

ing. Gianluca Vernieri
Via Mazzini 37 - 84080 Peliccano (SA)
cell. 349 1427701
e - mail: guernieri@yahoo.it



TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari



GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Rosaria Morrone

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 384/2019 -



Salerno, li 14 Settembre 2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Gianluca Vernieri



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	7

QUESITI 1-2-3.	7
----------------------------	----------

QUESITO 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g. e.....7

QUESITO 5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti12

QUESITO 6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.....12

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

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.....13

QUESITO 8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.....13

QUESITO 9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.....14

QUESITO 10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).....15

QUESITO 11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.....15

QUESITO 12. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.....16

QUESITO 13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....19

QUESITO 14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato

d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

.....20

QUESITO 15. Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.....25

QUESITO 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) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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);2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti;4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi identificativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.....26

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pelliccione (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

QUESITO 17. Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni.....	27
ELENCO ALLEGATI.....	29



ing. Gianluca Vernieri
Via Mazzini 37 - 84080 Pellezzano (SA)
cell. 349 1427701
e - mail: guernieri@yahoo.it

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott.ssa Rosaria Morrone

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 384/2019**

PROMOSSA DA

SIENA MORTGAGES 09-6 SRL

RAPPRESENTATA DALL' AVV. ANTONIO FERRARA

CONTRO

OMISSIS

E

OMISSIS

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca Vernieri, domiciliato in Pellezzano (SA) alla via Mazzini 37, a seguito del verbale di accettazione di incarico di stima in data 20/02/2020, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza 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*

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 indisposta 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 esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g. e;
5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;

9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;
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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento non chè le eventuali obbligazioni propter rem)
11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: quvernieri@yahoo.it

l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi identificativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente preliminarmente esaminava tutta la documentazione agli atti estratta dal fascicolo di causa.

Successivamente comunicava la data di accesso del 1° sopralluogo per il giorno Mercoledì 22 luglio 2020 alle ore 15,00 sui luoghi oggetto di causa (cfr. All. 2- 1^a Comunicazione d'accesso alle parti) a mezzo raccomandata A/R ai sigg. OMISSIS e OMISSIS, comproprietari dei beni e al creditore procedente (SIENA MORTGAGES 09-6 S.r.l. rappresentata dall'Avv. Ferrara Antonio).

In tale data ed all'ora stabilita il sottoscritto, accompagnato dal collaboratore ing. Di Filippo Francesco, si recava sui luoghi oggetto d'esecuzione, ovvero:

– Fabbricato su due livelli composto al piano primo sottostrada da tre camere, un soggiorno-cucina, un salone, un wc, un ripostiglio, una lavanderia-wc e un locale

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

deposito mentre al piano secondo sottostrada tre piccoli locali uso deposito e pollaio situato nel Comune di Trentinara (SA) alla via A. Manzoni 8 riportato nel catasto Fabbricati al fg. 10 p.lla 820 sub 3;

- Box auto sito nel comune di Trentinara (SA) alla via A. Manzoni snc riportato nel catasto Fabbricati al fg. 10 p.lla 820 sub 2;

Il sottoscritto, coadiuvato dall'ing. Di Filippo Francesco, procedeva all'ispezione dei luoghi ed ai rilievi metrici e fotografici degli immobili, segnando su fogli a parte quanto rilevato.

Preliminarmente, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile e di accertare l'eventuale esistenza del certificato di agibilità, il sottoscritto:

- in data 30/06/2020 presentava via pec istanza di accesso agli atti presso l'U.R.P. del Comune di Trentinara (SA) per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dei fabbricati, la presenza del certificato di agibilità dell'immobile ed eventuali ulteriori titoli abilitativi (cfr. All. 6- Richiesta accesso agli atti - Comune di Trentinara (SA)).
- in data 22/07/2020 si recava presso l'U.T.C. del Comune di Trentinara (SA) per ritirare copia del Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009 prot. 4133 e relativi allegati (cfr. All. 7 - Documentazione Comune di Trentinara (SA) e nella stessa data il responsabile dell'ufficio arch. Arch. Massimo Rubano dichiarava al sottoscritto che non erano state ritrovate altre pratiche edilizie riguardanti i due immobili eseguiti e non esisteva rilascio o eventuale richiesta di Certificato di Agibilità.

