

TRIBUNALE DI SALERNO

RELAZIONE TECNICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.



Che Banca! SpA

Contro

Omissis

Giudice Esecuzione: Dr. Alessandro BRANCACCIO

Udienza Nomina C.T.U.: 14 ottobre 2013

Udienza Giuramento: 22 ottobre 2013

Udienza Modalità di Vendita: 01 aprile 2014

Deposito Relazione di consulenza tecnica: 30 gennaio 2014



CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

ING. PAOLO ARCIERI

Via Amerigo Vespucci, 48 - 84092 BELLIZZI (SA)

Via Marcello II, 3 - 88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, con studio in via A. Vespucci n° 48 di Bellizzi (SA) e in via Marcello II n° 3 di Lamezia Terme (CZ), nominato Consulente Tecnico con provvedimento del G.E., Dr. Alessandro BRANCACCIO, del 14 ottobre 2014 e successivo verbale di conferimento dell'incarico del 22 ottobre 2013, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

- 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 12;*
- 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
- 4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
- 5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

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

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se o 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, cod. civ.;

9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli 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 con il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni

propter rem);

11. riferisca sull'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 un accurato controllo incrociato;

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.2.85 n° 47, e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; qualifichi, 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 la 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 quote indivise.

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

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, 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 raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia dei verbali di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima fosse effettuata entro e non oltre il 45° giorno antecedente all'udienza del 1 aprile 2014, fissata per la determinazione delle modalità di vendita. Entro detto termine il sottoscritto ha l'obbligo di trasmettere copia della relazione ai creditori, procedente ed intervenuti, ed all'esecutato, con invito a far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato, unitamente al nominato custode giudiziario,

Dott. Gaetano Schiavo, per il giorno 13.11.2013.

In tale data, alla presenza dei debitori esecutati, sig.ri Omissis, il sottoscritto ha proceduto al rilievo fotografico e metrico del compendio pignorato, al fine di poterne accertare l'esatta superficie.

Risposta ai quesiti

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

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567, cod. proc. civ. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati.

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.

Quesito n° 3 – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 il bene pignorato, provvedo a dare risposta ai successivi quesiti.

Quesito n° 4 - (identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.)

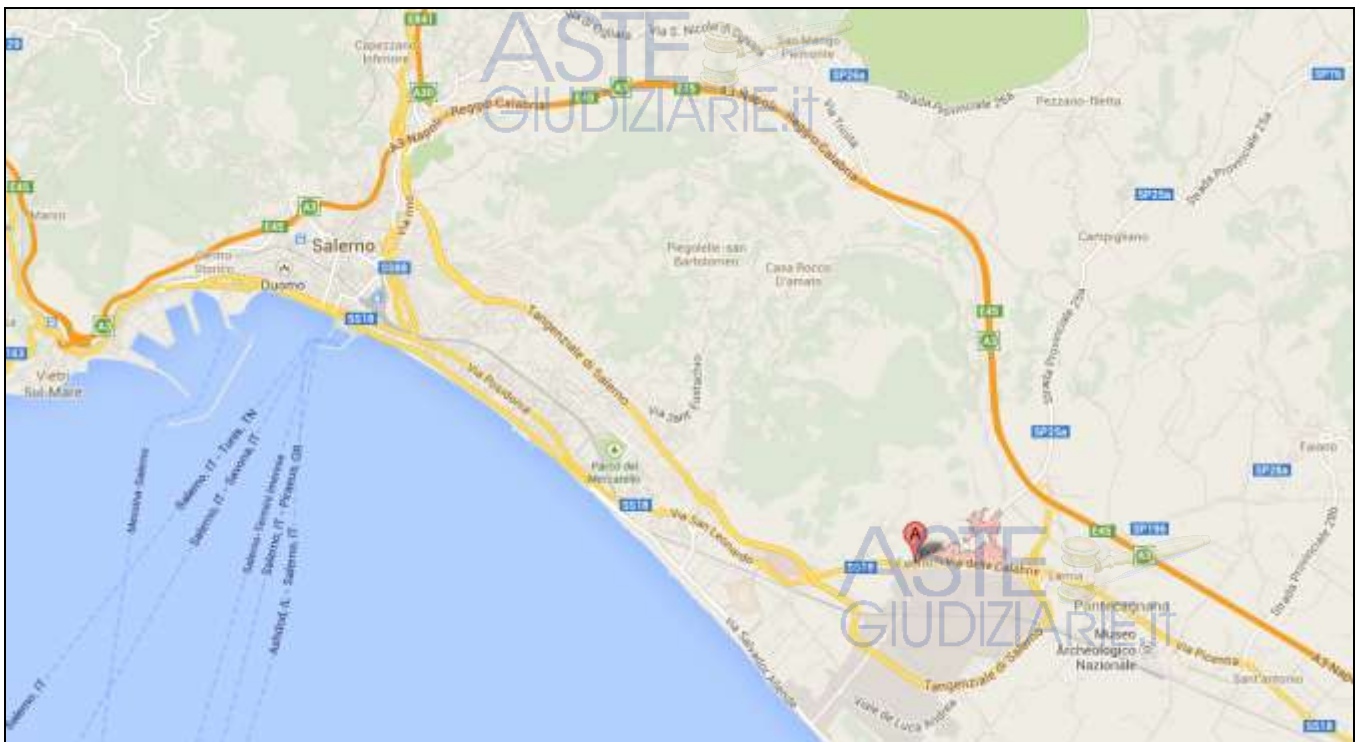
DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così descritti nell'atto di pignoramento:

