



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

INDICE

1. PREMESSA	2
2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE	6
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA.....	11
5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	17
6. ELENCO ALLEGATI	44





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola GRECO con studio in Salerno alla via Renato De Martino n. 25, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 6193 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stato incaricato in data 05/02/2013 dal Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Alessandro Brancaccio, quale esperto nel procedimento esecutivo prot. n. 319/2012 R.G.E., iniziato ad istanza della UBI BANCA s.c.p.a., già B@NCA 24-7 s.p.a., contro i debitori sig.ri [omissis] e [omissis].

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il G.E. ha stabilito come termine ultimo per il deposito della presente relazione il 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il giorno 11/07/2013, e lo scrivente ha ricevuto mandato di rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima consegnato in sede di giuramento, di seguito elencati:

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 idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
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 17;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'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 i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
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.;





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
11. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
12. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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;

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 maggiore 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;



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2. GENERALITA' DELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

La procedura esecutiva in oggetto, prot. n. 319/2012 R.G.E., è promossa dalla società UBI BANCA s.c.p.a., già B@NCA 24-7 s.p.a. (atto del 05/07/2012 a rogito del Notaio Rita Bosi di Bergamo, Rep. n. 28961 Racc. n. 1741, con il quale B@NCA 24-7 s.p.a. ed Unione di Banche Italiane s.c.p.a. - UBI BANCA s.c.p.a. - si fondevano mediante incorporazione della prima nella seconda, che subentrava a pieno titolo ed a diritto universale in tutte le attività, passività, diritti, obblighi e rapporti contrattuali, nessuno escluso, riferibili all'incorporanda ed in essere al momento di efficacia giuridica della fusione, decorrente dal 23/07/2012), con sede sociale in Bergamo alla Piazza Vittorio Veneto n. 8, codice fiscale e partita IVA n. 03053920165, capogruppo del Gruppo Bancario UBI BANCA, rappresentata e difesa sia congiuntamente che disgiuntamente dall'avv. Gianmario Parola del Foro di Cuneo - C.F.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

PRLGMR60A19B033L – e dall'avv. Ugo Sorrentino del Foro di Salerno – C.F. SRRGUO51T08H703V –, elettivamente domiciliata presso quest'ultimo in Salerno alla via Gen. Armando Diaz n. 47, in forza della procura in calce all'atto di precetto del 14/12/2011 e dell'atto di mutuo a rogito per Notaio Dott. Giulia Barbarito, in data 30/07/2008, Rep. n. 34856, Racc. n. 5713, registrato a Salerno il 31/07/2008, per € 130.000,00, garantito da ipoteca volontaria per la somma di € 195.000,00 iscritta all'Agenzia del Territorio di Salerno, in data 01/08/2008, ai n.ri 31918/5569 Reg. Gen., sul cespite che segue, di proprietà dei sig.ri [omissis]e [omissis]:

Unità immobiliare sita nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 45 particella 461 subalterno 3, cat. A/2 cl. 2 cons. 4,5 vani.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

► Il giorno 05/02/2013, dinanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Alessandro Brancaccio, il sottoscritto esperto Ing. Nicola Greco prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

► In data 07/02/2013 lo scrivente ritirava copia del fascicolo d'ufficio, procedura prot. n. 319/2012 R.G.E., UBI BANCA s.c.p.a., già B@NCA 24-7 s.p.a. – creditore procedente – contro [omissis]e [omissis]– debitori.

► Con convocazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R in data 12/02/2013 ai debitori eseguiti e via fax in data 11/02/2013 al creditore procedente, rappresentato e difeso dall'avv. Ugo Sorrentino, il sottoscritto C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/03/2013 presso i luoghi oggetto di causa.

► In data 26/02/2013 lo scrivente Ing. Nicola Greco effettuava ricerche catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 1 visura storica per immobile e n. 1 estratto di mappa catastale allo sportello cartaceo. Non risultava alcuna scheda planimetrica relativa al bene pignorato né alcun inserimento in mappa del fabbricato.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

► Il giorno 27/02/2013 il sottoscritto ha acquisito copia delle visure ipotecarie da sistema informatico, più precisamente n. 4 ispezioni ipotecarie per immobile e n. 4 per soggetto.

► Il 05/03/2013 alle ore 10:00 il sottoscritto esperto si è recato presso i luoghi oggetto di stima, in Giffoni Valle Piana alla via Mola n. 1. L'individuazione del cespite è stata difficoltosa in quanto il fabbricato non era riportato su mappa catastale né tantomeno si aveva a disposizione una planimetria del bene.

Si precisa che la toponomastica comunale e la numerazione civica è stata modificata, pertanto l'indirizzo esatto è **via Paolo Lanaro n. 38**.

In tale occasione non si presentavano né i debitori né alcun rappresentante per il creditore; non potendo avere accesso per espletare le operazioni di rilievo, il C.T.U. si riservava di convocare nuovamente entro breve termine le parti.

► Nella stessa data, lo scrivente si è recato presso gli Uffici Comunali di Giffoni Valle Piana, onde presentare regolari istanze al Settore Servizi Demografici per l'acquisizione del certificato di residenza dei debitori esecutati e copia dell'estratto di matrimonio degli stessi (ritirati il giorno stesso), ed al Settore Urbanistica per il rilascio di copia della documentazione edilizia del bene oggetto di stima, della dichiarazione di agibilità dello stesso, del certificato di destinazione urbanistica, nonché di tutte le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 380/2001 e s.m.i. e di cui all'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i.

► Con convocazione trasmessa a mezzo raccomandata A/R in data 13/03/2013 ai debitori esecutati e via fax in data 15/03/2013 al creditore procedente, rappresentato e difeso dall'avv. Ugo Sorrentino, il sottoscritto C.T.U. comunicava nuovo accesso per il giorno 26/03/2013 presso i luoghi oggetto di causa.

► Nel periodo compreso tra il 26 febbraio ed il 13 marzo 2013, il sottoscritto ha effettuato numerosi altri accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, rilevando che lo stesso non risulta correttamente individuato ed accatastato. Nella



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

fattispecie, è emerso che l'accatastamento è quanto mai confuso e incompleto, in quanto non è mai stata riportata su mappa catastale la particella 461 del foglio 45 del Comune di Giffoni Valle Piana, né tantomeno risulta alcun inserimento in mappa del fabbricato (elaborato planimetrico) che consenta l'esatta individuazione delle singole unità immobiliari costituenti lo stesso. Inoltre, al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana non è mai stata presentata scheda planimetrica del subalterno costituente il cespite oggetto di stima.

