

ing. Morena Irace
 p.za G. Nicotera 6, 84127
 SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO



TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. Giudice Dr. Alessandro BRANCACCIO

***RELAZIONE DI CONSULENZA
 TECNICA D'UFFICIO
 ESECUZIONE IMMOBILIARE***

Ruolo Generale Esecuzioni N. 307/2017

Tra



Intervenuti



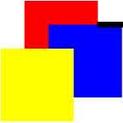
E

Debitore

.....

il CTU
 ing. Morena Irace
 (firmato digitalmente)





ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

1.PREMESSA

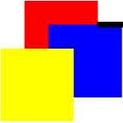
La sottoscritta ing. Morena Irace, nata a Nocera Inferiore il 31/07/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 6491, iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno, con Studio Tecnico in SALERNO alla piazza G. Nicotera 6, avendo ricevuto incarico con Decreto di nomina di Esperto del 31/10/2017 dal Giudice dell'Esecuzione relativamente al procedimento di cui all'oggetto e giuramento del 10/11/2017 con la presente Relazione riferisce su quanto accertato, elaborato e dedotto in merito ai beni di proprietà della parte debitrice (CF:) con riferimento ai suddetti quesiti formulati dal G.E.:

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

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

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

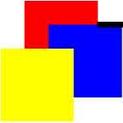
l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;

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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

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



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

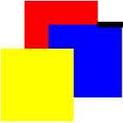
giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

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 convenzionali patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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 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 crediti 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



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

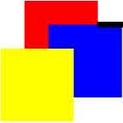
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 06.06.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985, 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 dell'art. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

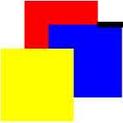
p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

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

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

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ancora, il g.e. ricorda all'esperto che egli per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Invita, altresì l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di acquisire gli elementi necessari per la redazione della perizia di stima dei beni sottoposti a pignoramento, la sottoscritta CTU ha proceduto alla verifica della documentazione in atti ed a svolgere le necessarie indagini presso gli Uffici competenti. I controlli eseguiti sulla documentazione reperita sono stati poi confrontati con gli accertamenti eseguiti durante i sopralluoghi presso i beni pignorati.

La scrivente ha eseguito l'accesso ai luoghi il 22/01/2018 previa convocazione effettuata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, eseguendo opportuno verbale di accesso (**cf. art. 1**), rilievo metrico (**cf. art. 2**), e rilievo fotografico (**cf. art. 3**.)

Nei giorni immediatamente successivi all'accesso ai luoghi, si è avuto accesso agli atti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), previa istanza presentata a mano, per la richiesta del certificato di stato di famiglia e residenza, la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile e del terreno e l'agibilità degli immobili, per la richiesta circa la destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il fabbricato, nonché per la richiesta di accesso ad eventuali domande di condono o di

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

eventuali altri vincoli esistenti sul fondo (Usi civici, Censi, Livelli, Enfiteusi, Diritti di Prelazione, Diritti di Superficie). **Cfr. all.4 (accesso agli atti ed esiti).**

Per la richiesta dell'estratto di matrimonio degli esecutati la scrivente ha inoltrato via pec la richiesta dell'estratto di matrimonio al Comune di Serino (AV) ottenendone una copia tramite stesso mezzo. **(Cfr. all.4)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con diversi accessi effettuati sia prima che dopo l'accesso ai luoghi presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provinciale di Salerno, tramite acceso sia di persona che informatico tramite il portale Sister, è stata acquisita tutta la documentazione catastale e ipotecaria relativamente all'esecutato e agli immobili pignorati. Copia del titolo di proprietà dell'immobile è stata rilasciata dal sig., al quale la sottoscritta si è rivolta successivamente alle difficoltà incontrate per reperire il titolo presso il registro della conservatoria immobiliare di Salerno **(Cfr. all.5 – Documentazione catastale, visure ipotecari e titoli di proprietà)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 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.