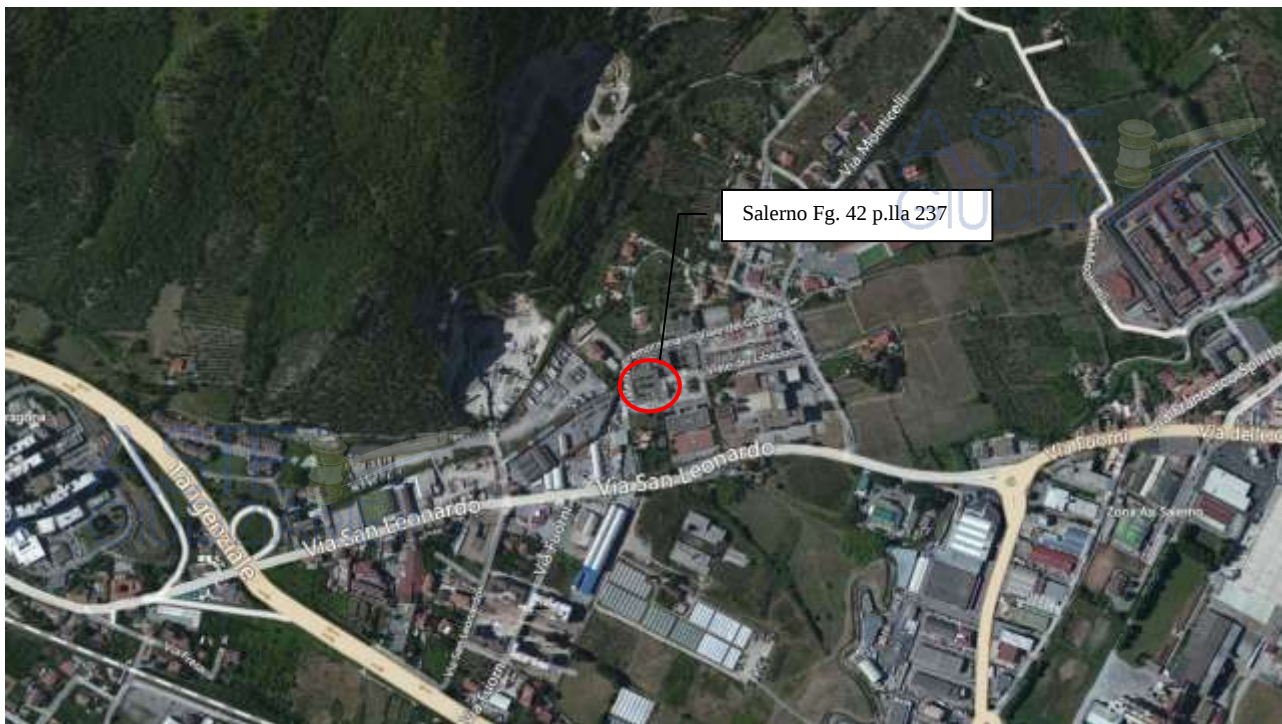
“porzione immobiliare sita in Salerno (SA) alla Piazza del Maestrale n. 18 e precisamente:

- *alloggio prefabbricato facente parte del comparto Fuorni, fabbricato 4, scala - D -, dislocato su due livelli, composto da un vano ed accessori (fra cui cantina pertinenziale) al piano primo nonché quattro vani ed accessori al piano secondo, il tutto confinante con pianerottolo, altre unità abitative, zona di rispetto, corridoio comune, salvo se altri, nel catasto fabbricati del comune di Salerno al foglio 42 particella 237 sub 35, z.c. 3 piano 1-2, cat. A/4 cl. 4 vani 7,5 R.C. euro 600,38.”.*

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte una vista stradale della zona ed una vista satellitare e ortofoto da dove si evince l'esatta ubicazione dei beni pignorati.



