30, in persona del legale rappresentante dott. Andrea Munari, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili siti in Trentinara (Sa) alla Via Roma, di proprietà della [REDACTED]

del 29.09.2011, rep. n. 14298, e precisamente:

- **appartamento** in Via Roma snc riportato nel C.F. di Trentinara (Sa) al fg. 11, p.lla 1036, sub 2, categ. A/3, classe 3, piano TE-1°, m² 140, vani 6,5, R. C. € 352,48;
- **appartamento** in Via Roma snc riportato nel C.F. di Trentinara (Sa) al fg. 11, p.lla 1036, sub 4, categ. A/3, classe 3, piano S01-TE-1°, m² 149, vani 7, R. C. € 379,60.

1.3) Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 co. 2 C.P.C.

Redatta dal notaio Maria Landolfo di Napoli, contiene l'ubicazione, la descrizione e i dati catastali dei beni pignorati nonché la storia ipotecaria degli stessi riferita al ventennio antecedente alla data di deposito della certificazione.

ACQUISIZIONE DOCUMENTI E INFORMAZIONI

2.1) Verifiche catastali

In data 11.11.2023 il sottoscritto ha acquisito, via telematica, dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno, Territorio, lo stralcio di mappa del foglio 11 di Trentinara (Sa) coi beni pignorati, nonché le visure catastali storiche degli stessi beni con le relative planimetrie catastali (v. all. ^{ti} B.1÷B.5).

2.2) Sopralluoghi

Previo avviso alla debitrice, in data 25.05.2023 il sottoscritto ingegnere si recava presso l'appartamento pignorato sito in Trentinara (Sa), Via Roma 113, distinto nel C.F. del suddetto Comune al fg. 11, p.lla 1036, sub 2; qui incontrava l'occupante dell'appartamento, sig. _____ che gli consentiva l'accesso e pertanto il sottoscritto eseguiva rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

In data 5.06.2023, previo avviso alla _____ sottoscritto ingegnere si recava presso l'appartamento pignorato sito in Trentinara (Sa), Via Roma 115, distinto nel C.F. del suddetto Comune al fg. 11, p.lla 1036, sub 4 dove incontrava il sig _____ che gli consegnava le chiavi del suddetto appartamento, lasciategli dalla suddetta proprietaria assente, con cui accedeva al cespite, ne eseguiva rilievo metrico e fotografico e, chiudendo a chiave il portoncino d'ingresso, restituiva le chiavi al sig _____ come da accordi telefonici presi in precedenza con la debitrice.

2.3) Verifiche ipotecarie

In data 11.11.2023 acquisiva, via telematica, dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, le note ipotecarie estese per soggetto debitore riferite alle formalità descritte nella certificazione notarile e al ventennio anteriore

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.R. Dr. csa Enza Baracchini
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

Tecnica - Studio di Ingegneria

Ufficio: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno
Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453
e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordingsa.it

alla data del pignoramento.

Tabella 1: Criteri adottati per la ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Conservatoria RR.II. Salerno.

Trascrizioni		Iscrizioni		Periodo		Soggetto/Immobile
Favore	Contro	Favore	Contro	Dal	Al	
Si	Si	Si	Si	1/01/1990	10/11/2023	

2.4) Documentazione anagrafica e di stato civile

In data 26.06.2023, a seguito richiesta PEC pari data, il sottoscritto riceveva dai Servizi Demografici del Comune di Trentinara (Sa) l'estratto di matrimonio dell'anno 1994, P. 2 S. A, da cui risulta che la debitrice,

all'estratto di matrimonio non vi sono annotazioni, pertanto il suddetto matrimonio è stato celebrato nel regime della comunione dei beni (v. all.º C.1).

2.5) Titoli di proprietà

In virtù della successione legale di _____ nata a _____ e deceduta il 19/06/2007, giusta denuncia del 28/04/2011 num.132, vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 30/06/2011 ai nn. 25714/19287 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Coppa Francesco del 29/09/2011, rep. 14298/7822, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 30/09/2011 ai nn. 37235/28559,

quisivano la piena proprietà degli immobili pignorati, ciascuno in misura di 1/2.

In virtù della successione legale di _____ nato a _____ deceduto il 10/08/2014, giusta denuncia del 23/11/2016 num. 2806 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/2016 ai nn. 49399/38260 e relativa accettazione tacita di eredità per notar Campanella Stefano del 31/10/2018, rep. 29141, trascritta presso la Conservatoria di Salerno in data 12/04/2023 ai nn. 15391/12265, la suddetta _____ riceveva la restante quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati che pertanto, allo stato attuale, **risulta piena proprietaria degli immobili pignorati.**

2.6) Accesso agli atti dei titoli edilizi dei beni pignorati

In data 29/05/2023 il sottoscritto ingegnere inviava PEC a protocollo@pec.comune.trentinara.sa.it con cui chiedeva accesso documentale agli atti dei titoli edilizi rilasciati relativamente agli immobili pignorati.

In data 5.06.2023 il sottoscritto si recava presso il Comune di Trentinara (Sa) dove l'Arch. Massimo Rubano, responsabile dell'Ufficio Tecnico e Settore Urbanistica dichiarava che gli immobili

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

pignorati furono realizzati antecedentemente alla data dell'1.09.1967 e pertanto, trattandosi di immobili quando furono realizzati risultavano esterni al centro abitato di Trentinara (Sa), per la loro costruzione non fu necessario il rilascio di titolo edilizio.