La documentazione dell'immobile pignorato depositata in atti ed allegata all'istanza di vendita, di cui si è estratta copia dal processo telematico, risulta idonea e completa di due certificazione notarili del Dott. Renato Moroni di Salerno, così come previsto dall'ex art. 567 del c.p.c., la prima emessa il 31/10/2017, e la seconda del 19/01/2018 emessa ad integrazione della prima, a seguito delle trascrizioni effettuate in data 17/01/2018 in favore dell'esecutato per effetto delle accettazioni tacite delle eredità pervenute dei genitori e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 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.

I beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali la documentazione è completa ed idonea così come risposto al quesito 1; si procede pertanto alla esplicitazione dei quesiti da 4 a 12.

Quesito 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.

Il mandatario procedente, [REDACTED] con atto di pignoramento immobiliare del 14/07/2017 nei confronti del debitore signor nato a il (CF:) e residente in alla via (cfr. Allegato 4) per il diritto reale di piena proprietà per la quota di 1/1, richiede l'espropriazione delle seguenti unità immobiliari così come riportate nell'atto di pignoramento:

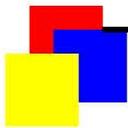
DATI CATASTALI E CONFINI

Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita a Giffoni Valle Piana (SA), alla Via Crescenzo Delle Donne 7 (al catasto n°7, all'anagrafe n° 10, dal sopralluogo 9-11), censita al Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 230 graffata alla particella 231, intestatario (C.F.:.....) sita al piano terra e piano primo, categoria catastale A/6, classe 4, 6,5 vani catastali, superficie catastale 127m², rendita catastale Euro 312,20, il tutto confinante a nord con le proprietà Fg. 25 p.lle 220-221-212, a est con le proprietà Fg. 25 p.la 232 e strada comunale via C. Delle Donne, a sud con proprietà p.lle 239-240-241-232-233, a ovest con proprietà Fg.25 p.la 229.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto del pignoramento, sito nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), come riportato nelle planimetrie prodotte nell'Allegato 2 e nel Rilievo Fotografico prodotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

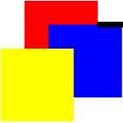
ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'Allegato 3, è costituito da più corpi di fabbrica collegati tra loro da un cortile centrale scoperto, anch'esso di proprietà privata. All'immobile si accede principalmente da un portone d'ingresso che tramite un androne conduce al cortile scoperto centrale. All'immobile può accedersi anche tramite un garage (15.39 mq) (riportata come stalla nella planimetria catastale agli atti) collegato anch'esso all'androne. Dal cortile si accede, al piano, terra a due distinte camere destinate attualmente a deposito (9.02mq e 11.10 mq) e a un bagno (4.65mq). Al secondo piano, al quale si accede tramite due distinte scale che si dipartono dal cortile, sono collocate la cucina (11.50mq), il soggiorno (13.62mq) e 3 distinte camere (L1 di 26.90mq, L2 di 19.81mq, e L3 di 5.02mq). Tramite una scaletta in ferro (cfr. foto 20 allegato 3) si raggiunge un terrazzo scoperto posto a copertura del soggiorno che dà ingresso a tre distinti sottotetti a copertura dei rimanenti vani del primo piano. L'immobile è realizzato in data anteriore al 1967, probabilmente nei primi decenni del 1900, in muratura portante con solai misti in putrelle e laterizi e con copertura realizzata con struttura in travi di legno e riempimento in tegole di laterizio.

I locali posti al piano terra e al piano sottotetto sono allo stato grezzo, mentre i locali posti al primo piano sono tinteggiati e pavimentati prevalentemente con pavimento tipo "marmettone", ad eccezione delle due camere L2 e L3 pavimentato con piastrelle in ceramica in cattive condizioni di conservazione. L'immobile è dotato di impianto di adduzione e impianto di scarico delle acque alla fognatura comunale, mentre risultano assenti l'impianto di riscaldamento e del gas. L'impianto elettrico, composto di cavi a vista non è a norma. Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo. La superficie netta interna abitabile è di 101,57mq.

