

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI SALERNO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 365 / 2016

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



**COMUNE DI
GIFFONI
VALLE PIANA**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Salerno, 18 giugno 2017



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Salerno

Dott. Alessandro Brancaccio.

1 Premessa

Con Decreto emesso in data 28.11.2016, la S.V.I. nominava il sottoscritto Roberto Molinaro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati, e, di seguito testualmente riportati, entro il termine di 30 giorni antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata al 4.4.2017 (termine poi prorogato, a motivata istanza, al 20.06.2017), del compendio immobiliare staggito:

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

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

3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è*

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

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

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

4. *"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.";*

5. *"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti";*

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

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

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 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, codice civile;*

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



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

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 scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le stesse 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

11. *"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni";*

12. *"Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato";*

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



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per le 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. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.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) o equivalente – 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. *“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”.*

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Presso la cancelleria del Tribunale di Salerno, nonché dal fascicolo digitale del procedimento, ha avuto la possibilità di esaminare e di acquisire copie della documentazione in atti nella procedura di espropriazione immobiliare R.E. 365/2016.

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Ha eseguito diversi e ripetuti accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Giffoni Valle Piana, ove, in esito a rituali istanze, ha ricavato dati e notizie utili inerenti alla situazione urbanistica ed all'eventuale definizione delle pratiche di condono in istruttoria o per la verifica dell'esistenza di pratiche già definite.

Ha eseguito anche accessi presso l'Agenzia del Territorio per l'effettuazione di visure, estratti, ed, anche, accertamenti sui valori di scambio dei beni staggiti e di beni con loro consimili.

Ha effettuato, altresì, i necessari accessi per l'acquisizione del titolo di provenienza della proprietà.

Ha eseguito ricerche anagrafiche sugli esecutati, e sul creditore procedente, utili all'effettuazione di eventuali notificazioni ed anche allo scopo di accertare l'esistenza, o meno, di eventuali vincoli patrimoniali quali la comunione o la separazione dei beni.

Dell'inizio delle operazioni peritali ha dato rituale preavviso al creditore ipotecario ed ai debitori esecutati nelle forme di legge.

Alle operazioni di sopralluogo ha partecipato, quale terzo prestatore d'opera, il geom. C.P. il quale oltre ad un materiale ed indispensabile ausilio al sottoscritto nell'effettuazione dei rilievi planimetrici, ha eseguito, altresì, la materiale stesura digitale degli elaborati grafici ed il ritiro delle documentazioni progettuali presso gli enti comune e presso i notai, ovvero presso l'archivio notarile, nonché il supporto veicolare ai ripetuti materiali trasferimenti con autovettura propria.

E' stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare staggita, sia all'esterno che all'interno della stessa, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni stessi.

Tutti i verbali, le ricevute e le fatture inerenti i compensi erogati al terzo prestatore d'opera e le spese sostenute per la realizzazione della presente relazione di C.T.U. sono allegate in atti.

Si da atto che la presente relazione di C.T.U. con i relativi allegati viene ritualmente spedita a mezzo e-Mail certificata ed e-Mail ordinaria, sia all'esecutata che ai procuratori legali dei creditori procedenti e intervenuti.

Ciò con congruo anticipo rispetto al termine massimo stabilito dal G.E. in 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (termine poi prorogato, a motivata istanza, al 20.06.2017) - ed invito espresso alle parti che ne abbiano interesse a fargli pervenire eventuali note alla relazione entro e non oltre il 15° giorno antecedente l'udienza stessa, giacchè in tal caso dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti uffici pubblici, il sottoscritto C.T.U., redige la seguente

"Relazione Tecnica"

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.**

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

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

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta esservi la completezza degli stessi ex art.567, 2° comma, C.P.C.¹, e più precisamente è stato allegato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

in ogni caso, il sottoscritto C.T.U., oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto contenuto nella certificazione notarile anzi descritta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali alla data 17.06.2017, poi allegando sia gli estratti del Catasto e sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

¹ **Art.567, 2° comma, C.P.C.** Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

3.2 Risposta al quesito n°2.



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



I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

3.3 Risposta al quesito n°3.



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

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si procede secondo quanto stabilito nel quesito precedente, al punto successivo.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T.