PARTE SECONDA: RISPOSTA AI QUESITI

SULLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

3.1) Quesito n. 1

... se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

3.2) Quesito n. 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;

3.3) Quesito n. 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.

3.4) Risposta ai quesiti n.ri 1, 2, 3

Sussiste in atti la certificazione notarile redatta dalla dr.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli e, dunque, la documentazione ex art. 567 C.P.C. è completa ed idonea; pertanto si procede secondo i quesiti da 4 a 16.

SULL'IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

4.1) Quesito n. 4

... identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili pignorati,

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

4.2) Risposta al quesito n. 4

Dati catastali

Gli immobili pignorati, catastalmente intestati alla

sono riportati nel N.C.E.U. di Trentinara (Sa) come segue:

- **Appartamento** in Via Roma, snc, al fg. 11, p.lla 1036, **sub 2**, categoria A/3, classe 3, p. S1-T-I, m² 149, vani 7, R.C. € 379,60;
- **Appartamento** in Via Roma, snc, al fg. 11, p.lla 1036, **sub 4**, categoria A/3, classe 3, piano T-I, m² 140, vani 6,5, R.C. € 352,48 (v. Tabella 2).

Tabella 2: Dati catastali beni pignorati in Via Roma, 113 e 115 – Trentinara (Sa)

Comune di Trentinara (Sa) - Catasto Fabbricati							
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.le	Rendita
11	1036	2	A/3	3	vani 7	m ² 149	€ 379,60
11	1036	4	A/3	3	vani 6,5	m ² 140	€ 379,60

In particolare l'appartamento **sub 2** confina a nord con corte della stessa ditta e terreno n. 1034, a ovest con altro immobile fg. 11, p.lla 1036, **sub 1**, a sud con corte esclusiva e Via Roma e a ovest con appartamento al fg. 11, p.lla 1036, **sub 4**, pignorato.

L'appartamento **sub 4** confina a nord con corte della stessa ditta e terreno p.lla 1034, a ovest col suddetto appartamento fg. 11, p.lla 1036, sub 2, a sud con corte esclusiva e strada comunale Via Roma e a ovest con altri fabbricati fg. 11, p.lle 1027 e 247.

In allegato vengono riportati lo stralcio di mappa del fg. 11 cogli immobili pignorati (v. all.to B.1), le visure storiche catastali degli stessi immobili pignorati (v. all.to B.2 e B.4) e le relative planimetrie catastali (v. all.to B.3 e B.5).

L'appartamento **sub 2** è disposto su tre livelli, piano terra, seminterrato e primo piano; tramite portoncino d'ingresso al p.t. sulla Via Roma, col civ. n. 113, si accede nella cucina; dalla cucina si accede, tramite una porta interna, alla camera da letto, che ha accesso diretto dalla via Roma tramite altro portoncino d'ingresso all'u.i.

Nella cucina vi è un bagno e si accede a un balcone comune alla camera da letto. (v. all.to A.2. – foto 1÷11 e All.to H.3).

In prossimità del portoncino di ingresso, al p.t., vi è una porta che dà accesso a un piccolo vano scala in cui vi è una rampa che conduce al piano seminterrato dove vi sono una camera e una cucina;

dalla quest'ultima si accede a un terrazzo a livello dove, tramite una piccola scala si accede ad una corte di pertinenza sottoposta al detto terrazzo (v. all.to A.2. – foto 12÷19 e 22÷23 e All.to H.2).

Dalla cucina al p.t., tramite un'altra porta in prossimità della porta del bagno si accede al suddetto vano scala che conduce, tramite altra rampa, al piano primo dove si trova un piccolo disimpegno e una cameretta (v. all.to A.2. – foto 24÷29).

Internamente l'appartamento presenta pareti rifinite a intonaco liscio e pittura; le porte sono in legno di noce mentre il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato; l'appartamento è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico; non vi è l'impianto di riscaldamento.

La pavimentazione al piano terra e al piano seminterrato è in graniglia di marmo di dimensioni cm 20 x 20 mentre quella al piano primo è in monocottura di dimensioni cm 20 x 20; il balcone al piano primo ha pavimentazione in klinker di dimensioni cm 10 x 15 mentre il calpestio del terrazzo al piano seminterrato è in battuto di cemento.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e solai latero cementizi; esternamente è rivestito con intonaco fine grezzo (v. all.to A.2. – foto 1, 19, 20, 21, 30, 60, 61 e 62).



Fig. 1: Sovrapposizione stralcio catastale - territorio coi beni pignorati – fonte GEOPORTALE

Sulle pareti del vano scala che conduce al piano primo (v. all.to A.2. - foto 24) e nella camera al piano primo (v. all.to A.2. - foto 26 e 27) vi sono tracce di condensa.

Lo stato di conservazione dell'appartamento e del fabbricato in cui detto cespite ricade è mediocre per via degli intonaci esterni ammalorati, degli infissi esterni vetusti e dei distacchi corticali di intonaco al succielo del balcone del piano primo per l'ossidazione dei ferri di armatura del solaio e la conseguente espulsione del calcestruzzo copriferro (v. all.to A.2. - foto 19÷21 e 60÷62).

Di seguito si determina la consistenza dell'unità abitativa suddetta secondo la norma UNI 10750¹ e All.^{to} C del D.P.R. 138/98; si ha:

¹ NORMA UNI 10750 - CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI FABBRICATI

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

D.P.R. n. 138/98 ALL. C - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n. 138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

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

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 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, 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

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022. BNL S.p.A.