Per tali motivi, il sottoscritto C.T.U. ha redatto una breve descrizione delle problematiche catastali afferenti il bene e ne ha dato comunicazione formale in data 13/03/2013 al Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Brancaccio. L'Ill.mo G.E., preso atto dello situazione, autorizzava l'esperto in data 14/03/2013, ai fini della regolarizzazione per una successiva compravendita, ad **elaborare il tipo mappale, a predisporre la planimetria del fabbricato e la scheda catastale dell'immobile** (cfr. Allegato A2).

► Poiché anche la seconda convocazione non veniva ritirata dai debitori, il sottoscritto si recava in data 21/03/2013 presso la residenza attuale degli stessi, in Giffoni Valle Piana alla via Gaetano Andria n. 107, consegnando *brevi manu* alla sig.ra [omissis] la comunicazione di nuovo sopralluogo per il giorno 26/03/2013.

► In data 26/03/2013 il sottoscritto si recava alle ore 10:45 presso i luoghi oggetto di verifica e stima, in Giffoni Valle Piana alla via Paolo Lanaro n. 38, ivi rinvenendo il sig. [omissis], padre della debitrice [omissis], che consentiva l'accesso all'appartamento.

Si procedeva a rilievo metrico e fotografico dell'appartamento sito al piano primo del fabbricato, come identificato in atto di pignoramento immobiliare e contratto di mutuo sottoscritto dai debitori con la parte creditrice, libero da persone e cose.

Al termine delle operazioni, alle ore 13:00, lo scrivente esperto redigeva apposito verbale di sopralluogo, riservandosi di effettuare nuovo accesso per ultimare le misurazioni (cfr. Allegato A1).



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

► Nello stesso giorno il sottoscritto ritirava presso gli Uffici Comunali di Giffoni Valle Piana – Settore Urbanistica tutta la documentazione precedentemente richiesta, giusta istanza prot. n. 2913 del 11/03/2013.

► In data 12/04/2013 lo scrivente esperto si recava in Giffoni Valle Piana frazione Vassi per procedere a rilievo planoaltimetrico del fabbricato ubicato alla via Paolo Lanaro, onde sviluppare e presentare tipo mappale ed elaborato planimetrico all'Agence del Territorio di Salerno; per le operazioni materiali di rilievo, il C.T.U. si è avvalso della collaborazione e della strumentazione satellitare del Geom. Vincenzo Pepe, iscritto al Collegio dei Geometri di Salerno al n. 2560.

► Il 15/04/2013 il sottoscritto C.T.U. accedeva all'appartamento oggetto di stima, previa comunicazione telefonica ai debitori, per ultimare le operazioni metriche e fotografiche dell'immobile.

► In data 14/05/2013 l'esperto incaricato dal G.E. presentava n. 2 pratiche DOCFA presso l'Agence del Territorio di Salerno per la regolarizzazione catastale: la prima, per continuità storica, riguarda l'inserimento in partita di planimetria mancante della situazione dell'immobile a far data dal 14/12/1982; la seconda variazione, ricostruzione dello stato attuale, è inerente l'ampliamento creatosi nel 1983, giusta concessione edilizia n. 43/83 del Comune di Giffoni Valle Piana (*cf. Allegato A4.2*).

Si ritirava altresì estratto di mappa Modello 51 con WEGIS presso apposito sportello per elaborare il tipo mappale.

► In data 22/05/2013 veniva depositato dal sottoscritto il tipo mappale, approvato dall'ufficio catastale con protocollo n. 2013/SA0163641, per l'aggiornamento cartografico dell'immobile in mappa.

► Il giorno 27/05/2013 il C.T.U. presentava presso gli sportelli dell'Agence del Territorio di Salerno n. 1 pratica DOCFA per costituzione di B.C.N.C. ed elaborato planimetrico e n. 8 DOCFA per adeguamento degli identificativi catastali di tutti i



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

subalterni del fabbricato al nuovo numero di particella, giusto tipo mappale del 22/05/2013.



4. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato opportune indagini presso gli sportelli catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e gli uffici comunali di Giffoni Valle Piana.

Il carteggio esaminato è riportato nel seguente elenco.

A) Fascicolo di causa procedura prot. n. 319/2012 R.G.E.

- atto di pignoramento immobiliare;
- istanza di vendita immobiliare;
- nota di iscrizione al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari;
- verbale di conferimento di incarico di stima a C.T.U. e decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati;
- certificato notarile ai sensi dell'art. 1 Legge n. 302/98 per Notaio Donata Maria Biase relativo all'immobile pignorati;
- contratto di mutuo ex artt. 38 e segg. D. Lgs. 385/93 stipulato nelle norme di atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca a rogito Notaio Giulia Barbarito di Salerno in data 30/07/2008, Rep. n. 34856 Racc. n. 5713, munito di formula esecutiva in data 25/09/2008;
- atto di precetto notificato il 12/04/2012;
- atto di fusione del 05/07/2012 Rep. n. 2896 Racc. n. 1741.





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

B) Documentazione reperita all'Agenzia del Territorio di Salerno

- estratto di mappa T230984/2013 del Comune di Giffoni Valle Piana foglio 45;
- estratto di mappa cartacea del Comune di Giffoni Valle Piana;
- visura per soggetto n. T4002 relativa a *[omissis]*;
- visura per soggetto n. T4018 relativa a *[omissis]*;
- visura storica per immobile n. SA0068864 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 3;
- visura storica per immobile n. SA0085501 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana tipo denuncia P numero 128 anno 1982;
- copia del Modello 50 – elenco particelle Catasto Terreni del Comune di Giffoni Valle Piana;
- visura storica per immobile n. T168558 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 463;
- visura storica per immobile n. T169569 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 464;
- visura storica per immobile n. SA0154726 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 465;
- visura storica per immobile n. T169665 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 466;
- visura storica per immobile n. SA0154731 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 51;





DOTT. ING. NICOLA GRECO

via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO

tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378

E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

- planimetria n. SA0083607 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 1;
- planimetria n. SA0083603 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 8;
- visura storica per immobile n. T322189 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 1;
- visura storica per immobile n. T322195 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 2;
- visura storica per immobile n. T322202 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 5;
- visura storica per immobile n. T322208 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 6;
- visura storica per immobile n. T322242 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 7;
- visura storica per immobile n. T322253 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 8;
- visura storica per immobile n. T322258 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 9;
- visura storica per immobile n. SA0154714 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 3, aggiornata al 14/05/2013;
- planimetria n. SA0154220 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 3, aggiornata al 14/05/2013;





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

- visura storica per immobile n. SA0154716 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 10, aggiornata al 14/05/2013;
- planimetria n. SA0154223 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 10, aggiornata al 14/05/2013;
- elenco immobili individuati nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461, aggiornata al 14/05/2013;
- estratto di mappa n. T320101/2013 del Comune di Giffoni Valle Piana foglio 45, aggiornato al 23/05/2013;
- elaborato planimetrico del Comune di Giffoni Valle Piana foglio 45 particella 578, aggiornato al 27/05/2013;
- visura storica per immobile n. T106772 del bene individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 578 subalterno 10, aggiornata al 27/05/2013.