Al fine di completare le indagini sull'immobile, lo scrivente inoltre:

- in data 21/07/2020 riceveva da professionista incaricato dal sottoscritto tutta la documentazione catastale dei beni oggetto di esecuzione (cfr. All.4 - Certificati catastali (visure, planimetria, estratti del foglio di mappa)) e le ispezioni ipotecarie sui soggetti eseguiti, nonché le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio precedente relative ai beni in oggetto (cfr. All.5 - Visure ipotecarie);
- in data 30/06/2020 presentava via pec istanza di accesso agli atti presso l'U.R.P. del Comune di Trentinara (SA) per richiedere un Certificato di residenza ed un Estratto dal registro degli atti di matrimonio al fine di appurare la residenza e il regime patrimoniale dei debitori (cfr. All.10 - Certificato di residenza ed Estratto dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 2002);

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvnieri@yahoo.it

- in data 30/06/2020 contattavo lo studio notarile Restaino per richiedere copia dell'atto d'acquisto mediante il quale i beni pervenivano ai sigg. OMISSIS e OMISSIS che veniva ritirata in data 17/07/2020 (cfr. All.11- Copia atto di compravendita rep. 176 del 22/05/2008).

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, si passa a relazionare come segue.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex 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 senza 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 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 indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Si accerta che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c è completa ed idonea pertanto si può procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12.

Quesito 4: *'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'*

I beni oggetto di stima consistono in:

- **Fabbricato su due livelli composto al piano primo sottostrada da tre camere, un soggiorno-cucina, un salone, un wc, un ripostiglio, una lavanderia-wc e un locale**

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

deposito mentre al piano secondo sottostrada tre piccoli locali uso deposito e pollaio.

L'immobile è situato nel Comune di Trentinara alla via A. Manzoni 8 riportato al catasto Fabbricati al fg. 10 p.la 820 sub 3;

– Box auto sito nel comune di Trentinara alla via A. Manzoni snc riportato nel catasto

Terreni al fg. 10 p.la 820 sub 2;

Identificazione catastale

Bene	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Piano	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
appartamento	10	820	3	A/3	2	T	6,5 vani	151 m ²	€ 302,13
box auto	10	820	2	C/6	10	S1	24 m ²	29 m ²	€ 43,38

Alla luce di quanto acquisito e di quanto verificato in situ, i dati catastali identificativi dell'immobile indicati nei certificati ipotecari corrispondono allo stato dei luoghi.

In merito all'esistenza di altre eventuali procedure esecutive gravanti sul bene, non sono state riscontrate ulteriori procedure.

I debitori esecutati, ovvero il sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e la sig.ra OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS risultano proprietari ognuno per la quota di 1/2 della intera quota dei beni staggiti.

Descrizione

Gli immobili pignorati sono ubicati in una zona centrale, precisamente in via A. Manzoni nel Comune di Trentinara non molto distante dai servizi primari quali Municipio, scuole, negozi ecc. La zona è caratterizzata da abitazioni sparse per lo più a carattere unifamiliare.

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (S.A.)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it



foto 1: inquadramento territoriale



foto 2: ortofoto immobile

Il lotto consiste in un fabbricato, che si sviluppa su due livelli, e un box auto. Ad entrambi si ha accesso dalla via A. Manzoni. Il fabbricato si trova ad una quota inferiore alla strada principale e da essa si accede per mezzo di due ingressi pedonali (uno principale contrassegnato dal numero civico 8 e uno secondario posto di fianco al box auto). Da questi per mezzo di scale si accede ad una prima corte pavimentata da cui parte una seconda scala che porta ad una seconda corte anch'essa pavimentata. Qui si trova l'accesso all'appartamento per mezzo di un portico coperto. L'ingresso principale, costituito da un portoncino in legno, introduce in un piccolo disimpegno dove troviamo l'accesso al salone e al wc. Dal salone si ha accesso mediante

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexiano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

un ampio arco al soggiorno-cucina, in cui troviamo anche un camino, e al corridoio dove sono collocate le due camere da letto e l'ulteriore camera che prende luce indiretta da una apertura posta nella parete in comune con la lavanderia-wc. In fondo al corridoio sono posti gli ingressi alla lavanderia-wc su indicata e al ripostiglio. Sul predetto porticato insiste anche un locale deposito allo stato grezzo che al momento risulta sprovvisto di porta. Un piccolo camminamento al lato est della casa conduce ad una terza corte non pavimentata in parte incolta ed in parte adibita ad orto. Essa insiste ad un secondo livello sottostrada in cui troviamo anche gli accessi ai tre piccoli locali di cui due non utilizzati ed una terzo adibito a ricovero per galline. E' presente anche un antico forno.