Tabella 3: Determinazione consistenza appartamento (Fig. 11, p.lla 1036 sub 2) UNI 10750 e All. C. del D.P.R. 138/98.

Superfici (piani SI, T e 1°)	Sup. (m ²)	Coeff. sup. comm.	Sup. comm. (m ²)
Superficie interna calpestabile	82,60	100,00%	82,60
Superficie scala interna	3,45	100,00%	3,45
Superficie muri perimetrali	24,15	100,00%	24,15
Superficie muri interni	14,30	100,00%	14,30
Superficie muri in comune (di confine)	9,80	50,00%	4,90
Balconi e terrazze	27,55	30,00%	8,25
Corte e spazi esterni	82,60	10,00%	8,25
	28,90	2,00%	0,60
Totale			146,50

La superficie commerciale così determinata si approssima all'intero superiore; pertanto **m² 147,00**.

L'appartamento **sub 4** è su due livelli, piano terra e primo e ricade in un corpo di fabbrica in cemento armato.

Da portoncino civ. 115 su Via Roma si accede in un androne e con vano scala comune (v. all.to A.2. - foto 31÷32) all'u.i. al piano seminterrato, distinta col sub 5, di proprietà non descritta nel pignoramento e pertanto non oggetto di causa.

Dall'androne, tramite porta interna al p.t. (v. all.to A.2. - foto 32) si accede a un deposito pertinenziale all'appartamento, quest'ultimo accessibile anche dalla via Roma tramite serranda scorrevole carrabile (v. all.to A.2. - foto 30 e 37).

Il deposito al piano terra ha pareti interne parzialmente rivestite di intonaco mentre l'intradosso del solaio risulta privo del suddetto rivestimento; il solaio di calpestio è in cemento battuto, senza idonea pavimentazione; da questo locale si accede a una lavanderia (v. all.to A.2. - foto 33÷39).

Tramite scala interna nell'androne si arriva a un pianerottolo al primo piano con due porte, una che conduce, tramite la stessa scala, a un vano sottotetto al piano secondo, allo stato grezzo, di proprietà Passaro Annamaria, non descritto nell'atto di pignoramento e pertanto non oggetto di causa, l'altra che dà accesso all'appartamento pignorato; quest'ultimo è composto da disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, un salone con cucina e zona pranzo e un bagno.

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 dei 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 I.

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

Nei vari ambienti la pavimentazione è in gres porcellanato di dimensioni cm 60 x 60, mentre nel bagno pavimento e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata di dimensioni cm 20 x 20, come pure i rivestimenti e quelli della cucina; le porte interne sono in legno laccato mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e impianto idrico.

Il fabbricato, esternamente è rivestito con intonaco fine grezzo (v. all.to A.2. - foto 30).

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è soddisfacente anche se vi sono distacchi corticali di intonaco mentre internamente è accettabile.

In particolare i cornicioni dei due fabbricati cogli appartamenti pignorati presentano distacchi di intonaco dei frontalini del cornicione e distacchi di parti copriferro per cui sono emersi i ferri d'armatura ossidati all'intradosso del suddetto cornicione; tale circostanza rileva uno scarso stato manutentivo esterno dei fabbricati in questione (v. all.to A.2. - foto 1, 30, 55, 60, 61 e 62).

Di seguito si determina la consistenza dell'unità abitativa suddetta secondo UNI 10750 e All. C del DPR 138/98:

Tabella 4: Determinazione consistenza app.to (Fig. 11, p.lla 1036 sub 4) secondo UNI 10750 e All. C. del D.P.R. 138/98.

Superfici (piani T e 1°)	Sup. (m ²)	Coeff. sup. comm.	Sup. comm. (m ²)
Superficie interna residenziale calpestabile	75,20	100,00%	75,20
Superficie interna calpestabile (pertinenza box al p.t.)	53,10	50,00%	26,55
Superficie muri perimetrali	21,40	100,00%	21,40
Superficie muri interni	8,45	100,00%	8,45
Superficie muri in comune (di confine)	9,40	50,00%	4,70
Balconi e terrazze	17,00	3,00%	5,10
Corte e spazi esterni	75,20	10,00%	7,50
	15,00	2,00%	0,30
Totale			149,20

La superficie commerciale così determinata si approssima all'intero superiore, pertanto m² 150,00.

SULLA PROVENIENZA ALLA DEBITRICE DEI BENI PIGNORATI

5.1) Quesito n. 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.

5.2) Risposta al quesito n. 5

In virtù della successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] giusta denuncia del 28/04/2011 registrata al n.132, vol. 9990, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30/06/2011 ai nn. 25714/19287 (v. all.to D.1), cui è seguita accettazione tacita di eredità per n. [REDACTED] del 29/09/2011, rep. 14298/7822 (v. all.to D.2), trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 30/09/2011 ai nn. 37235/28559, [REDACTED] cevevano, dalla suddetta "de cuius" ciascuno la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati.

In virtù della successione legale c [REDACTED] ipertasi in data 10/08/2014, giusta denuncia del 23/11/2016 n. 2806, vol. 9990, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20/12/2016 ai nn. 49399/38260 (v. all.to D.3), cui è seguita accettazione tacita di eredità per n. [REDACTED] del 31/10/2018, rep. 29141, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 12/04/2023 ai nn. 15391/12265 (v. all.to D.4) [REDACTED] ceveva dal suddetto "de cuius", quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati.