Si segnala che l'immobile, realizzato in adiacenza ai vicini fabbricati, presenta importanti problemi statici al paramento murario posto a nord dello stabile, a confine con la particella 212, provocato presumibilmente da un cedimento del terreno. Anche il solaio S1 (cfr. all.3) presenta problemi di stabilità per i quali alla scrivente non è stato possibile accedervi. Le condizioni di stabilità dello stabile sono tali da richiedere con urgenza analisi diagnostiche strutturali e opere di riabilitazione strutturali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORRISPONDENZA DEI DATI CON ATTO DI PIGNORAMENTO

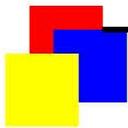
Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, è stato possibile accertare, confrontando i dati riportati nell'atto con i dati riscontrati dalle visure ipotecarie e catastali, effettuate entrambe per immobile, che i beni pignorati corrispondono con quelli indicati nel procedimento esecutivo. L'unica discordanza risulta in merito al numero civico, in quanto dall'atto di provenienza, dagli atti del pignoramento e dal catasto risulta il civico 7, mentre all'anagrafe i coniugi risultano residenti al civico 10. Poiché dal sopralluogo effettuato presso i beni pignorati i beni risultano contrassegnati dai numeri 9 e 11, e questi dai rilievi risultano corrispondere a quelli riportati nelle planimetrie catastali, si conferma che pur essendovi discordanza riguardo al civico, il bene oggi identificato al civico 9-11 corrisponde al bene contraddistinto al Catasto con il civico n°7.

Quesito 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'immobile pignorato, come riportato nelle certificazioni notarili allegate al procedimento, risulta pervenuto all'esecutato

- 1) In ragione di $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppina Capobianco di Giffoni Valle Piana tramite Atto Pubblico di compravendita (**riportato all'allegato 5**) del 29/11/2007, Repertorio n. 63968 Raccolta n. 12934, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 03/12/2007 Registro Generale n. 58053, Registro Particolare n. 36614
- 2) In ragione di $\frac{1}{2}$ tramite le successione legittime:
 - della madre,, come da dichiarazione prodotta all'Ufficio del Registro di Salerno il 02/05/2001 al n°6 vol 1189 trascritta dall'Ufficio in data 06/02/2004, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita in data 17/01/2018 ai nn.2158/1746 in forza

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

dell'atto per notaio Giuseppina Capobianco (cfr. certificazione notarile e integrazione certificazione notarile allegate al procedimento);

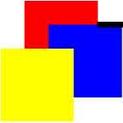
- del padre,, come da dichiarazione prodotta all'Ufficio del Registro di Salerno il 04/05/2009 al n°59 vol 1396 trascritta dall'Ufficio in data 06/02/2004, per la quale risulta trascritta l'accettazione tacita in data 17/01/2018 ai nn.2159/1747 in forza dell'atto per notaio Giuseppina Capobianco (cfr. certificazione notarile e integrazione certificazione notarile allegate al procedimento).

Non risultano in capo agli immobili altri eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Quesito 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.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere di proprietà esclusiva dell'esecutato, per cui essendo il procedimento esecutivo in capo a lui e, riguardando il pignoramento il diritto reale di piena proprietà pari ad 1/1, non risulta necessario valutare la possibilità di una divisione del bene.

Quesito 7. – Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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 delimitano 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 di tali pesi,



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

L'unità abitativa pignorata risulta in possesso del debitore, unitamente alla moglie nata (....) il con la quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni, e al figlio nato a (.....) il (cfr. **certificati di residenza e stato di famiglia all'allegato 4**). Dal sopralluogo effettuato presso i luoghi, e dagli accessi effettuati agli atti del Comune di Capaccio si esclude l'esistenza di diritti di usufrutto, uso, abitazione, servitù.