C) Documentazione reperita per via telematica dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 3;
- trascrizione di atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;
- iscrizione ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

Documenti correlati:

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).



- iscrizione ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. n. 5569;
- trascrizione di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO

*[omissis], nato a ***** (C.F. [omissis])*

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente quali soggetto il debitore esecutato;
- trascrizione a favore in atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;
- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231

Documenti correlati:

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).



- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. n. 5569;
- trascrizione contro di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

*[omissis], nata a ***** (C.F. [omissis])*

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente quali soggetto il debitore esecutato;
- trascrizione a favore in atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;
- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231

Documenti correlati:

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).
- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. n. 5569;
- trascrizione contro di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

D) Documentazione reperita presso gli Uffici Comunali di Giffoni Valle Piana

- certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati n. 89479 del 05/03/2013;
- estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei debitori del 05/03/2013;

- certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in Giffoni Valle Piana sul quale insiste il bene oggetto di stima;
- pratica edilizia prot. n. 3830/1972 del 05/07/1972 per sopraelevazione su un piano interrato alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]e [omissis]: istanza, licenza di costruzione, relazione tecnico – illustrativa, tavola grafica di progetto;
- pratica edilizia prot. n. 2008/1975 del 05/05/1975 per sopraelevazione su un piano terra alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]e [omissis]: istanza, licenza di costruzione, relazione tecnico – illustrativa, nota di trascrizione di compravendita, tavola grafica di progetto;
- pratica edilizia prot. n. 3322/1983 del 16/06/1983 per costruzione di un vano da adibire a ripostiglio al piano primo, alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]: istanza, concessione gratuita per opere edilizie, relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto.

5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

A seguito delle risultanze degli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi oggetto della presente e dopo aver preso visione della documentazione elencata al punto 4 della presente relazione, è possibile rispondere ai quesiti posti dal G.E. nel verbale di conferimento dell'incarico di stima al sottoscritto esperto.

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.*



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.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 17.*

Quesito 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 17.*

La procedura in esame rientra nella casistica del quesito 2.

Poiché la documentazione in fascicolo è completa ed idonea, ai sensi del comma 2 art. 567 cod. proc. civ., si procede a rispondere ai quesiti da 4 a 17.

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

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un fabbricato, composto da un livello seminterrato e due livelli fuori terra, sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) alla via Paolo Lanaro n. 38 (già via Mola).

L'immobile, alla data di conferimento incarico al C.T.U., risultava così identificato:

- appartamento per civile abitazione alla via Mola piano 1, censito al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana al foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87.





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

Dopo attente verifiche presso gli sportelli dell' Agenzia del Territorio di Salerno, è emerso però che la situazione catastale del bene è quanto mai confusa e ingarbugliata. Per una maggior chiarezza, di seguito si riporta, pertanto, una dettagliata e puntuale descrizione degli accertamenti espletati.

Per quanto concerne il cespite pignorato, esso ha origine da una sopraelevazione su un piano terra, giusta concessione edilizia prot. n. 2008 dell' 11/04/1975 concessa ai sig.ri [omissis] e [omissis]. Successivamente alla realizzazione, il bene, composto da 3 vani oltre cucina e bagno, è stato registrato all' impianto meccanografico il 14/12/1982 con protocollo 0128 alla scheda n. 124, così come di seguito riportato:

- appartamento per civile abitazione alla via Mola piano 1, individuato nel Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. L. 639, partita 2243.

Con la nascita del Nuovo Catasto di Edilizia Urbana e le variazioni postume del quadro tariffario del 1992, l' immobile oggetto di stima, alla data dell' incarico conferito al sottoscritto C.T.U., veniva identificato come segue:

- appartamento per civile abitazione alla via Mola piano 1, censito al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana al foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87.

Gli estremi di identificazione appena riportati sono congruenti con quanto riportato nel contratto di compravendita, nell' iscrizione ad ipoteca volontaria dei debitori esecutati, nell' atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione inclusi nel fascicolo di causa.

È d' uopo sottolineare che per tale situazione dell' immobile non risulta presentata al Catasto alcuna scheda planimetrica; a tal proposito, il sottoscritto esperto, previa autorizzazione del G.E. del 14/03/2013, ha presentato in data 14/05/2013 una pratica DOCFA di variazione all' Agenzia del Territorio di Salerno, prot. n. SA0154220,



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

finalizzata all'inserimento in partita della planimetria mancante, onde garantire la continuità storica del bene (cfr. Allegato A2 e Allegato A4.2).

Tuttavia, il cespite ha subito nel corso degli anni un'ulteriore sostanziale modifica, mai denunciata all'Agenzia del Territorio. Difatti, con concessione edilizia pratica n. 43/83 prot. n. 3322 del 16/06/1983, la proprietaria dell'epoca, sig.ra [omissis], ha realizzato un ampliamento in aggetto al fabbricato, consistente nella costruzione di un vano da adibire a ripostiglio al di sopra di un piccolo terrazzino adiacente all'appartamento.

L'ampliamento ha generato un conseguente aumento della consistenza, da valutare nella presente perizia per il principio della *pertinenza civilistica* ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile¹: per questo motivo, il sottoscritto C.T.U., legittimato ancora dal Giudice dell'Esecuzione, ha presentato una nuova pratica DOCFA al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, prot. n. SA0154223 del 14/05/2013, diretta alla restituzione grafica del bene in modo che corrispondesse allo stato attuale dei luoghi ed alla regolarizzazione catastale ai fini di una futura compravendita (cfr. Allegato A2 e Allegato A4.2).

Per rendere operativamente possibile quest'ultima variazione, è stato necessario sopprimere il subalterno 3 alla particella 461 del foglio 45 ed è stato costituito, a seguito delle modifiche sopra riportate, il subalterno 10.