Trattandosi di provenienza dei beni alla debitrice per successioni ereditaria, il sottoscritto ingegnere ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, note estese delle suddette formalità; in particolare:

- *Nota di trascrizione* presentata il 30.06.2011 al n. 150 e registrata ai nn. 25714/19287 (v. all.to D.1), relativa alla successione di [REDACTED] del 19.06.2007;
- *Nota di trascrizione* del 30.09.2011 presentata al n. 185 e registrata ai nn. 37235/28559 relativa ad accettazione tacita di eredità del 29.09.2011 per n. [REDACTED] (v. all.to D.2), da cui risulta che la quota dei beni pignorati pervenne, *mortis causa* di [REDACTED] n. il [REDACTED] alla debitr' [REDACTED] per 1/2 ciascuno e acquisito;
- *Nota di trascrizione* del 20.12.2016 presentata al n. 232, e registrata ai nn. 49399/38260, relativa alla successione c [REDACTED] el 10.08.2014 (v. all.to D.3);
- *Nota di trascrizione* del 21.11.2018 presentata al n. 82, registrata a Salerno ai nn. 44858/34491 relativa ad accettazione tacita di eredità del 31.10.2018 per n. [REDACTED] di [REDACTED] (v. all.to D.4), con cui la quota di 1/2 dei suddetti beni pervenne alla debitrice [REDACTED] mortis causa di [REDACTED] vvenuta in data 10.08.2014.

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr. csa Enzo Faracchin
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022 BNL S.p.A.

Per il soggetto [redacted] dalla data dell'1.01.1977 alla data del 19.06.2007 (trentennio *ante mortem*) non è stata rinvenuta alcuna formalità avente ad oggetto l'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento, come dichiarato dal n. [redacted] nella certificazione notarile.

SULLA DIVISIONE IN CASO DI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI

6.1) Quesito n. 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 congruagli in denaro.

6.2) Risposta al quesito n. 6

Trattandosi di beni nella piena proprietà della debitrice non si rende necessario alcun progetto divisionale.

SULLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

7.1) Quesito n. 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 e 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 siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

7.2) Risposta al quesito n. 7

L'appartamento in Via Roma 115, riportato nel C.F. di Trentinara (Sa), al fg. 11 p.lla 1036, sub 4, è libero; viene occupato saltuariamente dalla debitrice

L'Anagrafe di Trentinara (Sa) risulta che la debitrice sig. [redacted] risulta senza fissa dimora e, solo recentemente la stessa ha inoltrato richiesta di residenza nel Comune di Trentinara

(Sa), come ha dichiarato la sig.ra [REDACTED] funzionario dell'anagrafe e servizi demografici del suddetto Comune.

L'appartamento in Via Roma 113, riportato nel C.F. di Trentinara (Sa), al fg. 11 p.lla 1036, sub 2, che durante le operazioni peritali era occupato dal sig. [REDACTED] alla moglie di questi, senza contratto di affitto, è libero.

SULLA STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

8.1) Quesito n. 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.;

8.2) Risposta al quesito n. 8

Più probabile canone di affitto appartamento (C.F.: fg. 11, p.lla 1036, sub 2)

Il più probabile canone di affitto dell'appartamento distinto nel C.F. del Comune di Trentinara al fg. 11, p.lla 1036, sub 2 si determina prendendo a riferimento i canoni di locazione unitari riferiti al I semestre 2023 e pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sul sito dell'Agenzia delle Entrate, scaturiti dalla media dei valori di locazione al metro quadro per le abitazioni civili in zona Centrale di Trentinara (Sa), codice zona B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale (v. Tabella 5).

Tabella 5: Valori di locazione unitari abit. civili in zona B1: Centrale di Trentinara (SA) – O.M.I. Ag. del Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1,6	1,9	L

Dalla Tabella 5 prendendo il valore unitario massimo di locazione pari a 1,90 €/m² x mese, si ricava il più probabile canone di locazione moltiplicando detto valore per la superficie commerciale dell'appartamento sub 2 (v. Tabella 3); si ha:

Più probabile c. locazione appartamento = 1,90 €/m² * mese * 147,00 m² = 279,30 €/mese

Il suddetto valore si approssima a:

Più probabile canone di locazione appartamento sub 2 = 300,00 €/mese

(Trecento/00 Euro/mese)

Più probabile canone di affitto appartamento (C.F.: fg. 11, p.lla 1036, sub 4)

Analogamente al caso precedente, prendendo dalla Tabella 5 il valore unitario di locazione pari a 2,5 €/m² x mese, si ricava il più probabile canone di locazione moltiplicando detto valore per la superficie commerciale dell'appartamento sub 4 (v. Tabella 4); si ha:

Più probabile c. locazione appartamento = 1,90 €/m² * mese * 150,00 m² = 285,00 €/mese

Viste anche le caratteristiche dell'immobile sub 4 rispetto a quelle della media degli immobili nella stessa zona tale valore si approssima a:

Più probabile canone di locazione appartamento sub 4 = 350,00 €/mese

(Trecentotrentacinquanta/00 Euro/mese)

SUL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**9.1) Quesito n. 9**

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali.

9.2) Risposta al quesito n. 9

In data 26.06.2023, a seguito richiesta PEC pari data, il sottoscritto ha ricevuto, dai Servizi Demografici del Comune di Trentinara (Sa), l'estratto di matrimonio dell'anno 1994, P. 2 S. A, da cui risulta che la sig. _____ a contratto _____ nel Comune di Trentinara (Sa) _____ dall'estratto non risultano annotazioni, pertanto il regime patrimoniale è quello della *comunione dei beni* (v. all.¹⁰ C.1).