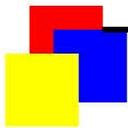
Relativamente all'esistenza di vincoli fondiari quali censo, livello o uso civico, dagli accessi effettuati presso il Comune di Giffoni Valle Piana (SA), non risultano esistenti gravami di uso civico, censi, livelli od enfiteusi.

Quesito 8 – Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone 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.

Per la determinazione del più probabile canone di locazione dell'immobile si è scelto di operare il calcolo partendo dai valori a metro quadrato proposti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di cui si riportano i valori proposti per l'area interessata nella tabella della pagina successiva. **Si precisa che i valori proposti si riferiscono alla superficie lorda commerciale delle unità immobiliari, che nel nostro caso risulta essere di 162.16 metri quadrati (142.35 lordi interni + 19.81mq di aree esterne e interne non abitabili)** considerato che:

- la superficie lorda commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo;
- la superficie lorda è calcolata come l'area all'interno del contorno esterno dell'intera unità immobiliare ovvero comprensivi dell'ingombro dei muri interni, dei muri perimetrali esterni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e del 50% muri perimetrali in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- nel caso dei terrazzi e balconi si considera lo 0,30 per le superfici fino a 25 mq di balconi, terrazze e simili, e 0,10 per la quota eccedente;

Considerato il pessimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, la distanza dai servizi dell'appartamento, e la condizione del contesto abitativo, **è stato valutato un valore di locazione di 1.60 euro/mq, ottenendo un valore di locazione complessivo di €250,46 euro.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14/3/2018

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Suburbana/CURTI,CURTICELLE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	880	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	360	480	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1000	L	2,1	2,9	L

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

Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

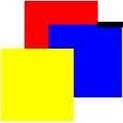
ASTE
GIUDIZIARIE.it

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15 di 29



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 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.

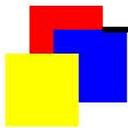
Su richiesta della sottoscritta CTU, il competente Ufficio Anagrafe - Stato Civile del Comune di (.....) ha rilasciato in data 25/01/2018 l’estratto di matrimonio (cfr. all.4) dal quale risulta che il sig. risulta coniugato con la signora cfr. estratto di matrimonio) con atto a rogito del notaio Giuseppina Capobianco, registrato a Salerno il 30/11/2007, risulta disposta la separazione dei beni. Non sussistono convenzioni matrimoniali, né altre annotazioni.

Quesito 10. – Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 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).

Per quanto riguarda l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene e che resteranno a carico dell’acquirente si riporta l’elenco in maniera sintetica e schematica nella successiva Tabella 4.

n	Descrizione	Risposta
1	Formalità, vincoli oneri di natura condominiale (spese fisse di gestione, manutenzione e straordinarie)	NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
 p.za G. Nicotera 6, 84127
 SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it



2	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	NO
3	Vincoli artistici, storici ovvero di natura paesaggistica e simili	SI
4	Eventuali cause in corso	NO
5	Eventuali domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	NO
6	Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem)	NO

Tabella 4

I beni insistono in zona "A2- Esistente Ambientale" del Piano Urbanistico Comunale ed essendo edificato fuori dal centro urbano in data antecedente il 1967, risulta realizzato senza titolo abilitativo (cfr. **certificato di destinazione urbanistica all.4**). Sono presenti vincoli di RISCHIO IDROGEOLOGICO, essendo classificata come area R2- Area con possibili Danni Minori, e il vincolo di area ricadente nel "Parco dei Monti Picentini". Non esiste sull'immobile nessuna opera realizzata in conflitto con i suddetti vincoli.

Relativamente agli oneri condominiali, questi non sussistono, essendo la proprietà indipendente.

Non risultano domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa coniugale, né altri pesi o limitazioni d'uso sull'immobile.

Quesito 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.