I nuovi estremi catastali dell'appartamento sono così risultati:

¹ Nell'ordinamento giuridico la nozione di "pertinenza" è espressa dall'art. 817 del Codice Civile, secondo il quale vanno intese come tali "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa."

La pertinenza è, pertanto, caratterizzata da un vincolo di subordinazione funzionale di un bene o di più beni accessori rispetto alla cosa principale, protratto nel tempo e costituito da un comportamento volontario e durevole del proprietario della cosa principale.

La pertinenza forma con la cosa principale una unità in senso giuridico ed economico, che sottopone i beni alla medesima normativa. Il vincolo pertinenziale cessa quando viene meno la destinazione funzionale tra i due beni e quando l'avente diritto, con atto volontario, dispone separatamente della pertinenza.

Per *pertinenza civilistica* si intende, quindi, quel bene che è durevolmente congiunto ad un altro al fine di migliorarne la funzionalità, il valore e le condizioni d'uso.

Per l'esistenza del vincolo pertinenziale sono quindi necessari:

- *l'elemento oggettivo*, nel senso che un bene, la cosa accessoria, deve essere destinato a servizio o ad ornamento di un altro bene, la cosa principale;
- *l'elemento soggettivo*, nel senso che tale destinazione deve rispondere all'effettiva volontà dell'avente diritto di dar vita a tale vincolo di complementarietà o strumentalità.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

- appartamento per civile abitazione alla via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, censito al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana al **foglio 45 part. 461 sub. 10**, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, ampliamento del 14/05/2013 n. 22662.1/2013.

Va inoltre precisato che il fabbricato comprendente il bene oggetto di stima, non rappresentato in mappa, ricade fisicamente nel Comune di Giffoni Valle Piana sull'ex particella 51 del foglio 45. Tale particella, di 776 mq, è stata frazionata con frazionamento prot. n. 5382 del 21/06/1986, generando n. 5 nuove particelle:

- Particella 463 di 342 mq;
- Particella 464 di 52 mq;
- Particella 465 di 301 mq;
- Particella 466 di 52 mq;
- Particella 51 di 29 mq.

Si sottolinea che la particella di riferimento dell'unità immobiliare da stimare, la particella 461, non risulta al Catasto Terreni in quanto facente parte solo della IV sezione del Catasto (Formazione e conservazione del Catasto Fabbricati). L'area di sedime del corpo di fabbrica si trova nella realtà sulla particella 463; l'intero edificio non è mai stato inserito in mappa, per cui l'Ill.mo G.E. Dott. Alessandro Brancaccio autorizzava il sottoscritto ad elaborare e presentare il tipo mappale agli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Salerno (*cfr. Allegato A2 e Allegato A4.3*). A seguito di tale operazione, sono state soppresse dal Catasto Terreni la particella 463 e dal Catasto Fabbricati la particella 461, incongruenti tra loro, ed è stato generato d'ufficio per entrambe il mappale n. 578.

Conseguenzialmente, il G.E. invitava lo scrivente esperto a predisporre e presentare anche l'elaborato planimetrico del fabbricato (*cfr. Allegato A2 e Allegato A4.4*), in



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

quanto non risultante all'Agenzia del Territorio, dopo aver modificato l'identificativo della particella a tutti i subalterni dello stabile da 461 a 578.

Con la trasformazione della particella con nuovo tipo mappale, viene così a cambiare ulteriormente l'identificazione del cespite, giusta variazione per modifica identificativo del 27/05/2013, che risulta essere in definitiva:

- appartamento per civile abitazione alla via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, censito al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana al foglio 45 part. 578 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08 (cfr. Allegato A4.5).

Si procede di seguito alla descrizione del cespite.

L'unità immobiliare oggetto di stima, come già specificato, è ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione alla via Paolo Lanaro n. 38, già via Mola; confina a nord con un cortile comune recintato di accesso all'edificio e con la sovra citata via Paolo Lanaro, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con via Trieste e ad ovest con area a verde pertinente ad altra unità immobiliare.

Lo stabile è inserito nel contesto della frazione Vassi di Giffoni Valle Piana, a circa 600 m dal centro del Comune. La borgata Vassi è quella in cui, più che altrove, sono ancorate le memorie popolari. Questa frazione ha notevoli ricchezze, come le case con portali pregevoli, volte, colonne, porticati, scale che si armonizzano in una linea di architettura rurale di antica tradizione.

La via di accesso all'abitazione di riferimento è di larghezza modesta e quindi non carrabile; le strade ai lati, nondimeno, offrono ampie possibilità di parcheggio ed esiste anche, a meno di 50 m, un'area gratuita di sosta con numerosi stalli a pettine.

Il fabbricato ha strutture orizzontali e verticali in c.a. e muratura, solai piani a struttura mista del tipo prefabbricato, tompagnature in muratura di tufo tipico della zona ed intonaco esterno lamellato plastico colorato.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

I prospetti esterni non versano in ottime condizioni: sono visibili puntuali distacchi della tinteggiatura dovuti alle intemperie, senza che si verificano però infiltrazioni, ed inoltre si individuano interventi di manutenzione sulle facciate disomogenei l'uno dall'altro, in quanto posti in opera in diversi step nel corso degli anni.

Si sottolinea altresì che il lato ovest, in corrispondenza del piano primo, ancora ad oggi non risulta rifinito: gli elementi di chiusura verticale (tompagni) sono allo stato grezzo, formati solo da blocchi di laterizio forato e privi di qualsivoglia isolamento termico, intonaco e tinteggiatura.

L'appartamento al primo piano ha esposizione a nord, ovest e sud e si compone di ingresso/disimpegno, tre stanze da letto, un soggiorno, un bagno e un ripostiglio adibito ad angolo cottura, oltre due balconi stretti e lunghi con affaccio a nord e sud.

L'abitazione è dotata di finiture di livello medio – alto, con pavimentazione in gres ceramico (tra il corridoio ed il soggiorno si rileva addirittura un inserto a mosaico a formare un rosone), intonaco sulle pareti ad effetto stucco veneziano, rivestimenti verticali con decorazione musiva, porte in legno chiaro tamburato con bordi impiallacciati, doppi infissi – interno in legno di mogano, esterno in PVC – con persiane in plastica pesante, impianti tecnologici completi e a norma di legge, ossia impianto elettrico, citofonico, gas metano, idrico, riscaldamento autonomo termoregolato con radiatori e raffrescamento con climatizzatori con sistema a split.

Si riporta una breve descrizione dei singoli vani.