SULLE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**10.1) Quesito n. 10**

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano

ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter-rem;

10.2) Risposta al quesito n. 10

Non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria relativamente ai beni pignorati e alle aree in cui detti beni ricadono, né vincoli di carattere storico-artistico o di natura paesaggistica, come si evince dalle cartografie relative ai vincoli paesaggistici e ambientali allegate al vigente PUC di Trentinara (Sa) (v. all.ti F.1 e F.2), né vi sono particolari formalità, oneri di natura condominiale, né spese fisse di gestione o manutenzione sugli immobili pignorati.

SULLE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

11.1) Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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.

11.2) Risposta al quesito n. 11

Dalle visure effettuate via telematica presso la l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare sussistono le seguenti formalità che saranno cancellate:

- iscrizione ipotecaria registrata a Salerno ai nn. 37236/5331, presentata in data 30.09.2011 al n. 186, in virtù di contratto di mutuo del 29.09.2011 per n. [REDACTED] da cui è derivata ipoteca volontaria sui cespiti pignorati di importo pari a € 270.304,80, a favore di BNL S.p.A. avente sede in Roma (RM), creditore ipotecario e contro i

erzo datore

d'ipoteca (ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 dei beni pignorati) nonché

i costi di cancellazione ammontano a € 1.445,52.

- trascrizione ipotecaria registrata a Salerno ai nn. 2093/1743 presentata al n. 32 il 18/01/2023, relativa a atto di pignoramento immobiliare in favore di a favore di BNL S.p.A. suddetta nei confronti della stessa.

Tecnica-Studio di Ingegneria

Ufficio: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno
Tel. e fax: 089 274 560. Cell.: 347 7941453
e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@orming.it

i costi di cancellazione ammontano a € 294,00.

Pertanto i costi complessivi per la cancellazione delle suddette formalità ammonta a € 1.739,52.

Sussistono inoltre le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:

- trascrizione ipotecaria
- Nota di trascrizione del 30.06.2011 reg. ai nn. 25714/19287, relativa alla successione di [REDACTED] del 19.06.2007 (v. all.to D.1);
- Nota di trascrizione del 30.09.2011 reg. ai nn. 37235/28559 relativa ad accettazione tacita di eredità del 29.09.2011 per n. [REDACTED] (v. all.to D.2);
- Nota di trascrizione del 20.12.2016 reg. ai nn. 49399/38260, relativa alla successione di [REDACTED] all.to D.3);
- Nota di trascrizione del 21.11.2018 reg. ai nn. 44858/34491 relativa ad accettazione tacita di eredità del 31.10.2018 per n. [REDACTED] (v. all.to D.4).

SULL'ACQUISIZIONE DELLE VISURE IPO-CATASTALI

12.1) Quesito n. 12

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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;

12.2) Risposta al quesito n. 12

In data 25.05.2023 il sottoscritto ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio provinciale di Salerno le planimetrie catastali degli immobili pignorati e in data 11.11.2023 ha acquisito le visure catastali relative agli stessi immobili pignorati nonché lo stralcio di mappa del fg. 11 di Trentinara con la particella 1036 oggetto di pignoramento immobiliare (v. all. B.1÷B.5).

In data 11.11.2023 il sottoscritto ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno le visure ipotecarie estese riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico da cui risulta, a seguito di accurato controllo incrociato, che non vi sono discrasie tra le risultanze delle stesse (v. all. D.1÷D.4, E.1 e E.2).

SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

13.1) Quesito n. 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

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - C.T. - Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022. BNL S.p.A.

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. 3 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 3, 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. 3, 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. 3, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13.2) Risposta al quesito n. 13

Gli immobili pignorati sono stato costruiti in data antecedente all'1.09.1967, e per gli stessi non sono state presentate pratiche edilizie dopo la loro costruzione, come dichiarato dall'Arch. Massimo Rubano, responsabile dell'U.T.C. di Trentinara (Sa) a seguito di istanza trasmessa dal sottoscritto al Comune di Trentinara all'indirizzo PEC protocollo@pec.comune.trentinara.sa.it in data 29.05.2023; per gli immobili pignorati non sussiste certificato di agibilità.

SULLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

14.1) Quesito n. 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

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A

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;

14.2) Risposta al quesito n. 14

Più probabile valore di mercato appartamento (C.F.: fg. 11, p.lla 1036, sub 2)

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento distinto nel C.F. del Comune di Trentinara al fg. 11, p.lla 1036, sub 2 si determina prendendo a riferimento i canoni di locazione unitari riferiti al I semestre 2023 e pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sul sito dell'Agenzia delle Entrate, scaturiti dalla media dei valori di compravendita al metro quadro per le abitazioni civili in zona Centrale di Trentinara (Sa), codice zona B1, Microzona catastale n.: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale (v. Tabella 6).