Stralcio stradale del Comune di Salerno, località Fuorni



Stralcio satellitare del Comune di Salerno, località Fuorni



Foto aerea del Comune di Salerno, località Fuorni

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. Allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Salerno

Foglio 42 **particella 237** **subalterno 35**

Piazza del Maestrale snc, piano: 1-2; scala CD, edificio 4; categ. A/4, cl. 4, cons. 7,5 vani; Rendita € 600,38;

Intestazione: Omissis- Prop. 1/1 in regime di comunione di beni.

Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 8 di 31

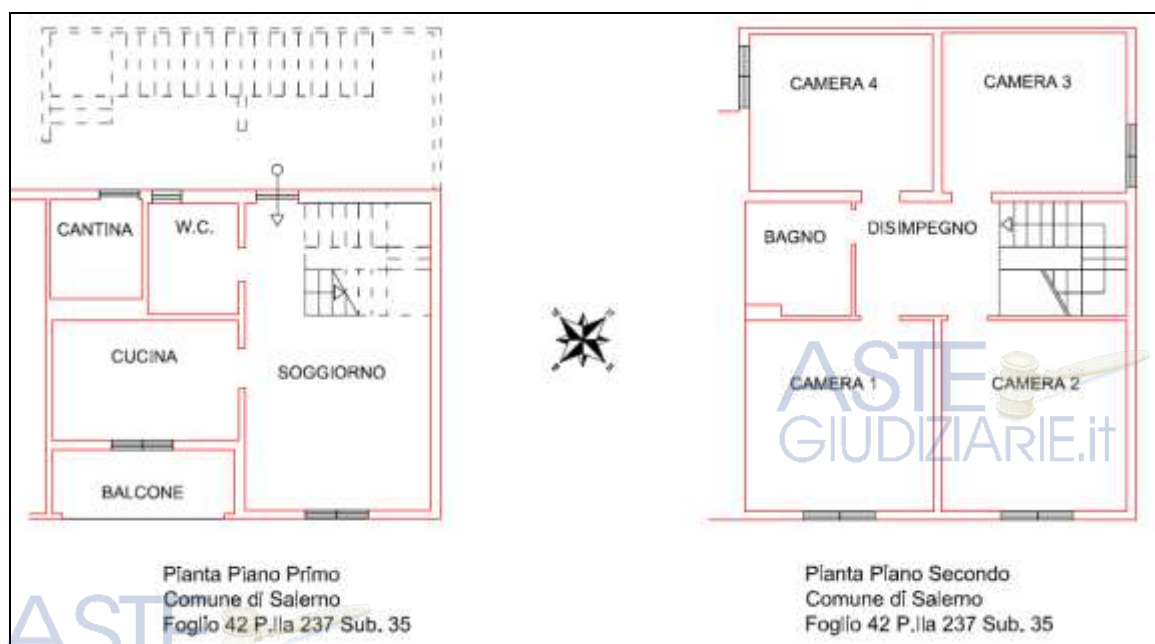
DESCRIZIONE IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima, ubicato nella frazione Fuorni di Salerno, è costituito da un appartamento a due livelli, appartenente ad un corpo di fabbrica di maggiore consistenza realizzato dal Comune di Salerno a seguito della Legge n. 219 del 14/05/1981 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti.”*.

La tipologia edilizia adottata è quella a corte e presenta un corpo di fabbrica a forma di C, in cui sono ubicati gli alloggi, con una piazza antistante (la corte per l'appunto).

L'intero fabbricato è con struttura in cemento armato realizzata con sistema costruttivo tipo Banches e Predalles e con integrazione di elementi prefabbricati per la tamponatura esterna e per i tramezzi interni.