La sua descrizione è la seguente:

-Lotto n.1: appartamento per civile abitazione, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, a due piani fuori terra, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03.

E' composto, al piano terra, da soggiorno pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio, al piano primo, da due camere da letto.

-Lotto n.2: locale cantina, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37. E' composto da un unico vano al piano terra.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Giffoni Valle Piana, è un comune italiano di 12.001 abitanti della provincia di Salerno in Campania. La densità abitativa è pari a 136,6 abitanti/Kmq, e la sua superficie è pari a Km² 87,87.

Il suo territorio sorge alle falde del Monte Licinini, alla destra del fiume Picentino. Il Comune di Giffoni Valle Piana fa parte dell'area geografica del Parco dei Monti Picentini, della Comunità Montana Zona Monti Picentini, della Regione Agraria n. 1 Versante meridionale dei Picentini.

L'area in esame allo stato attuale rappresenta una zona a destinazione agricola non densamente abitata, con ubicazione in **Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle**, Via Crescenzo delle Donne, ed è caratterizzata da un'altitudine media di metri 432,00 s.l.m., nonché coordinate geografiche Latitudine 40° 45' 3,07" Nord, Longitudine 14° 55' 10,67" Est.

Gli edifici che ospitano i due lotti, vetusti e di scarso pregio architettonico, hanno prevalente destinazione ad uso civile abitazione.

Le loro strutture portanti sono del tipo misto in muratura di pietrame e cemento armato.

Il lotto 1 è connesso all'impianto idrico comunale ed è dotato di allaccio alla rete fognaria, mentre, non dispone di allaccio alla rete gas metano pubblica ed è privo di impianto di riscaldamento autonomo.

Il lotto 2 non è connesso ad alcun impianto tecnico.

Lo stato di manutenzione è pessimo per entrambi i lotti che insistono nel contesto urbanistico denominato Curticelle, destinato quasi prevalentemente ad insediamenti abitativi di tipo economico popolare, ed, in un contesto sociale abbastanza povero e degradato.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

Non esistono altre procedure esecutive immobiliari gravanti sui medesimi beni.

Il compendio immobiliare staggito per la sua conformazione verrà suddiviso in numero **due lotti** distinti la cui descrizione viene fornita in appresso:

-Lotto n.1: appartamento per civile abitazione, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, a due piani fuori terra, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03.

E' composto, al piano terra, da soggiorno pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio, al piano primo, da due camere da letto.

-Lotto n.2: locale cantina, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37. E' composto da un unico vano al piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Il lotto 1 è rifinito nelle pareti ad intonaco civile con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica bicottura e monocottura di scadente qualità, con bagno dotato di vasca rettangolare ad incasso cm 170x70, lavabo con colonna, vaso con cassetta di scarico e bidet, rubinetterie di modesta qualità, ed, il tutto, in pessimo stato di manutenzione e d'uso.

Gli infissi interni sono prevalentemente del tipo in legno naturale e quelli esterni sono in alluminio colorato non coibentato, con maniglie e ferramenta metalliche.

Vi si accede, dal cortile interno, di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia costruzione, da un portoncino in alluminio con vetrata del tipo retinato antisfondamento.

Non è ben arieggiato e ben illuminato giacchè a fronte libero su un solo lato ed anche perché posto all'interno di un cortile del fabbricato di maggiore consistenza.

Gli impianti tecnici non rispettano le norme di sicurezza vigenti previste dalla legge 46/1990.

L'altezza media dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a Ml. 2,40 per il piano terra, ed, a Ml. 2,70 per il piano primo.

Anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 Decreto Legislativo n.192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, non essendo munito di attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30), va dichiarato come di classe energetica "G" (Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

Vi è da precisare che non sussiste l'obbligo di dotare il fabbricato oggetto di esame, ed l'unità immobiliare staggita, dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione, per come sancito dall'art. 11 Decreto Legislativo n.192/2005, in quanto il fabbricato oggetto di esame:



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

a)-o non è stato costruito, ristrutturato o ricostruito in forza di titolo edilizio richiesto successivamente alla data 08.10.2005;

b)-o per quello che è potuto risultare dagli accertamenti effettuati non sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali ci sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura;

c)-o trattasi di futuro trasferimento forzoso di singola unità immobiliare e non dell'intero edificio (è esclusa l'applicabilità della disciplina in oggetto alle vendite coattive giudiziali in esito a espropriazione forzata giacchè la normativa in materia si riferisce esclusivamente a ipotesi di trasferimento volontario, con espressa esclusione dei casi in cui la vendita sia disposta dalla Autorità Giudiziaria; per siffatte ragioni, anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, vanno dichiarati come di classe energetica "G" - Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

La superficie netta calpestabile è pari a **Mq 61,83**, la superficie convenzionale è pari a **Mq 93,39**.