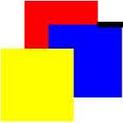
Le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno sono state eseguite sia per immobile con i seguenti identificativi catastali:

Comune di Giffoni Valle Piana, Foglio 25, particella 230 graffata alla 231

che per soggetto con il seguente dato:

..... (CF:))





ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ed hanno evidenziato che l'immobile pignorato risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni e privilegi all'infuori di quanto di seguito indicato:

1. ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 14106 Registro Generale 58054

Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63969/12935 del 29/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Creditore UNICREDIT Spa (cfr. all.5)

2. TRASCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 27065 Registro Generale 34931

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 8440/2017 del 20/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento eseguito da doBank Spa (cfr. all.5)

I costi relativi alla cancellazione dei cinque atti gravanti sull'immobile ammontano ad euro 297,00 calcolati secondo lo schema seguente:

1 Ipoteca Volontaria

Imposta ipotecaria € 0,00

Imposta di Bollo € 0,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Tot. € **35,00**

5 Atto esecutivo o cautelare

Imposta ipotecaria € 168,00

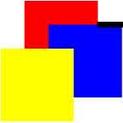
Imposta di Bollo € 59,00

Tassa ipotecaria € 35,00

Tot. € **262,00**

Quesito 12. – Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

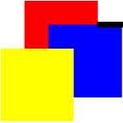
ventennio antecedente la data di conferimento dell' incarico , segnalando eventuali discrasie tra le risultanze, delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

La sottoscritta CTU, come già accennato nei precedenti punti, ha effettuato ispezioni ipotecarie, sia per soggetto che per immobile, che si allegano alla presente Relazione **all'allegato 5.**

Dopo un approfondito controllo incrociato dei dati, non risultano discrasie sui beni oggetto di pignoramento.

Quesito 13 –Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.1985, 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 dell'art. 46, comma 5 D.P.R. 6.6.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

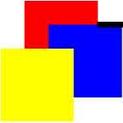
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'accesso agli atti effettuato previa richiesta presentata a mano, risulta che l'immobile pignorato risulta realizzato in zona "A2- Esistente Ambientale" del Piano Urbanistico Comunale (**cf. certificato di destinazione urbanistica all.4**) ed essendo edificato fuori dal centro urbano in data antecedente il 1967, risulta realizzato senza titolo abilitativo. Sono presenti vincoli di RISCHIO IDROGEOLOGICO, essendo classificata come "area R2 - Area con possibili Danni Minori", e il vincolo di "Parco dei Monti Picentini". Non esiste sull'immobile nessuna opera realizzata in conflitto con i suddetti vincoli. Come dichiarato dal Comune di Giffoni Valle Piana con la nota del 30/01/2018 che si allega all'allegato 4, non esistono agli atti del Comune istanze di condono, né richieste di agibilità. Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti del catasto e il rilievo non emerge nessun abuso.

Quesito 14 –Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe, caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Per la determinazione del più valore di mercato dei beni pignorati, analogamente a quanto già operato per la determinazione del più probabile canone di locazione, si è scelto di operare il calcolo partendo dai valori a metro quadrato proposti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di cui si riportano i valori proposti per l'area interessata nella tabella della pagina successiva. Come

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

peraltro già sottolineato, **i valori proposti si riferiscono alla superficie lorda commerciale delle unità immobiliari (nel nostro caso risulta essere di 162.16 metri quadrati)** tenuto conto che:

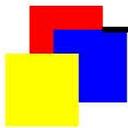
- la superficie lorda commerciale è pari alla somma della superficie lorda dei vani principali e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo;
- la superficie lorda è calcolata come l'area all'interno del contorno esterno dell'intera unità immobiliare ovvero comprensivi dell'ingombro dei muri interni, dei muri perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e del 50% muri perimetrali in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- nel caso dei terrazzi e balconi si considera lo 0,30 per le superfici fino a 25 mq di balconi, terrazze e simili, e 0,10 per la quota eccedente;

Quindi, considerato il pessimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili, la distanza dai servizi e la condizione del contesto abitativo, è stato valutato un valore a metro quadrato di euro 650,00 ottenendo un valore di mercato dell'immobile in condizioni manutentive normali di Euro 105.404,00.