Tabella 6: Valori di mercato unitari abit. civili in zona B1: Centrale di Trentinara (SA) - O.M.I. Ag. del Territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	670	L

Dalla Tabella 6 prendendo a riferimento la media aritmetica dei valori unitari massimo e minimo, pari a 605,00 €/m², si determina il più probabile valore di mercato moltiplicando detto valore per la superficie commerciale dell'appartamento sub 2; si ha:

$$\text{Valore di mercato} = 605,00 \text{ €/m}^2 \times 147,00 \text{ m}^2 = 88.935,00 \text{ €}$$

Il suddetto valore, riferito alle caratteristiche della media delle abitazioni civili in zona B1: Centrale di Trentinara (Sa), sarà moltiplicato per dei coefficienti cosiddetti di "differenziazione" per tenere conto di alcuni discostamenti delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle della media degli immobili di cui alla Tabella 6.

- Coefficiente di differenziazione per immobili al p.t. e seminterrato = 0,95;
- Coefficiente di differenziazione per immobili vetusti (costruiti ante 1967) = 0,98;
- Coefficiente di differenziazione per immobili di categ. A/3 = 1,05;
- Coefficiente di differenziazione per immobili in Comuni con meno di 10.000 ab. = 0,80;
- Coefficiente di differenziazione per immobili in stato di conservazione mediocre = 0,85.

Eseguendo i calcoli si ottiene:

$$P.p.v.m. \text{ app.to sub 2} = 88.935,00 \text{ €} * 0,95 * 0,98 * 1,05 * 0,80 * 0,85 = 59.118,12 \text{ €}$$

Tale valore si approssima all'intero superiore; pertanto:

$$\text{Più probabile valore di mercato sub 2} = 59.119,00 \text{ €}$$

Al fine di una migliore condizione di vendita questo immobile sarà identificato come Lotto 1; pertanto:

$$\text{Più probabile valore di mercato Lotto 1} = 59.119,00 \text{ €}$$

(Cinquantanovemilacentodiciannove/00 Euro)

Più probabile valore di mercato appartamento (C.F.: fq. 11, p.lla 1036, sub 4)

Analogamente al caso precedente, prendendo lo stesso valore unitario desunto dalla Tabella 6, ossia € 605,00 €/m², si determina il più probabile valore di mercato moltiplicando detto valore per la superficie commerciale dell'appartamento sub 4; si ha:

$$\text{Valore di mercato} = 605,00 \text{ €/m}^2 \times 173,00 \text{ m}^2 = 104.665,00 \text{ €}$$

Il suddetto valore, riferito alle caratteristiche della media delle abitazioni civili in zona B1: Centrale di Trentinara (Sa), sarà moltiplicato per dei coefficienti cosiddetti di "differenziazione" per tenere conto di alcuni discostamenti delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle della media degli immobili di cui alla Tabella 6.

- Coefficiente di differenziazione per immobili vetusti (costruiti ante 1967) = 0,98;
- Coefficiente di differenziazione per immobili di categ. A/3 = 1,05;
- Coefficiente di differenziazione per immobili in Comuni con meno di 10.000 ab. = 0,80;

Eseguendo i calcoli si ottiene:

$$P.p.v.m. \text{ app.to sub 2} = 104.665,00 \text{ €} * 0,98 * 1,05 * 0,80 = 86.160,23 \text{ €}$$

Tale valore si approssima all'intero inferiore; pertanto:

$$\text{Più probabile valore di mercato sub 2} = 86.160,00 \text{ €}$$

Al fine di una migliore condizione di vendita questo immobile sarà identificato come Lotto 2; pertanto:

$$\text{Più probabile valore di mercato Lotto 2} = 86.160,23 \text{ €}$$

(Ottantaseimilacentosessanta/00 Euro)

I suddetti valori di mercato, opportunamente confrontati con le offerte di vendita relative a immobili in Trentinara (Sa) pubblicate da diverse Agenzie Immobiliari (v. all.to I.1), sono risultati congrui al mercato immobiliare.

SPESE DI DISMISSIONE DEI BENI MOBILI RINVENUTI**15.1) Quesito n. 15**

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

15.2) Risposta al quesito n. 15

Dall'analisi dei beni mobili rinvenuti nell'appartamento **sub 2** le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili materiali, calcolato a corpo, ammonta a € **1.000,00** comprensivo di iva.

Dall'analisi dei beni mobili rinvenuti nell'appartamento **sub 4** le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili materiali, calcolato a corpo, ammonta a € **1.200,00** iva inclusa.

I mobili rinvenuti nell'appartamento sub 2 vengono di seguito sommariamente descritti e stimati con riferimento alla documentazione fotografica (v. all.^{to} A.2)

• Valore di mercato n. 2 sedie da cucina (v. foto 15):	€ 40,00
• Valore di mercato n. 1 congelatore (v. foto 17):	€ 100,00
• Valore di mercato n. 1 tavolo (v. foto 13):	€ 150,00
• Valore di mercato n. 2 pensili da cucina (v. foto 13):	€ 100,00
• Valore di mercato n. 1 mobiletto cucina (v. foto 13):	€ 40,00
• Valore di mercato n. 2 mobiletti cucina (v. foto 14):	€ 80,00
• V. mercato n. 1 letto matr. ferro battuto e materasso (v. foto 9):	€ 300,00
• V. mercato n. 1 parete attrezzata legno (v. foto 9 e 10):	€ 800,00
• V. mercato n. 1 mobile legno verticale (v. foto 9):	€ 200,00
• V. mercato n. 1 cassettone legno (v. foto 11):	€ 300,00
• V. mercato n. 1 TV Led (v. foto 9):	€ 200,00
• V. mercato n. 1 armadio legno (v. foto 11):	€ 600,00
• Valore di mercato n. 2 comodini (v. foto 9):	€ 100,00
• Valore di mercato n. 1 divano (v. foto 2):	€ 80,00
• Valore di mercato n. 2 frigo (v. foto 2):	€ 280,00
• Valore di mercato n. 1 tavolo e n. 4 sedie (v. foto 2):	€ 280,00
• Valore di mercato n. 2 pensili da cucina (v. foto 2):	€ 100,00

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.F. Dr.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022 - BNL S.p.A.