Nella planimetria catastale del sub 3 questi tre locali non sono riportati per cui è necessario effettuare una pratica Docfa presso il competente ufficio del Territorio anche in virtù del Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009 che li riporta per accatastare detti locali. Inoltre tutta la corte risulta accatastata come "corte comune - bene non censibile" e aggraffato al sub 3 come visibile nell'elaborato planimetrico allegato. In ultimo è bene precisare che la planimetria catastale del sub 3 non risulta aggiornata e coincidente alla planimetria stato di progetto del P.d.C. n. 11 del 25/06/2009 per cui andrebbe aggiornata con la stessa pratica Docfa di cui sopra riportando inoltre il corretto posizionamento del fabbricato rispetto alla via A. Manzoni e cioè al piano primo sottostrada e non erroneamente al piano terra come riportato attualmente in planimetria catastale.

Al box auto si ha accesso direttamente dalla via A. Manzoni per mezzo di una porta in ferro scorrevole a due ante. È formato da un unico ambiente e non è dotato di finestre o altre aperture per favorire l'illuminazione naturale. Anche per la planimetria catastale del sub 2 è necessaria una pratica Docfa per riportare il corretto posizionamento del box auto rispetto alla via A. Manzoni e cioè al piano terra e non erroneamente al piano primo sottostrada come attualmente riportato.

Come già detto precedentemente il contesto è urbano con abitazioni sparse per lo più a carattere unifamiliare.

Complessivamente l'immobile misura mq 106,85 di superficie utile a cui si aggiungono mq 9,15 di porticato, mq 21,21 di depositi e mq 255,00 di corte.

L'accesso al sub 3 è garantito da due cancelli pedonale posti lungo via A. Manzoni (cfr All. 8 - foto 1, 2). Da questi per mezzo di scale si accede ad una prima corte pavimentata (cfr All. 8 -

ing. Gianluca Vernieri
Via Mazzini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: quvernieri@yahoo.it

foto 3) da cui parte una scala (cfr All. 8 – foto 4) che porta ad una seconda corte (cfr All. 8 – foto 5) anch'essa pavimentata. L'accesso principale del fabbricato è posto lungo il lato est dalla corte per mezzo di un PORTICATO (cfr All. 8 – foto 6) di mq 9,15. Sullo stesso porticato insiste il DEPOSITO (cfr All. 8 – foto 7) di mq 6,35.

Dalla porta d'accesso principale costituito da un portone in legno si entra in un INGRESSO (cfr All. 8 – foto 8) di mq 2,70 e per mezzo di una porta in un SALONE (cfr All. 8 – foto 9, 10) di mq 16,00 e un WC con doccia di mq 4,30 (cfr All. 8 – foto 11). Proseguendo lungo il SALONE sulla parete destra si trova un'ampia apertura con arco che dà accesso alla CUCINA-SOGGIORNO con camino (cfr All. 8 – foto 12) di mq 21,90. Sempre dal SALONE si entra nel CORRIDOIO (cfr All. 8 – foto 13) di mq 11,22 che conduce alle camere ed in particolare alla CAMERA 1 (cfr All. 8 – foto 14) di mq 11,25, alla CAMERA 2 (cfr All. 8 – foto 15) di mq 15,92 e alla CAMERA 3 (cfr All. 8 – foto 16) di mq 12,96. Alla fine del CORRIDOIO troviamo sulla sinistra la LAVANDERIA-WC (cfr All. 8 – foto 17) di mq 6,40 e un RIPOSTIGLIO di mq 4,20.

Sempre sul lato est del fabbricato insiste un piccolo camminamento che conduce al terzo livello di corte che si sviluppa lungo il lato nord e risulta non pavimentato ed adibito in parte ad orto (cfr All. 8 – foto 18).