Disimpegno	Di superficie è di 9,78 mq, è un ambiente molto luminoso grazie alla presenza della finestra posta sul lato ovest. Un arco in cartongesso divide la zona giorno dalla zona notte.
Soggiorno	Vano aperto con superficie pari a 13,22 mq, separato dal corridoio mediante muretto di altezza massima 105 cm a gradini rivestito con lastre di pietre agglomerate. È presente un grande camino dal design moderno, con rivestimenti in granito nero lucido ed adiacente scomparto per l'accatastamento della legna sormontato da chiusura in legno massello che funge anche da seduta.
Ripostiglio - Cucina	Spazio di area netta di 7,97 mq, con altezza di 2,50 m, molto luminoso per la presenza di superfici vetrate su tutto il lato est. I rivestimenti in gres ceramico sono posti in opera fino a 190 cm da terra. Sprovvista di porta, risulta essere un ambiente a vista rispetto al soggiorno.
Camere da letto	Le stanze sul versante sud sono parecchio ampie, con superfici di 21,06 e 19,92 mq, servite da balcone unico, mentre l'altra camera ha dimensioni più ridotte, circa 9,55 mq, ed è solo finestrata. Tutte le camere sono illuminate naturalmente e ben ventilate. Le superfici opache verticali, di un color giallo paglierino bugnato, sono da ritinteggiare.
Bagni	Il W.C., di 5,98 mq, è dotato di vasca, lavabo, vaso a sedere e bidet, con pavimentazione e rivestimenti di color blu/grigio antracite e bianco. Il massetto è sopraelevato rispetto al resto dell'appartamento di 15 cm (l'altezza netta è di 2,95 m), presumibilmente per far passare al di sotto del pavimento le tubazioni idriche, per cui si riscontra la presenza di un gradino di forma curva accedendo al servizio igienico.
Balconi	Al balcone a nord, di 6,26 mq, si accede dal ripostiglio/cucina, mentre a quello a sud, di superficie pari a 10,23 mq, dalle due camere da letto più grandi. Le pavimentazioni e i battiscopa sono in cotto, le ringhiere di protezione in ferro poggiano su di una lastra in marmo bianco.

Riepilogo sulle caratteristiche generali dell'appartamento:

Vani utili	4 vani oltre ripostiglio/cucina, disimpegno, bagno e due balconi
Superficie totale lorda (SL)	106 mq circa
Superficie utile residenziale (SR)	88 mq circa
Superficie non residenziale (SNR)	16 mq circa
Superficie commerciale (SC)	$SL + 25\% SNR = 106 + (0,25 \times 16) = 110$ mq
Altezza interna max / min	3,10 m / 2,50 m
Distribuzione dei locali	fruibili e ben suddivisi

Si specifica infine che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul bene pignorato.

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 acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

Gli immobili pignorati risultano essere di proprietà del sig. [omissis], nato a ****
***** C.F. [omissis], e sig.ra [omissis], nata a *****, C.F.
[omissis], per averlo acquistato, in virtù di atto di compravendita a rogito per Notaio
Alessandra Del Balzo del 23/02/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678, dalla
sig.ra [omissis], nat***** C.F. [omissis].



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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.*

Allo stato, per il bene esecutato, ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana e di proprietà dei debitori sig.ri [omissis]e [omissis], non sussistono le condizioni affinché possa essere predisposto un progetto di divisione dell'immobile.

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 di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Allo stato attuale il bene oggetto di stima è libero da persone e/o cose, a meno di un tavolo di calciobalilla e di una cyclette di proprietà dei debitori esecutati.

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.*

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, in riferimento all'andamento del mercato degli affitti immobiliari del Comune di Giffoni Valle Piana, che il valore medio per la locazione di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutenzione è



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

circa pari a 4,19 €/mq (cfr. Allegato A8.3). Considerando che la superficie commerciale degli immobili oggetto di stima è di **110 mq**, si stima che il canone di locazione mensile complessivo ammonti a:

110 mq x 4,19 €/mq ≈ **€460,00 mensili (Euro/mese quattrocentosessanta/00)**.

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.*

Dall'esame dell'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio n. 89478 rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana in data 05/03/2013 (cfr. Allegato A6.1), risulta che i debitori eseguiti [omissis]e [omissis] hanno contratto matrimonio in data *****

In tale documento non risulta alcuna annotazione relativa al comma 1 art. 228 della Legge 19/05/1975, n. 151: si desume pertanto che i suddetti coniugi abbiano scelto il regime della comunione nei loro rapporti patrimoniali.

Quesito 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*



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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

In seguito a verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, risultano alcuni vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n. 27/2013 (cfr. Allegato A6.2), relativo all'appezzamento di terreno sul quale insiste l'immobile oggetto di stima, il sovra citato cespite ricade in zona omogenea **A2 esistente ambientale**, ovvero agglomerato urbanistico – edilizio di interesse storico – artistico o ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti o interposte che possano considerarsi tali per caratteristiche, parte integrante dell'agglomerato stesso. Dette zone sono individuate da specifica delimitazione sulla cartografia del Piano Regolatore Generale e sono le parti del territorio ricadenti nel Piano di Recupero.

L'edificazione è disciplinata da quanto previsto dalle Norme di Attuazione del vigente P.d.R.; la zonizzazione della variante al P.R.G. recepisce quella della variante al P.d.R. e, in ogni caso, prevale su di essa.

L'attività edilizia è subordinata al rispetto della volumetria e dell'impianto esistente.

Inoltre la particella ricade sulla perimetrazione individuata dal progetto di Variante "Aggiornamento del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.)" ed è classificata come zona a **rischio idrogeologico R2** – area nella quale sono potenzialmente possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche.

Ulteriore vincolo è costituito dal fatto che il terreno è compreso nell'ambito del **Parco Regionale dei Monti Picentini in zona C** – area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale; in tale contesto vigono le Norme



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

generali di salvaguardia pubblicate nell'Allegato 5B del Sistema Parchi e Riserve Regionali.

In ultimo, si asserisce che per il fabbricato plurifamiliare (4 u.i.u.) non si è costituito condominio, sebbene sia obbligatorio per legge quando vi sia una comproprietà di parti comuni in capo a proprietari diversi: difatti, i proprietari del cespite oggetto di stima hanno anche i diritti di comproprietà in ragione di 250/1000 sul terreno circostante il fabbricato. Di conseguenza, non è possibile effettuare una valutazione sulle spese per la gestione e manutenzione dello stabile e delle relative parti comuni.