Tecna - Studio di Ingegneria

Uffici: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno

Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453

e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordinga.it

• Valore di mercato n. 1 cucina con pensili e mobili (v. foto 4):	€ 380,00
• Valore di mercato n. 1 lavatrice (v. foto 6):	€ 200,00
• Valore di mercato n. 1 mobiletto:	€ 30,00
• Valore di mercato n. 1 sedia:	€ 25,00
• V. mercato n. 1 rete letto matrimoniale e materasso (v. foto 26):	€ 200,00
• V. mercato n. 1 poltrona (v. foto 27):	€ 50,00
• V. mercato n. 1 mobile libreria legno (v. foto 28):	€ 220,00
• V. mercato n. 1 mobile libreria legno (v. foto 25):	€ 180,00
• V. mercato n. 1 mobile basso (v. foto 25):	€ 150,00
• V. mercato n. 1 mobile a scaletta (v. foto 27):	€ 70,00
Totale	€ 5.255,00

Pertanto il più probabile valore della suddetta consistenza mobiliare rinvenuta nell'appartamento pignorato sub 2 è pari a € 5.255,00; pertanto si ha:

P. probabile valore mercato beni mobili app.^{lo} sub 2 = € 5.255,00
(Cinquemilasecentocinquantacinque/00 euro)

I beni mobili rinvenuti nell'appartamento sub 4 vengono di seguito sommariamente descritti e stimati con riferimento alla documentazione fotografica (v. all.^{lo} A.2)

• Valore di mercato n. 1 cassapanca (v. foto 32):	€ 150,00
• Valore di mercato n. 1 mobile comò al p.t. lavanderia (v. foto 35):	€ 200,00
• Valore di mercato n. 1 sedia (v. foto 33):	€ 25,00
• Valore di mercato n. 2 lavatrici p.t. deposito (v. foto 37):	€ 400,00
• Valore di mercato n. 1 frigo (v. foto 37):	€ 150,00
• Valore di mercato n. 1 credenza zona pranzo (v. foto 41):	€ 200,00
• Valore di mercato n. 1 tavolo e n. 4 sedie cilegio (v. foto 45):	€ 500,00
• Valore di mercato n. 1 credenza legno (v. foto 44):	€ 1.000,00
• Valore di mercato n. 1 divano (v. foto 46):	€ 220,00
• Valore di mercato n. 1 tavolo e n. 4 sedie cucina (v. foto 47):	€ 500,00
• Valore di mercato n. 1 cucina a "L" ed elettrodomestici (v. foto 47 e 48):	€ 2.800,00
• Valore di mercato n. 1 letto matrimoniale e materasso (v. foto 50):	€ 250,00
• Valore di mercato n. 1 poltroncina (v. foto 51):	€ 120,00

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022. BNL S.p.A.

• Valore di mercato n. 1 letto matrimoniale e materasso (v. foto 56):	€ 400,00
• Valore di mercato n. 3 comodini (v. foto 50, 56 e 57):	€ 200,00
• Valore di mercato n. 1 letto matrimoniale e materasso (v. foto 13):	€ 320,00
• Valore di mercato n. 1 comò viola laccato (v. foto 13):	€ 180,00
• Valore di mercato n. 1 cassettone viola laccato (v. foto 13):	€ 230,00
• Valore di mercato n. 1 TV (v. foto 13):	€ 100,00
• Valore di mercato n. 1 armadio ante scorrevoli a specchio (v. foto 13):	€ 1.000,00
• Valore di mercato n. 1 armadio legno (v. foto 13):	€ 800,00
Totale	€ 9.745,00

Pertanto il più probabile valore della suddetta consistenza mobiliare rinvenuta nell'appartamento pignorato sub 4 è pari a € 9.595,00; pertanto si ha:

P. probabile valore mercato beni mobili app.^{to} sub 4 = € 9.745,00
(Novemilasettecentoquarantacinque/00 euro)

PLANIMETRIA E RIEPILOGO

16.1) Quesito n. 16

corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnato mente 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 files 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 ed all'eventuale subalterno, al numero di veni 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

16.2) Risposta al quesito n. 16

I beni pignorati vengono di seguito brevemente descritti:

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A

- **Appartamento** in Trentinara (Sa), alla Via Roma n. 113, confinante a nord con corte stessa ditta e particella 1034, a ovest con altro immobile fg. 11, p.lla 1036, sub 1, a sud con corte esclusiva e strada comunale Via Roma e a ovest con appartamento al fg. 11, p.lla 1036, sub 4; è distinto nel C.F. del suddetto Comune al fg. 11, p.lla 1036, sub 2, vani cat. 7, sup. cat. totale 149 m², sup. cat. totale escluse aree scoperte 129 m², sup. commerciale 149 m², vani 5 e bagno, disposto su tre livelli SI, T. e I, senza numero di interno.
- **Appartamento** in Trentinara (Sa), alla Via Roma n. 115, confinante a nord con corte della stessa ditta e particella 1034, a ovest con appartamento sub 2, a sud con corte esclusiva e strada comunale Via Roma e a ovest con altri fabbricati n. 1027 e 247; è distinto nel C.F. del suddetto Comune al fg. 11, p.lla 1036, sub 4, vani cat. 6,5, sup. cat. totale 149 m², sup. cat. totale escluse aree scoperte 129 m², sup. commerciale 150 m², vani 5, bagno e ripostiglio, disposto su due livelli piano terra a deposito e piano I, senza interno.