La tabella in appresso esposta è utile a fornirne un preciso dettaglio:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.itASTE
GIUDIZIARIE.it**Lotto n.1****Appartamento per civile abitazione****Giffoni Valle Piana - Frazione Curticelle - Via Crescenzo delle Donne n.5**

Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2

Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est - Alt. Ml 432 s.l.m.

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta</i> <i>(Mq)</i>	<i>Superficie lorda</i> <i>(Mq)</i>	<i>Superficie</i> <i>convenzionale</i> <i>(Mq)</i>
SOGGIORNO	13,07	93,39	93,39
VANO SCALA	4,40		
CUCINA	9,01		
BAGNO	6,40		
CAMERA 1	12,98		
CAMERA 2	15,97		
<u>Totale</u>	<u>61,83</u>	<u>93,39</u>	<u>93,39</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Il lotto 2 non dispone di alcun impianto tecnico ed è in pessimo stato di manutenzione e d'uso.

Vi si accede, dal cortile interno, di un fabbricato di maggiore consistenza di vecchia costruzione, da un vetusto ed inidoneo portoncino in legno.

Non è ben arieggiato e ben illuminato giacchè a fronte libero su un solo lato ed anche perché posto all'interno di un cortile del fabbricato di maggiore consistenza.

L'altezza media dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a Ml. 2,60.

Anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 Decreto Legislativo n.192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, non essendo munito di attestato relativo alla certificazione energetica degli edifici (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30), va dichiarato come di classe energetica "G" (Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

Vi è da precisare che non sussiste l'obbligo di dotare il fabbricato oggetto di esame, ed l'unità immobiliare staggita, dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione, per come sancito dall'art. 11 Decreto Legislativo n.192/2005, in quanto il fabbricato oggetto di esame:

a)-o non è stato costruito, ristrutturato o ricostruito in forza di titolo edilizio richiesto successivamente alla data 08.10.2005;

b)-o per quello che è potuto risultare dagli accertamenti effettuati non sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali ci sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura;

c)-o trattasi di futuro trasferimento forzoso di singola unità immobiliare e non dell'intero edificio (è esclusa l'applicabilità della disciplina in oggetto alle vendite coattive

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

giudiziali in esito a espropriazione forzata giacchè la normativa in materia si riferisce esclusivamente a ipotesi di trasferimento volontario, con espressa esclusione dei casi in cui la vendita sia disposta dalla Autorità Giudiziaria; per siffatte ragioni, anche ai fini del comma 1 bis dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, vanno dichiarati come di classe energetica "G" - Classe relativa agli immobili con costi energetici molto alti).

La superficie netta calpestabile è pari a **Mq 16,00**, la superficie convenzionale è pari a **Mq 21,50**.

La tabella in appresso esposta è utile a fornirne un preciso dettaglio:

<u>Lotto n.2</u> Locale cantina Giffoni Valle Piana - Frazione Curticelle - Via Crescenzo delle Donne n.5 Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3 Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est – Alt. Ml 432 s.l.m.			
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>Superficie netta (Mq)</i>	<i>Superficie lorda (Mq)</i>	<i>Superficie convenzionale (Mq)</i>
CANTINA	16,00	21,50	21,50
<u>Totale</u>	<u>16.00</u>	<u>21.50</u>	<u>21.50</u>

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

Non esistono altre procedure esecutive immobiliari gravanti sui medesimi beni.