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 formalità, vincoli e oneri sugli immobili in stima ubicati nel Comune di Giffoni Valle Piana che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente consistono in:

- ipoteca volontaria di € 195.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30/07/2008, Rep. n. 34856/5713, a rogito del notaio Giulia Barbarito, a garanzia del capitale di € 130.000,00, a favore della B@NCA 24-7 s.p.a. e contro [omissis]e [omissis], iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. 5569;
- verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 140.758,22 notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello del Tribunale di Salerno in data 04/07/2012 a favore della B@NCA 24-7





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

s.p.a. e contro [omissis]e [omissis], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Salerno in data 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. 32461.

I costi per le relative cancellazioni sono individuati in tabella:

cancellazione ipoteca volontaria	€ 35,00
cancellazione pignoramento	€524,00
compilazione note cancellazione, presentazione, ritiro	€100,00
TOTALE	€659,00

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

Il sottoscritto Ing. Nicola Greco ha estratto copia dei seguenti documenti all'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto – Ufficio Provinciale di Salerno (cfr. Allegato A4.1).

VISURE PER IMMOBILE

- **n. SA0068864:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87, indirizzo Via Mola piano 1, intestato a [omissis]e [omissis]– VISURA AGGIORNATA AL 26/02/2013;
- **n. SA0154714:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, intestato a [omissis]e [omissis]– VISURA AGGIORNATA AL

14/05/2013, SOPPRESSIONE DELL'IMMOBILE PER AMPLIAMENTO
(viene generato il subalterno 10);

- **n. T3741:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, intestato a *[omissis]e [omissis]*– VISURA AGGIORNATA AL 14/05/2013, NUOVO IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE PER AMPLIAMENTO (soppressione sub. 3 e costituzione sub. 10).
- **n. T106772:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 578 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, intestato a *[omissis]e [omissis]*– VISURA AGGIORNATA AL 27/05/2013, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (a seguito di realizzazione di tipo mappale).

VISURE PER SOGGETTO

*[omissis], nato a ***** (C.F. [omissis])*

- **n. T4075:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87, indirizzo Via Mola piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14/05/2013;
- **n. T4002:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 27/05/2013;
- **n. T106772:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 578 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni a partire dal 27/05/2013.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

[omissis], nata a ***** (C.F. [omissis])

- **n. T4062:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 3, cat. A/2, cl. 2, cons. 4,5 vani, r.c. Euro 199,87, indirizzo Via Mola piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 14/05/2013;
- **n. T4018:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 461 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 27/05/2013;
- **n. T106772:** Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 45 part. 578 sub. 10, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani, r.c. Euro 222,08, indirizzo Via Paolo Lanaro n. 38 piano 1, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni a partire dal 27/05/2013.

Inoltre, dall'esame della documentazione reperita telematicamente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti formalità a carico delle unità immobiliari in oggetto (cfr. *Allegato A5*):

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 461 subalterno 3;
- trascrizione di atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;
- iscrizione ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231

Documenti correlati:





DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).

- iscrizione ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg.

Part. n. 5569;

- trascrizione di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO

*[omissis], nato a **** (C.F. [omissis])*

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente quali soggetto il debitore esecutato;
- trascrizione a favore in atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;
- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231

Documenti correlati:

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).

- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918

Reg. Part. n. 5569;

- trascrizione contro di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

[omissis], nata a *****(C.F. [omissis])

- elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente quali soggetto il debitore esecutato;

- trascrizione a favore in atto tra vivi – compravendita del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678;

- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9590 Reg. Part. n. 1231

Documenti correlati:

- comunicazione n. 5038 del 26/11/2008, estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/09/2008;
- cancellazione totale eseguita in data 27/11/2008 (art. 13, comma 8-decies D. L. 7/2007 – art. 40 bis D. Lgs. 385/1993).
- iscrizione contro ad ipoteca volontaria del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. n. 5569;
- trascrizione contro di atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461.

Quesito 13: Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.;



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

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.

A seguito di istanza prot. n. 2913 del 11/03/2013 presentata al Settore Urbanistica del Comune di Giffoni Valle Piana, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione ed estratto copia della seguente documentazione (cfr. Allegato A6.2):

- certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in Giffoni Valle Piana sul quale insiste il bene oggetto di stima;
- pratica edilizia prot. n. 3830/1972 del 05/07/1972 per sopraelevazione su un piano interrato alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]e [omissis]: istanza, licenza di costruzione, relazione tecnico – illustrativa, tavola grafica di progetto;
- pratica edilizia prot. n. 2008/1975 del 05/05/1975 per sopraelevazione su un piano terra alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]e [omissis]: istanza, licenza di costruzione, relazione tecnico – illustrativa, nota di trascrizione di compravendita, tavola grafica di progetto;
- pratica edilizia prot. n. 3322/1983 del 16/06/1983 per costruzione di un vano da adibire a ripostiglio al piano primo, alla via Mola frazione Vassi, intestata a [omissis]: istanza, concessione gratuita per opere edilizie, relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto.

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'appezzamento di terreno sul quale insiste l'immobile ricade, per quanto concerne il P.R.G. ed il P.d.R., in zona omogenea A2 esistente ambientale, ovvero agglomerati urbanistico – edilizi di interesse storico – artistico o ambientale, comprese, ove necessario, le aree circostanti



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

o interposte che possano considerarsi tali per caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Inoltre la particella è classificata come soggetta a rischio idrogeologico R2 (rischio medio) ed è compresa nell'ambito del Parco Regionale dei Monti Picentini in zona C – area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale.

Dal punto di vista edilizio, è stata unicamente riscontrata una difformità di tipo formale rispetto alla concessione edilizia del 1983. Nella fattispecie, veniva rilasciata dall'UTC una licenza edilizia per la costruzione *“di un ripostiglio su un piccolo terrazzino esistente, il quale sovrasta già un altro ripostiglio di proprietà [omissis]”*: tuttavia, nelle tavole grafiche del progettista le dimensioni riportate in pianta del balcone – e conseguentemente del ripostiglio – risultano leggermente inferiori rispetto alla realtà dell'epoca. Tale ipotesi è avvalorata dal fatto che, prima della realizzazione dei lavori, il terrazzino costituiva solaio di copertura per il vano al piano terra, mai modificato, e che l'attuale ripostiglio lo sovrasta perfettamente in guisa da comparire continuità del vano sottostante, come peraltro riportato dallo stesso progettista nella rappresentazione del prospetto.