Dal valore così ottenuto, si devono detrarre le spese per riportare l'immobile, attualmente con danni strutturali e in cattivo stato di conservazione e manutenzione, ad una condizione di normale stato manutentivo. Le voci di costo previste sono:

spese per le indagini diagnostiche: dall'esperienza maturata per lavori analoghi si stima per indagini diagnostiche alla muratura fessurata e al solaio di copertura della camera L1, un'importo complessivo di **Euro 2.500**;

spese per riportare l'immobile in normali condizioni manutentive: per riportare l'immobili a condizioni manutentive normali, ovvero per la realizzazione di impianti nuovi e di tutte le finiture previste per l'abitazione, senza modifiche all'attuale distribuzione, si stima un costo di euro 400 a mq di superficie interna netta, per un importo complessivo di **Euro 40.628,00** (101,57 mq x400 €/mq)



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

spese per interventi di risanamento strutturale: per gli interventi di risanamento strutturale si rimanda al Computo metrico riportato **all'allegato 6**, dal quale si rileva un costo complessivo per opere di risanamento strutturale di **Euro 26.021,13**.

Pertanto, il valore di mercato all'attualità dell'immobile pignorato, al netto delle spese da sostenere per manutenzione straordinaria, indagini diagnostiche strutturali e risanamenti strutturali, risulta essere di **euro 36.254,87**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14/3/2018

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Suburbana/CURTI,CURTICELLE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	880	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	780	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	360	480	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1000	L	2,1	2,9	L

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

Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#)

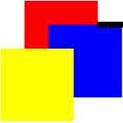
ASTE
GIUDIZIARIE.it

<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23 di 29



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

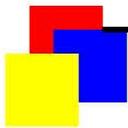
Quesito 15. - Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato.

Le spese occorrenti per la rimozione ed il trasporto dei beni mobili presenti dell'immobile pignorato, tenuto conto dell'ubicazione che della consistenza dei beni stessi, e dopo aver consultato diverse imprese operanti nel settore dei traslochi, ammontano ad Euro 2.000,00.

Quesito 16.- Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- QUADRO RIASSUNTIVO -

- **Consistenza degli immobili:** L'immobile oggetto del pignoramento, sito nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Crescenzo Delle Donne 9-11, è costituito da più corpi di fabbrica collegati tra loro da un cortile centrale scoperto di proprietà privata. Esso è composto al piano terra da un androne, un garage, un cortile, un bagno e due distinte camere. Al secondo piano, sono collocate cucina, soggiorno e 3 camere. L'immobile si completa, al piano copertura con un terrazzo e 3 sottotetti non abitabili. I beni pignorati risultano realizzati in data anteriore al 1967, probabilmente nei primi decenni del 1900, in muratura portante con solai misti in putrelle e laterizi e con copertura realizzata con struttura in travi di legno e riempimento in tegole di laterizio.

Lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo. La superficie netta interna composta dall'area abitabile è di 101,57mq.

Si segnalano importanti problemi statici al paramento murario posto a nord dello stabile e al solaio di copertura della camera L1.

- **Ubicazione:** i beni sono ubicati alla Via Crescenzo Delle Donne 9-11, nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), località Curti, piano terra, piano primo e piano sottotetto.

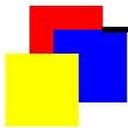
- **Confini:** confinante a nord con le proprietà Fg. 25 p.lle 220-221-212, a est con le proprietà Fg. 25 p.la 232 e strada comunale via C. Delle Donne, a sud con proprietà p.lle 239-240-241-232-233, a ovest con proprietà Fg.25 p.la 229.

- **Dati catastali:** Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita a Giffoni Valle Piana (SA), alla Via Crescenzo Delle Donne 9-11 (al catasto n°7, all'anagrafe n° 10), censita al Catasto Fabbricati al fg. 25, p.la 230 graffata alla particella 231, intestata a (CF:).

- **Estensione:** La superficie netta interna abitabile è di 101.57 metri quadrati.