L'accesso all'immobile può avvenire sia da Ovest, dal viale di Tramontana, attraversando l'intera corte, sia da Est, dalla Piazza del Maestrale prospiciente l'abitazione che ci occupa. La scala d'accesso è quella contrassegnata con la lettera “D”, dalla quale, percorsa una prima rampa, si giunge ad un ballatoio da cui è possibile accedere all'immobile. Lo stesso è costituito, al primo livello, da un ingresso-salone, una cucina ed un bagno e, al secondo livello (cui si arriva attraverso una scala metallica prospiciente la porta di ingresso), da quattro camere ed un bagno. Completa il compendio pignorato una piccola cantina/ripostiglio, non direttamente collegata all'appartamento, accessibile dal ballatoio ed avente la porta di fianco al portone d'ingresso.



Le condizioni generali di manutenzione sono mediocri: le pareti sono tinteggiate di bianco e presentano, in alcuni punti, macchie di umidità e vistose crepe lungo gli spigoli di congiunzione delle pareti, il pavimento ed i rivestimenti di bagno e cucina sono costituiti da mattonelle di ceramica distaccatesi in alcuni punti, gli infissi sono in alluminio con avvolgibili in pvc, gli impianti necessitano di verifica per l'eventuale adeguamento alla normativa vigente.

L'unità immobiliare confina Omissis.

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

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

- **Categorie del gruppo R**

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento ubicato in Piazza Maestrale snc località Fuorni, censito al N.C.E.U. del Comune di Salerno al foglio 42 p.lla 237 sub 35.				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PP – Sogg.-pranzo	17,35	21,00	100	21,00
PP – Cucina	9,19	10,32	100	10,32
PP – WC	4,11	4,32	100	4,32
PP – Cantina	3,75	4,70	25	1,18
PP – Balcone	5,10	5,80	30	1,74
PS – Disimpegno	12,44	13,53	100	13,53
PS – Camera 1	14,70	16,34	100	16,34
PS – Camera 2	14,34	16,26	100	16,26
PS – WC	5,06	5,61	100	5,61
PS – Camera 3	11,93	13,45	100	13,45
PS – Camera 4	11,80	13,49	100	13,49
Superficie commerciale Totale (mq)				117,00

Quesito n° 5 - (precisare la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti,)

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, ubicata nel Comune di Salerno, in piazza del Maestrale/viale di Tramontana della località Fuorni, censita al foglio 42 p.lla 237, sub. 25, è pervenuta al sig. Omissis, in comunione di beni con la sig.ra Omissis, entrambi debitori esecutati, in seguito ad atto di cessione gratuita da parte del Comune di Salerno del 26.11.2007, Repertorio n.

49070 e Raccolta n. 17499, a rogito del notaio Giuseppe Monica (cfr Allegato 7).

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 di denaro;)*

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dei debitori esecutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

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;)*

L'unità immobiliare oggetto di stima è occupata dai debitori esecutati sig.ri Omissis, che risultano ivi residenti.

Si rileva che non sono presenti contratti di locazione relativi al bene che ci occupa.

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

L'immobile pignorato non è ceduto in locazione.

Trattasi, come detto, di abitazione occupata dai debitori esecutati unitamente al proprio nucleo familiare.

Al fine di determinare il più probabile valore di locazione si analizzeranno i valori medi derivanti dalle quotazioni OMI forniti dall'Agenzia del Territorio per la zona di ubicazione dell'immobile per destinazione residenziale.

Nella tabella seguente vengono riportati i valori medi unitari relativi al I semestre 2013 (derivati dall'OMI) dei canoni di locazione dell'Agenzia del Territorio.

SALERNO

DESTINAZIONE: Residenziale Stato conservativo Normale	Valore Mercato (€/mq)		Val. Locazione (€/mq mese)	
Fascia/zona: Suburbana - Fuorni	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Tipologia: Abitazioni civili	1.200,00	1.800,00	5,20	5,50
Tipologia: Abitazioni di tipo economico	1.200,00	1.800,00	4,00	4,70

In virtù di tali dati, i valori della locazione di abitazione di tipo economico per mq/mese oscillano intorno ai 4,30 €/mq mese.

Tenendo conto del mediocre stato di conservazione dell'immobile e del fatto che si tratta, comunque, di edilizia popolare, appare opportuno applicare una decurtazione di un 30%.

In considerazione di quanto sin qui riportato, lo scrivente ritiene che il più probabile canone di locazione di un bene analogo a quello oggetto di stima, sia per lo stato di conservazione che per quello manutentivo nonché per l'ubicazione, sia di 3,00 €/mq mese.