L'attuale proprietaria degli immobili pignorati è la

virtù di:

- Successione legale di [REDACTED] deceduta il [REDACTED], giusta denuncia del 28/04/2011 num.132, vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 30/06/2011 ai nn. 25714/19287.
- Successione legale di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] giusta denuncia del 23/11/2016 num. 2806 vol. 9990, trascritta presso la Conservatoria di Salerno il 20/12/2016 ai nn. 49399/38260.

Gli appartamenti pignorati sono liberi; gli stessi furono realizzati antecedentemente all'1.09.1967 pertanto senza obbligo di rilascio di licenza edilizia; per gli stessi non sussiste agibilità.

- Più probabile valore di mercato **Lotto 1** (app.to sub 2): **59.119,00 €**;
- Più probabile valore di mercato **Lotto 2** (app.to sub 4): **86.160,00 €**;
- Più probabile valore di mercato totale **Lotto 1 e Lotto 2**: **145.279,00 €**.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

16.3) Quesito n. 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.

16.4) Risposta al quesito n. 17

Tecnica-Studio di Ingegneria

Uffici: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno

Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453

e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordingsa.it

Relativamente ai beni pignorati il sottoscritto ingegnere ha estratto ed allegato repertorio fotografico in formato digitale comprensivo anche degli interni (v. all.to A.2); rassegna il presente elaborato peritale con allegati e si rende disponibile per eventuali chiarimenti.

Salerno, li 20/11/2023

L'ESPERTO



(Ing. Salvatore Vito)

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dr.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

PARTE TERZA: ELENCO ALLEGATI

A. SOPRALLUOGO

- A.1 Verbali di sopralluogo
- A.2 Repertorio fotografico

B. STRALCIO DI MAPPA E VISURE STORICHE CATASTALI PER IMMOBILE

- B.1 Stralcio di mappa fg. 11 Trentinara (Sa);
- B.2 Visura storica appartamento nel C.F. fg. 11, p.lla 1036 sub 2;
- B.3 Planimetria catastale appartamento nel C.F. fg. 11, p.lla 1036 sub 2;
- B.4 Visura storica appartamento nel C.F. fg. 11, p.lla 1036, sub 4;
- B.5 Planimetria catastale appartamento nel C.F. fg. 11, p.lla 1036 sub 4.

C. ESTRATTO MATRIMONIO DEL DEBITORE

- C.1 Estratto di

D. TRASCRIZIONI TITOLI DI PROVENIENZA BENI PIGNORATI ALLA DEBITRICE

- D.1 Trascrizione del 30.06.11 nn. 25714/19287 - Successione [REDACTED]
- D.2 Trascrizione del 30.09.2011 nn. 37235/28559 - Accett.ne eredità del 29.09.2011 n.io [REDACTED]
- D.3 Trascrizione del 20.12.2016 nn. 49399/38260 - Successione [REDACTED] del 10.08.2014;
- D.4 Trascrizione del 21.11.18 nn. 44858/34491 - Accett.ne eredità del 31.10.18 n.io [REDACTED]

E. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI NON OPPONIBILI ACQUIRENTE

- E.1 Iscrizione del 30.09.11 nn. 37236/5331 - Ipot. a garanzia mutuo del 29.09.2011 n.io [REDACTED]
- E.2 Trascrizione del 18.01.23 nn. 2093/1743 - Pignoramento immobili del 10.11.2022 rep. 8334;

F. VINCOLI RELATIVI AI BENI PIGNORATI

- F.1 Carta del Vincolo Paesaggistico Generico - PUC di Trentinara;
- F.2 Carta dei Vincoli Ambientali - PUC di Trentinara;

G. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

- G.1 Manuale dei coefficienti di differenziazione (Flavio Paglia, Patrizia Carvelli).

H. TAVOLE STATO DI FATTO APPARTAMENTI PIGNORATI

- H.1 Planimetria generale immobili - Scala 1:500;
- H.2 Pianta piano seminterrato appartamento sub 2 - Scala 1:100;
- H.3 Pianta piano terra appartamento sub 2 - Scala 1:100;
- H.4 Pianta piano primo appartamento sub 2 - Scala 1:100;

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.F. - Drea Enzo Caracchio
Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

Tecna - Studio di Ingegneria

Ufficio: Via N. Sauro, 2 - 84135 - Salerno

Tel. e fax: 089 274 560; Cell.: 347 7941453

e-mail: ing.salvatore.vito@gmail.com; PEC: salvatore.vito@ordingsa.it

H.5 Pianta piano primo appartamento sub 4 - Scala 1:100;

H.6 Pianta piano terra appartamento sub 4 - Scala 1:100;

I. ANNUNCI DI VENDITA IMMOBILIARE

I.1 Annunci di vendita immobili a Trentinara (Sa) - Idealista.

Salerno, lì 20/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Provincia di Salerno
Ing. Salvatore Vito
VITO
3129

(Ing. Salvatore VITO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dr.ssa Enza Faracchio

Procedura Esecutiva R.E.I. n. 266/2022: BNL S.p.A.

30/30