Si può quindi tranquillamente affermare, come anche avallato verbalmente dal Responsabile dell'UTC, che non si configura alcun abuso o non conformità per aumento di volumetria, ma solo un mero errore di quotatura del rilievo in pianta nelle tavole dell'epoca.

Infine non risulta alcun certificato di abitabilità o agibilità per il cespite da stimare. I costi per ottenere tale certificazione sono pari a:

- diritti di segreteria presentazione istanza per agibilità: €100,00;
- marca da bollo: €14,62;
- sanzione per mancata presentazione dell'istanza all'epoca della costruzione (art. 24 del T.U. 380/2001): variabile da €77,00 ad €464,00;



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

- oneri tecnici: €600,00 circa.



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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*

La determinazione del valore degli immobili è stata eseguita mediante l'utilizzo di diversi criteri, le risultanze delle quali sono state mediate tra di loro al fine di ottenere un valore stimato più aderente alla realtà.

Il procedimento adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da valutare. Nella fattispecie, si è proceduto all'analisi attraverso tre distinti metodi: due sono di tipo diretto (sintetico – comparativo), mentre il terzo deriva dall'applicazione di un modello indiretto (capitalizzazione del reddito).

I criteri diretti (o sintetico-comparativi) consistono nel desumere il più probabile valore di mercato dalla ricerca di trasferimenti di immobili simili ed in aree vicine, attingendone i prezzi di compravendita dalle agenzie immobiliari e dai borsini. La ricerca è stata effettuata consultando le banche dati di alcune agenzie immobiliari relative a quotazioni di beni omogenei in zona ed estrapolando informazioni attinte

dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel corso del secondo semestre 2012. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e successivamente nell'inserire il suddetto immobile da stimare nel gradino della scala che presenta con lo stesso maggiori analogie.

Analizzando il borsino dell'OMI (*cf. Allegato A8.1*) di tutta la zona di Giffoni Valle Piana, purtroppo, si osserva che non sono disponibili i valori dei prezzi unitari al metro quadrato. Si è costretti ad escludere tale criterio dalla stima dell'immobile.

Analizzando, invece, i canali informatici delle principali agenzie immobiliari (*Tecnocasa e Frimm, nonché Casa.it e Immobiliare.it* per le filiali immobiliari locali, *cf. Allegato A8.2*), sono state desunte le quotazioni medie di beni analoghi in vendita in zona come riportato nella sottostante tabella:

BORSINO IMMOBILIARE	VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE
<i>Tecnocasa</i>	1.375 €/mq
<i>Frimm</i>	1.259 €/mq
<i>Immobiliare.it</i>	1.198 €/mq
<i>Casa.it</i>	1.113 €/mq
VALORE MEDIO (in cifra tonda)	1.250 €/mq

Il più probabile valore di mercato è pari a:

$$€1.250,00 \times \text{mq } 110 = \mathbf{€137.500,00}$$

Il **criterio indiretto (o di capitalizzazione del reddito)** è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico – finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

sua localizzazione, dello stato manutentivo, dell'andamento del mercato immobiliare ecc.

Anche per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi di valori desunti dal mercato (cfr. Allegato A8.3), tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici;

- offerte di operatori immobiliari da verificare con l'ausilio di listini.

I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Il valore dell'immobile può essere calcolato mediante la formula:

$$V_r = \frac{R}{C} = \frac{L \times M}{C}$$

dove R è il reddito netto che il bene produce, dato dal prodotto del canone di locazione mensile L per i mesi dell'anno M, e C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica (per il segmento residenziale è del 4%).

Applicando la su citata formula si ottiene:

$$V_r = \frac{460 \times 12}{0,04} = \text{€ } 138.000,00$$

Mediando i prezzi sin qui ricavati, si ottiene quale valore più probabile per i beni oggetto di stima:

$$V_m = \frac{137.500 + 138.000}{2} = \text{€ } 137.750,00$$



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

dicasi **Euro centotrentasettemilasettecentocinquanta/00.**

L'importo ottenuto, però, è relativo a condizioni di ordinarietà; la variabilità dei prezzi è funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali età, qualità, stato di manutenzione, posizione, dotazione di parcheggi nella zona.

È possibile quindi eseguire aggiunte e detrazioni al valore ordinario precedentemente calcolato, tramite coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche afferenti i cespiti. Nella fattispecie, le proprietà che maggiormente condizionano i beni oggetto di stima si traducono nei seguenti coefficienti moltiplicatori:

- C_u (indice di ubicazione): esprime un apprezzamento per la vicinanza degli immobili ai centri abitati. Nel caso in esame si propone un valore pari a 0,99;
- C_c (indice di conservazione interna): esprime un apprezzamento per la qualità delle finiture architettoniche interne, per la presenza del camino e dell'impianto di raffrescamento. Nel caso in esame si propone un valore pari a 1,05;
- C_m (indice di manutenzione): esprime un apprezzamento, nel caso di fabbricati plurifamiliari senza costituzione di condominio, per il livello manutentivo delle parti comuni. Nel caso in esame si propone un valore pari a 0,98;
- C_d (indice di dimensione): esprime un apprezzamento per immobili che hanno dimensioni più facili a venderli e quindi hanno possibilità di collocarsi più facilmente nel mercato della compravendita immobiliare di zona. Nel caso in esame si propone un valore pari a 1,05;
- C_p (indice di posizione): esprime un apprezzamento per la posizione dell'immobile nei riguardi della sua prospicienza, vista, esposizione, parcheggio, etc. Nel caso in esame si propone un valore pari a 1,05.



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

In definitiva, si ha che il valore V dei beni a base della stima è pari a:

$$V = V_m \times C_u \times C_c \times C_m \times C_d \times C_p = 137.750,00 \times 0,99 \times 1,05 \times 0,98 \times 1,05 \times 1,05 = \text{€}154.710,85$$

in cifra tonda **€155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00).**

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, trasporto e dismissione dei beni mobili nell'appartamento possono essere considerate come quelle relative a semplici operazioni di trasloco di arredi e suppellettili.

Considerando che nell'immobile sono presenti unicamente un tavolo da calciobalilla ed una cyclette di peso consistente, che il fabbricato è sprovvisto di ascensore o montacarichi e che l'accessibilità ai luoghi è abbastanza difficoltosa, lo scrivente ha desunto da indagini di mercato come parametro commerciale una cifra pari a €100,00 (Euro cento/00) circa per lo sgombero dei locali.

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 proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

Sono riportate in allegato la planimetria quotata e di dettaglio delle superfici (*cfr. Allegato A7*).