- **Attuale Proprietario:** il bene risulta intestato a nato a (.....) il (CF:) e residente in alla via

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
 p.za G. Nicotera 6, 84127
 SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it



- **Titolo di Provenienza:** L'immobile pignorato, risulta pervenuto all'esecutato in ragione di 1/2 con atto di compravendita dalla sorella a rogito del notaio Giuseppina Capobianco tramite Atto Pubblico di compravendita (**riportato all'allegato 5**) del 29/11/2007, Repertorio n. 63968 Raccolta n. 12934, trascritto alla CC.RR.II. di Salerno il 03/12/2007 Registro Generale n. 58053, Registro Particolare n. 36614, e in ragione di 1/2 tramite le successione legittime della madre,, e del padre,

- **Occupazione:** I beni pignorati risultano in possesso dell'esecutato unitamente alla moglie nata a (.....) il con la quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni, e al figlio nato a (....) il

- **Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:**

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2004 - Registro Particolare 4605 Registro Generale 5733
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/1189 del 02/05/2001
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 A favore di:

Contro:



2. TRASCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 36614 Registro Generale 58053
 Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63968/12934 del 29/11/2007
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

A favore di:

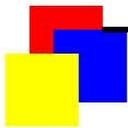
Contro:

3. ISCRIZIONE del 03/12/2007 - Registro Particolare 14106 Registro Generale 58054
 Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63969/12935 del 29/11/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di [REDACTED]

Contro:





ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. TRASCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 27065 Registro Generale 34931

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 8440/2017 del 20/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di: [REDACTED]

Contro:



5. TRASCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 2158

Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63969/12935 del 29/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di:

Contro:

6. TRASCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 1747 Registro Generale 2159

Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63969/12935 del 29/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di:

Contro:



7. TRASCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 1748 Registro Generale 2160

Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63968/12934 del 29/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di:

Contro:

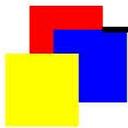
8. TRASCRIZIONE del 17/01/2018 - Registro Particolare 1749 Registro Generale 2161

Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Repertorio 63968/12934 del 29/11/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore di:





ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

- **Regolarità edilizio - urbanistiche:** l'immobile pignorato risulta realizzato in zona "A2- Esistente Ambientale" del Piano Urbanistico Comunale ed essendo edificato fuori dal centro urbano in data antecedente il 1967, risulta realizzato senza titolo abilitativo. Sono presenti vincoli di RISCHIO IDROGEOLOGICO, essendo classificata come area R2- Area con possibili Danni Minori, e il vincolo di "Parco dei Monti Picentini". Non esiste sull'immobile nessuna opera realizzata in conflitto con i suddetti vincoli. Non esistono agli atti del Comune istanze di condono. Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti del catasto e il rilievo non emerge nessun abuso.

- **Abitabilità - Agibilità:** non risulta agli atti del Comune nessuna richieste di agibilità- abitabilità.

- **Valore del bene:** il valore del bene da porre a base d'asta è di € 36.254,87 (piena proprietà pari a 1/1)

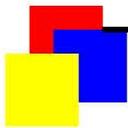
Il C.T.U. ritenendo di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti dalla S.V., rimette la presente relazione che si compone di n. 29 pagine più gli allegati indicati in calce, rimanendo a disposizione per altri eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Di tale Relazione viene inviata copia al creditore procedente e al debitore, con l'invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Salerno 15/03/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ing. Morena Irace
p.za G. Nicotera 6, 84127
SALERNO

tel : 089/792304

cell: 349/8907385

mail: morena.irace@libero.it

p.e.c.: morena.irace@ordingsa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: verbale di primo accesso ai luoghi;
- ALLEGATO 2: Rilievo Metrico;
- ALLEGATO 3: Rilievo Fotografico;
- ALLEGATO 4: Accesso agli atti ed Esiti;
- ALLEGATO 5: Visure Catastali, Visure Ipotecarie e Titoli di Proprietà;
- ALLEGATO 6: Computo Metrico Opere di Risanamento Strutturale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it