Per l'immobile pignorato, data la superficie ragguagliata di circa 117,00 mq il più probabile canone di locazione è:

Valore Canone Locazione = 3,00 €/mq mese x 117,00 mq = 350,00 €/mese.

Quesito n° 9 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;)*

I debitori esecutati, coniugi Omissis, si trovano in comunione di beni, come d'altronde risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. Allegato 6).

Quesito n° 10 - *(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese*

condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli 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 con il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;)

Come dichiarato dai debitori eseguiti durante le operazioni di sopralluogo, l'intero condominio è a "conduzione familiare" e le relative spese, pari a circa €. 30,00 mensili (per pulizia e luce scale, ecc...), vengono divise con il vicino di pianerottolo.

Dalle indagini effettuate risulta, inoltre, che gli immobili pignorati non rientrano tra quelli vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n. 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche e integrazioni.

L'immobile rientra, però, nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio dell'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 10 del 28/03/2011, ed in particolare è a Rischio medio R2 per il RISCHIO FRANE; ciò comporta che, in previsione di un intervento edilizio, occorrerà allegare uno "Studio di compatibilità geologica, redatto secondo l'art. 42 del PAI, asseverato da tecnico abilitato".

Si precisa, altresì, che, trattandosi di cessione gratuita intervenuta ai sensi dell'art. 21 bis D.L. 26.3.1995 n° 244 introdotto dalla Legge di conversione 8.8.1995 n° 341, l'immobile deve conservare la propria destinazione abitativa e non è cedibile in locazione, permuta, usufrutto o comodato e non è alienabile, nei limiti della citata normativa, a decorrere dalla data di accatastamento.

Quesito n° 11 - *(riferisca sull'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;)*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome dei debitori esecutati, relativamente all'immobile oggetto della presente perizia, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

ISCRIZIONE - R.P. n° 6104 R.G. n° 50837 del 09.11.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 98115 del 02/11/2009

a favore di **CHE BANCA! SPA**

contro **OMISSIS** per la quota di 1/2

Omissis per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE - R.P. n° 23535 R.G. n° 28276 del 30.07.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Salerno– Rep. 2362 del 17/06/2013

a favore di **CHE BANCA! SPA**

contro **OMISSIS** per la quota di 1/2

Omissis per la quota di 1/2

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)

Sull'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Salerno, al **foglio 42, p.lla 237 sub. 35**, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

ISCRIZIONE - R.P. n° 6104 R.G. n° 50837 del 09.11.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 98115 del 02/11/2009

a favore di **CHE BANCA! SPA**

contro **OMISSIS** per la quota di 1/2

Omissis per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE - R.P. n° 23535 R.G. n° 28276 del 30.07.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Salerno– Rep. 2362 del 17/06/2013

a favore di **CHE BANCA! SPA**

Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 15 di 31

contro **OMISSIS** per la quota di 1/2

Omissis per la quota di 1/2

Sulle unità immobiliari censite al NCT del Comune di Salerno, al **foglio 42, p.lla 237 e p.lla 11** (originarie dell'immobile periziato), non risultano formalità (cfr. Allegato 3):

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione del pignoramento immobiliare sconta un'imposta fissa di € 262,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, sul bene sottoposto a pignoramento, risultano iscritte n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento.

1. Ipoteca Volontaria R.P. 6104 - R.G. 50837 del 09.11.2009
2. Atto Esecutivo R.P. 23535 R.G. 28276 del 30.07.2013.

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + 262,00 = € **297,00**.

Trattasi, comunque, di importo soggetto a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

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 un accurato controllo incrociato;)*

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

Non risultano discrasie tra le risultanze delle visure eseguite per immobile e quelle effettuate per soggetto.

Ad ogni buon fine, si rileva che, in linea con l'acquisto e con la relativa trascrizione, nella visura catastale, l'unità immobiliare risulta intestata unicamente, per l'intera quota di proprietà, al sig. Omissis, con la dicitura in regime di comunione dei beni.

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, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; qualifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono)

Per rispondere al presente quesito, al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni ecc. dei beni oggetto di perizia sono state effettuate articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Archivio del Comune di Salerno.

L'immobile oggetto di stima (Foglio 42, p.lla 237, sub. 35) ricade in base al P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Salerno in Zona Omogenea B6: *"le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diversa dalla Zona A"*.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, indicati nelle relative tavole del P.U.C., sono così articolati per l'immobile che ci occupa:

A - interventi di manutenzione ordinaria;

B - interventi di manutenzione straordinaria;

C2 - interventi di risanamento conservativo;

D - interventi di ristrutturazione edilizia.