3.5 Risposta al quesito n°5.

"Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti"

La provenienza dei beni staggiti ai debitori esecutati, hanno avuto origine dal seguente titolo di provenienza:

-atto tra vivi (compravendita) a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, in data 16.04.2007, repertorio n.42462, raccolta 20355, **trascritto presso l'Agenzia delle**

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20602, R.P. 12666;

contro:

-,

coniugato con , in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni;

-,

coniugato con , in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni;

a favore:

-,

codice fiscale

), stato civile libero;

-),

stato civile libero;

relativamente ai seguenti immobili identificati nel:

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T;

e sul quale gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

-Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo - Capitale iscritto Euro 200.000,00), a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, rep. 42463, raccolta 20356, in data 17.04.2007, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20603, R.P. 5064;**

contro:

-, codice fiscale

, relativamente ad $\frac{1}{2}$ dell'intera piena proprietà;

-,

relativamente ad $\frac{1}{2}$ dell'intera piena proprietà;

a favore:

-BANCA PER LA CASA S.P.A. (sede legale Milano, codice fiscale 13263030150);

relativamente ai seguenti immobili identificati nel:

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

-Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili, notificato il 09.08.2016, per Euro 109.916,78) **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06.10.2016, R.G. 38663, R.P. 30081;**

contro:

-, codice fiscale

, relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà;

-,

relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà;

a favore:

-UNICREDIT S.P.A. (sede legale Roma, codice fiscale 00348170101);

relativamente ai seguenti immobili identificati nel:

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T.

Per quanto è a propria conoscenza non risultano esservi eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.6 Risposta al quesito n°6.**

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

Dagli accertamenti eseguiti, con riferimento al Lotto n.1, per la sua conformazione e per la sua peculiarità non appare possibile ipotizzare e predisporre un progetto di fisica divisione.

3.7 Risposta al quesito n°7.

“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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”

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it



Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che lo stato di possesso dei beni staggiti è il seguente:

Lotto n. 1: il bene immobile è nel possesso degli esecutati, i quali, però, allo stato attuale, non utilizzano il bene.

Lotto n. 2: il bene immobile è nel possesso degli esecutati, i quali, però, allo stato attuale, non utilizzano il bene.



Per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi, **a parte quanto prima indicato:**

-giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.8 Risposta al quesito n°8.**

“Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, codice civile”²

Dagli accertamenti eseguiti, dalle rilevazioni effettuate sul mercato delle locazioni per immobili simili, e, tenendo conto dell’ubicazione e dell’accessibilità dei beni staggiti, è stato possibile determinare, quale più probabile canone di locazione:

- relativamente al **Lotto n.1** il canone di Euro/mese 150,00;
- relativamente al **Lotto n.2** il canone di Euro/mese 20,00.

² **Art. 2923 Codice Civile - Locazioni.** Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.9 Risposta al quesito n°9.**ASTE
GIUDIZIARIE.it

“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”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli eseguiti:

-,

codice fiscale

, stato civile libero;

-),

stato civile libero;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per come risulta dalla certificazione rilasciata dal Comune di in data

05.12.2016, **risultano avere contratto matrimonio in data**, redigendo Attodi matrimonio ed, in esito all’esame delle **annotazioni marginali** ivipresenti, risulta pubblicato *“nulla”, per cui i coniugi hanno scelto il regime della comunione dei beni”*.ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.10 Risposta al quesito n°10.**

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le stesse 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”

Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, non risultano esservi:

-formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quelli sotto elencati;

-vincoli non soddisfatti derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

paesaggistica e simili;



-giudizi civili trascritti, ovvero domande giudiziali, ed eventualmente in corso, all'esito di convenzioni matrimoniali e di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni *propter rem*.

In definitiva, alla luce delle notizie apprese e riferite, risulterebbe che non esistono vincoli di alcuna natura, fra quelli citati nel quesito posto, gravanti sui beni che siano opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione di quelli sotto elencati.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.11 Risposta al quesito n°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”

Per dovere di completezza espositiva, ed anche allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali variazioni successivamente intervenute, sono state effettuate ulteriori visure ed ulteriori acquisizioni ed estrazioni di documenti in modo da aggiornare ogni accertamento alla data di stesura della presente relazione di C.T.U.

Il periodo esaminato, a nome degli esecutati, è ricompreso fra lo 01.01.1990 e il 17.06.2017.