Si fornisce altresì un riepilogo di quanto finora enunciato, fornendo una descrizione sintetica delle unità immobiliari e del valore a base di vendita stimato per le stesse.



RIEPILOGO

Tribunale di Salerno Proc. prot. n. 319/2012 R.G.E.	LOTTO DI VENDITA UNICO
Tipologia	Unità immobiliare consistente in appartamento per civile abitazione
Descrizione	<p>L'unità immobiliare è ubicata in Giffoni Valle Piana (SA) frazione Vassi, in un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione.</p> <p>I prospetti esterni non versano in ottime condizioni: sono visibili puntuali distacchi della tinteggiatura dovuti alle intemperie, senza che si verificano però infiltrazioni, ed inoltre si individuano interventi di manutenzione sulle facciate disomogenei l'uno dall'altro, in quanto posti in opera in diversi step nel corso degli anni.</p> <p>Si sottolinea altresì che il lato ovest, in corrispondenza del piano primo, ancora ad oggi non risulta rifinito: gli elementi di chiusura verticale (tompagni) sono allo stato grezzo, formati solo da blocchi di laterizio forato e privi di qualsivoglia isolamento termico, intonaco e tinteggiatura.</p> <p>L'appartamento, al piano primo, ha esposizione a nord, ovest e sud e si compone di ingresso/disimpegno, tre stanze da letto, un soggiorno, un bagno e un ripostiglio adibito ad angolo cottura, oltre due balconi stretti e lunghi con affaccio a nord e sud.</p> <p>L'abitazione, di superficie utile pari a 88 mq e balconi per 16 mq, è dotata di finiture di livello medio – alto, con pavimentazione in gres ceramico (tra il corridoio ed il soggiorno si rileva addirittura un inserto a mosaico a formare un rosone), intonaco sulle pareti ad effetto stucco veneziano, rivestimenti verticali con decorazione musiva, porte in legno chiaro tamburato con bordi impiallacciati, doppi infissi – interno in legno di mogano, esterno in PVC – con persiane in plastica pesante, impianti tecnologici completi e a norma di legge, ossia impianto elettrico, citofonico, gas metano, idrico, riscaldamento autonomo termoregolato con radiatori e raffrescamento con climatizzatori con sistema a split.</p> <p>La via di accesso all'abitazione di riferimento è di larghezza modesta e quindi non carrabile; le strade ai lati, nondimeno, offrono ampie possibilità di parcheggio ed esiste anche, a meno di 50 m, un'area gratuita di sosta con numerosi stalli a pettine.</p>
Ubicazione e confini	L'appartamento è ubicato in Giffoni Valle Piana alla via Paolo Lanaro n. 38. Confina a nord con un cortile comune recintato di accesso all'edificio e con la sovra citata via Paolo Lanaro, ad est con vano scala ed altra unità immobiliare, a sud con via Trieste e ad ovest con area a verde pertinente ad altra unità immobiliare.
Individuazione catastale	Appartamento censito al N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana al foglio 45 particella 578 sub. 10 (ex foglio 45 particella 461 sub. 3), piano 1, cat. A/2, cl. 2, cons. 5 vani
Occupazione del bene	Libero da persone e/o cose
Provenienza del bene	Atto di compravendita a rogito per Notaio Alessandra Del Balzo del 02/03/2004, Reg. Gen. n. 9589 Reg. Part. n. 7678
Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni	Iscrizione del 01/08/2008, Reg. Gen. n. 31918 Reg. Part. n. 5569; Trascrizione del 29/10/2012, Reg. Gen. n. 41617 Reg. Part. n. 32461
Regolarità edilizia ed urbanistica	Licenza Edilizia prot. n. 2008/1977 per sopraelevazione su un piano terra; Licenza Edilizia prot. n. 3322/1983 per ampliamento di un vano ripostiglio; Certificato di destinazione urbanistica n. 27/2013
Prezzo	€155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)
Perizia di stima	Ing. Nicola GRECO



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

Quesito 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.

Il rilievo fotografico (cfr. Allegato A9) relativo agli immobili è stato realizzato dal sottoscritto C.T.U nelle date 26/03/2013 – 12/04/2013 – 15/04/2013.

6. ELENCO ALLEGATI

- A1) Verbale di sopralluogo
- A2) Istanza di autorizzazione al G.E. per la regolarizzazione della documentazione catastale
- A3) Comunicazioni alle parti
- A4.1) Documentazione catastale – Estratto di mappa, visure storiche, planimetrie
- A4.2) Pratiche di regolarizzazione catastale presentate dal C.T.U. all’Agenzia del Territorio di Salerno – n. 2 DOCFA per planimetria mancante ed ampliamento corredati da ricevute di variazione e visure aggiornate
- A4.3) Pratiche di regolarizzazione catastale presentate dal C.T.U. all’Agenzia del Territorio di Salerno – TIPO MAPPALE corredato da PF, visure, estratto di mappa e n. 8 DOCFA per modifica identificativo
- A4.4) Pratiche di regolarizzazione catastale presentate dal C.T.U. all’Agenzia del Territorio di Salerno – ELABORATO PLANIMETRICO corredato da elenco immobili, visure e DOCFA con costituzione di B.C.N.C.
- A4.5) Identificazione catastale attuale (situazione aggiornata al 27/05/2013)
- A5) Documentazione ipocatastale per immobile e per soggetto



DOTT. ING. NICOLA GRECO
via Renato De Martino, 25 84122 SALERNO
tel.-fax 089.330087 cell. 320.8349378
E-mail ingnicolagreco@yahoo.it PEC nicola.greco@ordingsa.it

A6.1) Certificato dello stato di famiglia e copia dell'estratto di matrimonio per riassunto dei debitori eseguiti

A6.2) Documentazione urbanistica ed edilizia relativa ai beni pignorati

A7) Planimetrie stato attuale appartamento

A8.1) Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

A8.2) Borsini delle vendite delle Agenzie Immobiliari – Tecnocasa, Frimm, Immobiliare.it, Casa.it

A8.3) Borsino delle locazioni dell'Agenzia Immobiliare Tecnocasa

A9) Documentazione fotografica

Come mandato ricevuto, il sottoscritto esperto consegnerà la presente relazione al creditore procedente ed ai debitori eseguiti entro il 27/05/2013, ovvero 45 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, fissata per la data del 11/07/2013.

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Salerno, 27/05/2013

L'esperto incaricato
ASTE GIUDIZIARIE.it



(Dott. Ing. Nicola GRECO)