L'immobile ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267, così come risulta dalla "Carta per l'individuazione dei vincoli" il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con Determina Dirigenziale Prot. Seg. Gen. n. 1644 del 08.05.2013.

L'unità abitativa rientra, altresì, nell'Area perimetrale dal P.R.A.E. (Piano Regionale delle Attività Estrattive) denominata "Area suscettibile di nuova estrazione".

Con riferimento alla regolarità edilizia, si rileva che il corpo di fabbrica, cui appartiene l'appartamento pignorato, è provvisto di regolare Concessione Edilizia n. 133/84 del 20.09.1984 rilasciata al sig. Omissis, nella qualità di rappresentante legale della Omissis per *"lavori di costruzione di n° 120 alloggi in località Fuorni"*. L'edificio è identificato con il "n. 4" nella planimetria di progetto e l'alloggio tipo è identificato con la lettera "F" (cfr Allegato 6).

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

Quesito n° 14 – *(determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per la 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 quote indivise)*

Premessa

Da quanto finora esposto, il compendio da valutare consiste nell'unità abitativa a due piani, posta in un corpo di fabbrica di maggiore consistenza ubicato in piazza del Maestrale della località Fuorni del Comune di Salerno e censita al Foglio 42, p.lla 237, sub. 35.

Allo scopo di eseguire la stima, occorre caratterizzare l'immobile con gli elementi soggettivi e discriminanti, confrontandolo con altri simili compravenduti nella zona dove esso ricade. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato, ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona anche se qui non si assiste ad un mercato di compravendita vivace, tale da facilitarne la stima.

Il procedimento utilizzato nella valutazione del bene da stimare è quello sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Note le quotazioni a metro quadrato dei beni, fornite da agenzie immobiliari, riviste specialistiche, borsini immobiliari, agenzia del territorio, è possibile risolvere l'equazione:

$$V_i = (\Sigma V / \Sigma s) \times s_i$$

dove V_i è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σs è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, s_i è la superficie dell'immobile oggetto della stima (normalmente la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138).

Andamento del mercato immobiliare

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio- OMI (1° semestre 2013).

Le quotazioni di mercato relative alle civili abitazioni nella "microzona" in cui ricade l'immobile in esame, quali risultano dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI, hanno rilevato i seguenti valori.

SALERNO

DESTINAZIONE: Residenziale Stato conservativo Normale	Valore Mercato (€/mq)		Val. Locazione (€/mq mese)	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Fascia/zona: Suburbana - Fuorni				
Tipologia: Abitazioni civili	1.200,00	1.800,00	5,20	5,50
Tipologia: Abitazioni di tipo economico	1.200,00	1.800,00	4,00	4,70

Per un valore medio a metro quadrato di 1.500 €.

b) Fonte agenzie immobiliari

Le informazioni reperite da agenzie immobiliari sul web (cfr. Allegato 8) hanno riferito un range di valori medi per le abitazioni civili in normali condizioni situate in località Fuorni del Comune di Salerno.

In particolare, si sono evinte le seguenti informazioni:

1. Appartamento situato a Fuorni di 50 mq, disposta su due livelli, ad un prezzo di € 105.000,00;
2. Appartamento situato a Fuorni, posto al 2° piano 110 mq ad un prezzo di € 130.000,00;
3. Appartamento situato a Fuorni di 220 mq, disposta su due livelli, ad un prezzo di € 320.000,00;

4. Appartamento situato a Fuorni, posto al 1° piano 85 mq ad un prezzo di € 165.000,00;
La media porta, quindi, ad un importo al metro quadro di circa 1.550,00 €.

Valutazione dell'immobile in oggetto

Analizzando i dati a disposizione, contemperando le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui è ubicato l'immobile da valutare con l'attualità delle stesse e considerando il mediocre stato di conservazione dell'alloggio, nonché il fatto che si tratta di edilizia residenziale popolare con finalità sociale, il valore di mercato più attendibile per l'appartamento sito in piazza del Maestrale/viale Tramontana in località Fuorni del Comune di Salerno, risulta pari a €/mq **1.400,00**.

A risultato simile si giunge anche considerando le quotazioni medie indicative (riferite al 2012) per Comuni capoluoghi di Provincia, fornite dal Manuale di Consulenza Immobiliare di

– edizione , correggendole con opportuni coefficienti.