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), sono le seguenti:

-Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo – Capitale iscritto Euro 200.000,00), a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, rep. 42463, raccolta

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

20356, in data 17.04.2007, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20603, R.P. 5064;**

contro:

-, codice fiscale
) , relativamente ad $\frac{1}{2}$ dell'intera piena proprietà;

-,
relativamente ad $\frac{1}{2}$ dell'intera piena proprietà;

a favore:

-BANCA PER LA CASA S.P.A. (sede legale Milano, codice fiscale 13263030150);

relativamente ai seguenti immobili identificati nel:

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T;

il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente ad Euro 300,00 (Euro 35,00 per tasse ipotecarie, oltre all'eventuale compenso professionale del professionista eventualmente incaricato ad adempiervi, che secondo la misura mediamente in uso si può forfetizzare in Euro 265,00 I.V.A. e accessori inclusi);



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

-Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili, notificato il 09.08.2016, per Euro 109.916,78) **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06.10.2016, R.G. 38663, R.P. 30081;**

contro:

-, codice fiscale

, relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà;

-),

relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà;

a favore:

-UNICREDIT S.P.A. (sede legale Roma, codice fiscale 00348170101);

relativamente ai seguenti immobili identificati nel:

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1;

-Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T.

il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente ad Euro 600,00 (di cui Euro 200,00 per imposta ipotecaria in misura fissa; Euro 35,00 per tasse ipotecarie; Euro 64,00 per imposta di bollo, oltre all'eventuale compenso professionale del professionista eventualmente incaricato ad adempiervi, che secondo la



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

misura mediamente in uso si può forfetizzare in Euro 301,00 I.V.A. e accessori inclusi).



Il costo totale da sostenersi per le cancellazioni delle due formalità pregiudizievoli

al Lotto n. 1 ed al Lotto n. 2 ammonta a complessivi Euro 900,00.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

3.12 Risposta al quesito n°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”

Per come si è già osservato in precedenza sono stati allegati estratti del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati dallo 01.01.1990, con un ulteriore aggiornamento sino alla data 17.06.2017.



Nessuna discrasia risulta esservi fra i dati contenuti nel fascicolo procedimentale con quelli ricavati dal controllo incrociato all’esito delle proprie verifiche ed aggiornamenti.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.13 Risposta al quesito n°13.**

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno 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”

L'immobile staggito classificato come **Lotto n. 1** risulta essere stato realizzato in data antecedente alla data 01.09.1967 per cui è da considerarsi regolare e conforme alle norme urbanistiche.

L'immobile staggito classificato come **Lotto n. 2** risulta essere stato realizzato in data antecedente alla data 01.09.1967 per cui è da considerarsi regolare e conforme alle norme urbanistiche.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto per leggere divergenze inerenti l'angolazione di una delle pareti esterne.

Non appare essere munito di certificato di abitabilità ed agibilità ex art.24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia (Ciò in quanto presso i competenti uffici comunali non è stato possibile reperire documentazione che lo attesti, ma, si vuole precisare che appaiono sussistere i requisiti di legge richiesti per il suo rilascio).

3.14 Risposta al quesito n°13.

“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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per le 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”



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Per giungere alla corretta formulazione di un giudizio di stima il più possibile attendibile il perito deve passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fasi fondamentali, tra loro indipendenti ed autonome:

-individuazione dell'appropriato aspetto economico del bene in esame (valore di mercato, valore di costruzione o ricostruzione, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione e valore di capitalizzazione) capace di risolvere in modo logico ed obiettivo il caso concreto di stima;

-ricerca del procedimento estimativo, sintetico od analitico, più idoneo a risolvere equamente la situazione dell'aspetto economico assunto;

-ricerca ed individuazione dei parametri elementari, ipotetici o di fatto, necessari alla risoluzione del procedimento estimativo prescelto, e determinare così, con la relativa elaborazione, il valore normale del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame l'aspetto economico da prendere in considerazione è, come già detto, il valore venale o di mercato dei beni oggetto di valutazione, vale a dire il valore che i beni assumerebbero in una libera contrattazione di compravendita.

Nel caso in esame la valutazione sarà effettuata col metodo sintetico o comparativo, assumendo come più probabile valore venale o di mercato del bene, la media aritmetica dei valori ottenuti. Il metodo sintetico o comparativo è un procedimento di stima perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa che lo considera e lo ammette nel più assoluto rigore scientifico; esso si basa sulla comparazione con valori elementari omogenei risultanti da esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare, con riferimento all'unità di consistenza che, nel caso in esame, è l'unità di superficie metro quadrato. Accertata pertanto una scala di prezzi effettivamente



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi, si inserirà il bene da stimare in corrispondenza del gradino che presenta con esso maggiori analogie.

Per la valutazione del manufatto edilizio oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliare di tipo abitativo, artigianali e commerciali, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio". Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;

-formazione di una scala di merito dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona.

Per fabbricati simili e della stessa età, si sono ottenuti i presenti valori.

Fonte Agenzia del Territorio: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie lorda/convenzionale Euro/mq 814,00 (sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 740,00);

Fonte Agenzie immobiliari - Immobiliare.It - Foim Immobiliare - Casa.it - Bakeka.it: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio (Euro 800,00+Euro 780,00+Euro 800,00+Euro 800,00/4) sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 795,00;

Facendo una media dei valori avremo:

-abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

netta/convenzionale Euro/mq 804,00.



Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, la posizione, l'altezza, l'esposizione, nonché, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare, in via definitiva, con una riduzione del 50% per il Lotto n. 1 e con una riduzione dell'80% per il Lotto n. 2, i seguenti valori medi unitari:

Lotto n. 1: -abitazioni civili, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 402,00;

Lotto n. 2: -cantine, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 160,80;

e, dopo tutte le su esposte considerazioni si può passare alla determinazione del valore dell'unità immobiliare staggita per come segue.

Quale superficie di calcolo si utilizzerà la superficie indicata negli elaborati come convenzionale.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Lotto n.1: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: superficie convenzionale Mq **93,39** X Euro/Mq 402,00 = Euro 37.542,78.

Da tale ammontare defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro - 900,00, otteniamo il valore di Euro 36.642,78 che arrotonderemo per eccesso in **Euro 37.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame.**

Lotto n.1: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: superficie convenzionale Mq **21,50** X Euro/Mq 160,80 = Euro 2.557,20.

Da tale ammontare defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro - 900,00, otteniamo il valore di Euro 1.657,20 che arrotonderemo per eccesso in **Euro 2.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame.**

Valore intero compendio immobiliare staggito:

il più probabile valore attuale di stima dell'intero compendio immobiliare staggito è pari a complessivi Euro 39.000,00.

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.14 Risposta al quesito n°14.**

“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) o equivalente – 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”

La descrizione sommaria del bene staggito viene stabilita come segue.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

-Lotto n.1: appartamento per civile abitazione, ubicato a **Giffoni Valle Piana**, frazione **Curticelle**, Via Crescenzo delle Donne n.5, a due piani fuori terra, identificato nel **Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2** (Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est - Alt. Ml 432 s.l.m.).

Composto, al piano terra, da soggiorno pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio, al piano primo, da due camere da letto, ha superficie netta pari a Mq 61,83 e superficie convenzionale pari a Mq 93,39. Edificato anteriormente all'anno 1967 è in cattive condizioni di manutenzione ma regolare e conforme alla disciplina urbanistica. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro - 900,00).

Valore di stima Euro 37.000,00

-Lotto n.2: locale cantina, ubicato a **Giffoni Valle Piana**, frazione **Curticelle**, Via Crescenzo delle Donne n.5, identificato nel **Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3** (Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est - Alt. Ml 432 s.l.m.).

Composto da un unico vano al piano terra, ha superficie netta pari a Mq 16,00 e superficie convenzionale pari a Mq 21,50. Edificato anteriormente all'anno 1967 è in cattive condizioni di manutenzione ma regolare e conforme alla disciplina urbanistica. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro - 900,00).

Valore di stima Euro 2.000,00

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N.1****TRIBUNALE DI SALERNO****PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E. 365 / 2016**