Il manuale, in riferimento alla città Salerno, per abitazioni nuove in zone periferiche, dà una quotazione media di 2.600 €/mq. A questo valore occorre applicare il *coefficiente globale* che si utilizza alle quotazioni unitarie per mq per le abitazioni nuove e che deriva dalla moltiplicazione dei singoli coefficienti sotto indicati.

I coefficienti di *destinazione e di piano* vanno sempre utilizzati quando la stima riguarda una singola unità immobiliare e sue pertinenze.

I coefficienti di *età, qualità e stato degli immobili* servono a correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni nuove quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo.

In particolare, rispetto a un valore medio a nuovo le correzioni proporzionali di stima riguardano:

- **ETA'**, con le seguenti ripartizioni: *nuovo* (immobile mai utilizzato); *recentissimo* (fino a 10 anni); di età *tra i 10 e i 20 anni*; *da 21 a 40 anni*; *da 41 a 60 anni*; *oltre i 60 anni*.
- **QUALITA'**, con le seguenti ripartizioni: *lusso* (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata, servizi di portineria); *signorile* (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); *medio* (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; riscaldamento autonomo); *popolare* (architettura corrente, costruzione con materiale economico, dimensione ridotta dei locali, bagno incompleto di accessori); *ultrapopolare* (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune).

- **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: *ottimo* (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in perfetto stato); *buono* (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); *mediocre* (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); *pessimo* (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ebbene, verificando l'applicabilità di siffatti coefficienti si rileva che l'appartamento ricade nella tipologia di edifici senza ascensore al piano rialzato, per cui si attribuirà un **coefficiente di piano** pari a 0,97; l'edificio è stato realizzato intorno al 1984, per cui ha un'età compresa tra i 21 e i 40 anni, la sua qualità è popolare e lo stato di manutenzione è mediocre, per cui si attribuirà un **coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione** pari a 0,60.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
21-40 anni				
Lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
Signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
Medio	0,75	0,70	0,65	0,55
Popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-

Un'ulteriore correzione in diminuzione va effettuata tenendo conto dell'assenza di finestre nei bagni (coeff. = 0,95).

Il coefficiente globale è pari, dunque, a $0,97 \times 0,60 \times 0,95 = 0,55$.

Il valore per metro quadrato che si ricava è, pertanto, $2.600,00 \times 0,55 = 1.430,00$ €/mq prossimo a quello stabilito in **€/mq 1.400,00**.

Un ulteriore abbattimento forfettario del 5% va applicato per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Data la superficie commerciale di 117,00 metri quadrati, il valore dell'immobile è, quindi, pari a

$$1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 117,00 \text{ mq} \approx 155.600,00 \text{ €}.$$

Quesito n° 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)

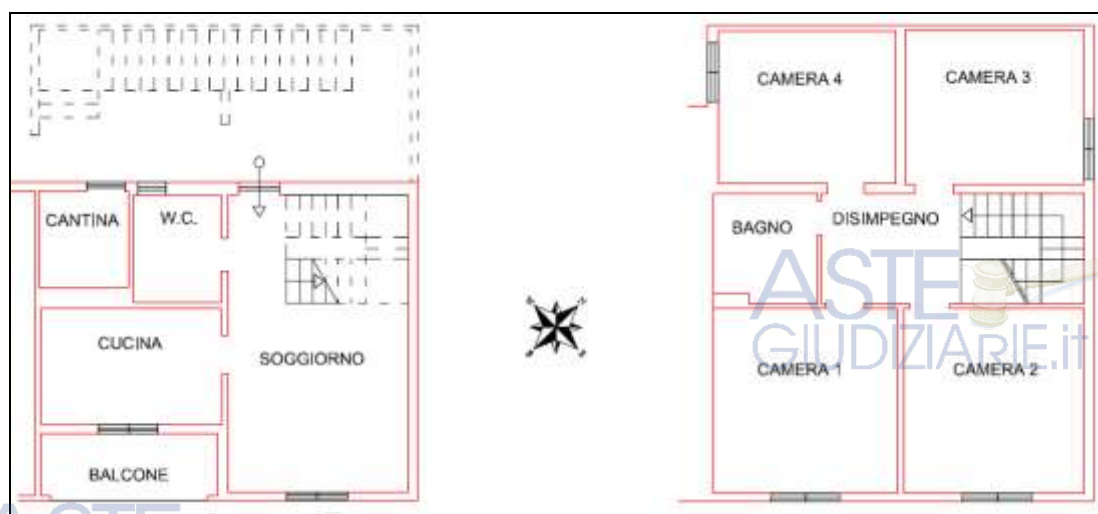
Il bene pignorato è la residenza dei debitori esegutati sig.ri Omissis. Alla luce di ciò, le presumibili spese si quantificano in operazioni di trasloco di arredi e suppellettili. Da indagini di mercato lo scrivente riporta come parametro commerciale, per l'accessibilità ai luoghi e per la discreta facilità delle relative operazioni, la cifra di circa 2.500,00 €.