Descrizione immobile Composizione Regolarità edilizia ed urbanistica Descrizione catastale Ubicazione dell'immobile	Appartamento per civile abitazione, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, a due piani fuori terra, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2 (Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est – Alt. Ml 432 s.l.m.). Composto, al piano terra, da soggiorno pranzo, cucinino, bagno, ripostiglio, al piano primo, da due camere da letto, ha superficie netta pari a Mq 61,83 e superficie convenzionale pari a Mq 93,39. Edificato anteriormente all'anno 1967 è in cattive condizioni di manutenzione ma regolare e conforme alla disciplina urbanistica. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro – 900,00)
Descrizione Ubicazione Caratteristiche Generali immobile	Giffoni Valle Piana, è un comune italiano di 12.001 abitanti della provincia di Salerno in Campania. La densità abitativa è pari a 136,6 abitanti/Kmq, e la sua superficie è pari a Kmq 87,87. Il suo territorio sorge alle falde del Monte Licinini, alla destra del fiume Picentino. Il Comune di Giffoni Valle Piana fa parte dell'area geografica del Parco dei Monti Picentini, della Comunità Montana Zona Monti Picentini, della Regione Agraria n. 1 Versante meridionale dei Picentini. L'area in esame allo stato attuale rappresenta una zona a destinazione agricola non densamente abitata, con ubicazione in Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne, ed è caratterizzata da un'altitudine media di metri 432,00 s.l.m., nonché coordinate geografiche Latitudine 40° 45' 3,07" Nord, Longitudine 14° 55' 10,67" Est. Gli edifici che ospitano i due lotti, vetusti e di scarso pregio architettonico, hanno prevalente destinazione ad uso civile abitazione. Le loro strutture portanti sono del tipo misto in muratura di pietrame e cemento armato. Il lotto 1 è connesso all'impianto idrico comunale ed è dotato di allaccio alla rete fognaria, mentre, non dispone di allaccio alla rete gas metano pubblica ed è privo di impianto di riscaldamento autonomo. Il lotto 2 non è connesso ad alcun impianto tecnico.



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

	Lo stato di manutenzione è pessimo per entrambi i lotti che insistono nel contesto urbanistico denominato Curticelle, destinato quasi prevalentemente ad insediamenti abitativi di tipo economico popolare, ed, in un contesto sociale abbastanza povero e degradato.
Provenienza del bene Attuale proprietà e quota	La provenienza del bene staggito alla debitrice eseguita, ha avuto origine dai seguenti atti: -atto tra vivi (compravendita) a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, in data 16.04.2007, repertorio n.42462, raccolta 20355, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20602, R.P. 12666; contro: -, codice fiscale) , coniugato con , in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni; -, codice fiscale) , coniugato con , in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni; a favore: -, codice fiscale) , stato civile libero; - (nata a , codice fiscale) , stato civile libero; relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T;
Iscrizioni e trascrizioni	Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), sono le seguenti:



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

	-Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo – Capitale iscritto Euro 200.000,00), a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, rep. 42463, raccolta 20356, in data 17.04.2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20603, R.P. 5064; contro: - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; a favore: -BANCA PER LA CASA S.P.A. (sede legale Milano, codice fiscale 13263030150); relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T; -Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili, notificato il 09.08.2016, per Euro 109.916,78) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06.10.2016, R.G. 38663, R.P. 30081; contro: - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; a favore: -UNICREDIT S.P.A. (sede legale Roma, codice fiscale 00348170101); relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T
--	--



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Occupazione	Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che lo stato di possesso dei beni staggiti è il seguente: <u>Lotto n. 1:</u> il bene immobile è nel possesso degli esecutati, i quali, però, allo stato attuale, non utilizzano il bene. Per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi, a parte quanto prima indicato: -giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite
Agibilità	L'immobile non è munito di certificato di abitabilità od agibilità (ex art.24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia)
Valore di Mercato	<u>Valore di stima Euro 37.000,00</u>

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N.2****TRIBUNALE DI SALERNO****PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E. 365 / 2016**