Quesito n° 16 – *(corredare la relazione - da presentare anche in formato e su supporti 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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;)*

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si vedano gli allegati n. 4 e n. 5.

DESCRIZIONE FINALE LOTTO

Appartamento ricompreso in un edificio di maggiore consistenza, posto su due livelli, con superficie commerciale "omogeneizzata" di 117 mq, e costituito da ingresso-salotto, cucina e bagno al primo livello e da quattro camere e bagno al secondo livello. Munito di piccola cantina/ripostiglio di circa 4 mq non comunicante con l'alloggio.



COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Salerno (SA), località Fuorni, piazza Maestrale.

DATI CATASTALI: Foglio 42, p.lla 237, sub 35, piano 1-2; categ. A/4; Rendita € 600,38;

ESTENSIONE: Sup. Catastale (allegato C al DPR n. 138/1998): 117,00 mq;

CONFINI: Omissis.

PROPRIETARIO: L'unità immobiliare è pervenuta al sig. Omissis, in comunione di beni con la sig.ra Omissis, entrambi debitori esegutati, in seguito ad atto di cessione gratuita da parte del Comune di Salerno del 26.11.2007, a rogito del notaio Giuseppe Monica (Repertorio n. 49070 e Raccolta n. 17499).

FORMALITA'

ISCRIZIONE: **R.P. n° 6104 R.G. n° 50837 del 09.11.2009**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;
Pubblico Ufficiale Omissis Repertorio 98115 del 02/11/2009
a favore di **CHE BANCA! SPA**
contro **OMISSIS** per la quota di 1/2
Omissis per la quota di 1/2

TRASCRIZIONE: **R.P. n° 23535 R.G. n° 28276 del 30.07.2013**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili
Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno– Rep. 2362 del 17/06/2013
a favore di **CHE BANCA! SPA**
contro **OMISSIS** per la quota di 1/2
Omissis per la quota di 1/2

STATO DI OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare è adibita a residenza dei debitori esegutati.
Trattandosi di bene pervenuto, ai debitori esegutati, a seguito di cessione gratuita intervenuta ai sensi dell'art. 21 bis D.L. 26.3.1995 n° 244 introdotto dalla Legge di conversione 8.8.1995 n° 341, l'immobile deve conservare la propria destinazione abitativa e non è cedibile in locazione, permuta, usufrutto o comodato e non è alienabile, nei limiti della citata normativa, a decorrere dalla data di accatastamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA: l'unità immobiliare pignorata è provvista di regolare Concessione Edilizia n. 133/84 del 20.09.1984 rilasciata al sig. Omissis, nella qualità di rappresentante legale della Omissis per "lavori di costruzione di n° 120 alloggi in località Fuorni".
L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

VALORE STIMATO: 155.600,00 € (dicasi euro centocinquantacinquemilaseicento/00).

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



Foto n. 1 – ingresso piazza del Maestrale - prospetto Ovest



Foto n. 2 – ingresso viale Tramontana - prospetto Ovest



Foto n. 3 – prospetto Nord fabbricato



Foto n. 4 – cucina - primo livello



Foto n. 5 – bagno - primo livello



Foto n. 7 – scala interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 9 - camera - secondo livello



Foto n. 10 - camera - secondo livello



Foto n. 11 – camera - secondo livello



Foto n. 12 – bagno - secondo livello

Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.



Foto n. 13 – cantinola/deposito - primo livello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pagina 29 di 31

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti, ulteriormente riportate nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato n° 9.

Si resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Salerno, 30.01.2014

Il C.T.U.

Ing. Paolo Arcieri



Relazione Tecnica

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 367/2013 R.G.E.

Allegati

- All. n. 01 – Verbale di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Documentazione del CTU;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atto di proprietà;
- All. n. 08 – Mercato immobiliare;
- All. n. 09 – Prospetto riepilogativo lotti.