Descrizione immobile Composizione Regolarità edilizia ed urbanistica Descrizione catastale Ubicazione dell'immobile	Locale cantina, ubicato a Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne n.5, identificato nel Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3 (Coordinate geografiche Lat. 40° 45' 3,07" Nord, Long. 14° 55' 10,67" Est – Alt. Ml 432 s.l.m.). Composto da un unico vano al piano terra, ha superficie netta pari a Mq 16,00 e superficie convenzionale pari a Mq 21,50. Edificato anteriormente all'anno 1967 è in cattive condizioni di manutenzione ma regolare e conforme alla disciplina urbanistica. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro – 900,00)
Descrizione Ubicazione Caratteristiche Generali immobile	Giffoni Valle Piana, è un comune italiano di 12.001 abitanti della provincia di Salerno in Campania. La densità abitativa è pari a 136,6 abitanti/Kmq, e la sua superficie è pari a Kmq 87,87. Il suo territorio sorge alle falde del Monte Licinini, alla destra del fiume Picentino. Il Comune di Giffoni Valle Piana fa parte dell'area geografica del Parco dei Monti Picentini, della Comunità Montana Zona Monti Picentini, della Regione Agraria n. 1 Versante meridionale dei Picentini. L'area in esame allo stato attuale rappresenta una zona a destinazione agricola non densamente abitata, con ubicazione in Giffoni Valle Piana, frazione Curticelle, Via Crescenzo delle Donne, ed è caratterizzata da un'altitudine media di metri 432,00 s.l.m., nonché coordinate geografiche Latitudine 40° 45' 3,07" Nord, Longitudine 14° 55' 10,67" Est. Gli edifici che ospitano i due lotti, vetusti e di scarso pregio architettonico, hanno prevalente destinazione ad uso civile abitazione. Le loro strutture portanti sono del tipo misto in muratura di pietrame e cemento armato. Il lotto 1 è connesso all'impianto idrico comunale ed è dotato di allaccio alla rete fognaria, mentre, non dispone di allaccio alla rete gas metano pubblica ed è privo di impianto di riscaldamento autonomo. Il lotto 2 non è connesso ad alcun impianto tecnico. Lo stato di manutenzione è pessimo per entrambi i lotti che

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

	insistono nel contesto urbanistico denominato Curticelle, destinato quasi prevalentemente ad insediamenti abitativi di tipo economico popolare, ed, in un contesto sociale abbastanza povero e degradato.
Provenienza del bene Attuale proprietà e quota	La provenienza del bene staggito alla debitrice eseguita, ha avuto origine dai seguenti atti: -atto tra vivi (compravendita) a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, in data 16.04.2007, repertorio n.42462, raccolta 20355, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20602, R.P. 12666; contro: - , coniugato con, in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni; - , coniugato con, in regime patrimoniale matrimoniale di separazione dei beni; a favore: - , stato civile libero; - , stato civile libero; relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T;
Iscrizioni e trascrizioni	Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), sono le seguenti:



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

	-Ipoteca volontaria (Concessione a garanzia di mutuo – Capitale iscritto Euro 200.000,00), a rogito Notaio Matteo FASANO, con sede in Salerno, rep. 42463, raccolta 20356, in data 17.04.2007, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 17.04.2007, R.G. 20603, R.P. 5064; contro: - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; a favore: -BANCA PER LA CASA S.P.A. (sede legale Milano, codice fiscale 13263030150); relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T; -Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili, notificato il 09.08.2016, per Euro 109.916,78) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 06.10.2016, R.G. 38663, R.P. 30081; contro: - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; - , relativamente ad ½ dell'intera piena proprietà; a favore: -UNICREDIT S.P.A. (sede legale Roma, codice fiscale 00348170101); relativamente ai seguenti immobili identificati nel: -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 239, sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale Mq 100,00, superficie catastale totale escluse aree scoperte Mq 100,00, rendita catastale Euro 244,03, Via Crescenzo delle Donne n.5, piano T-1; -Catasto Urbano Giffoni Valle Piana, foglio 25, particella 232, sub 3, categoria C/2, classe 4, consistenza Mq 14,00, rendita catastale Euro 30,37, Via Crescenzo delle Donne s.n.c., piano T
--	--



dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Occupazione	Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che lo stato di possesso dei beni staggiti è il seguente: <u>Lotto n. 2:</u> il bene immobile è nel possesso degli esecutati, i quali, però, allo stato attuale, non utilizzano il bene. Per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi, a parte quanto prima indicato: -giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite
Agibilità	L'immobile non è munito di certificato di abitabilità od agibilità (ex art.24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia)
Valore di Mercato	<u>Valore di stima Euro 2.000,00</u>

dott. geom. Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it**3.15 Risposta al quesito n°15.**

“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”



In risposta al presente quesito è stato predisposto un allegato formato da un supporto ottico del tipo CD ROM contenente le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dei due lotti, ed, anche, copia della presente relazione di C.T.U. e di tutti gli allegati.

**4 Conclusioni.**

Il sottoscritto ritiene di avere correttamente adempiuto all'incarico assegnato e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale o più opportuno chiarimento o necessità.

Salerno, Lì 17 giugno 2017



Il C.T.U.

dott. geom. Roberto Molinaro