Su questo lato insistono dei piccoli locali in cattivo stato di conservazione ed in particolare quello centrale è adibito a POLLAIO (cfr All. 8 – foto 19) di mq 4,86 mentre gli altri due a DEPOSITO (cfr All. 8 – foto 20, 21, 22) di cui uno più grande di mq 7,60 e uno più piccolo di mq 2,40. In questa corte è situato anche un antico forno (cfr All. 8 – foto 23).

L'accesso al box auto (sub 2) è garantito da una porta scorrevole in ferro a due ante (cfr All. 8 – foto 24, 25). Esso è posto allo stesso livello della via A. Manzoni. Ha pianta rettangolare per un totale di mq 24,00 e non è dotato di alcuna finestra (cfr All. 8 – foto 26).

I locali hanno caratteristiche aero-illuminanti buone infatti ogni ambiente è dotato di finestre. Sono visibili piccole manifestazioni di umidità o condensa in alcuni ambienti.

La struttura del fabbricato è in muratura portante ma nel corso dell'ultima ristrutturazione sono stati rifatti alcuni solai che originariamente erano in travi di legno con altri in latero-cemento. Come visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento all'interno si presenta in buono stato di manutenzione con un livello medio di finiture interne: sia pavimenti che rivestimenti dei vari ambienti sono costituiti da piastrelle in gres di buona qualità e la sua

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 84050 Pollexano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

ultima ristrutturazione risale a circa 10 anni fa. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno ed alluminio. Gli impianti tecnologici sembrano in buono stato di manutenzione tenuto conto che risalgono all'anno 2010 circa. Il riscaldamento è assicurato da caldaia a metano e da un camino tradizionale.

A differenza degli interni meno curati sono gli ambienti esterni. Infatti solo parte della parete nord, che conserva l'originaria caratteristica di muratura in pietra a vista tipica del territorio, il resto della muratura in tavelle risulta non intonacato o per piccole parti solo parzialmente intonacato.

Per quanto riguarda il BOX AUTO, la struttura è in cls armato, le tompagnature in blocchi di cemento e il solaio latero-cementizio. Non risulta intonacato né all'interno né all'esterno e non è dotato di alcun impianto tecnologico.

Il dettaglio della disposizione planimetrica degli ambienti è riportato nell'elaborato grafico in All.9- Planimetria attuale dell'immobile in scala 1:100.

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

I beni oggetto di esecuzione, siti alla via A. Manzoni 8 di Trentinara (identificati in NCEU al fg 10 p.lla 820 sub 2-3), sono stati trasferiti ai sigg. OMISSIS e OMISSIS, ognuno per la quota di 1/2, con atto di compravendita del notaio dott. Luca Restaino rep. 176 del 22/05/2008, registrato a Salerno il 26/05/2008 al N. 5516 dalla sig.ra OMISSIS (All. 11- Copia atto di vendita rep. 176 del 22/05/2008).

Gli immobili appartengono, dunque, al sig. OMISSIS per la quota di 1/2 e alla sig.ra OMISSIS per la restante quota di 1/2.

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

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

Vista la natura dei beni pignorati da stimare, non è possibile predisporre un progetto di divisione dei medesimi.

E' stato previsto un unico Lotto in quanto la presenza del box auto nelle adiacenze del fabbricato ed in una zona centrale caratterizzata da strade strette con poche possibilità di parcheggio può accrescere il valore dello stesso conseguendo in tal modo più redditizie occasioni di vendita. Si procederà pertanto alla stima dei beni nella loro interezza.

Quesito 7: 'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e 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'

I beni oggetto dell'esecuzione sono in uso ai debitori esecutati che in esso risiedono insieme alla loro famiglia come da certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Trentinara e come appurato dal sopralluogo in sede di sopralluogo del 22/07/2020.

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

Per la determinazione del più probabile canone di locazione degli immobili pignorati, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima sintetica per comparazione, metodologia fondata sulla comparazione con altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Il più probabile canone di locazione è stato ottenuto utilizzando i valori unitari tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e tenendo conto delle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari della zona.

E' d'uopo segnalare che al momento si registra una stagnazione del mercato immobiliare sia locativo che di compravendita.

ing. Gianluca Vernieri
 Via Maxxini 37 - 84050 Pollexano (SA)
 cell. 349 1427701
 e-mail: gvernieri@yahoo.it

Sulla base di tali premesse, si procede di seguito alla stima del canone di locazione per gli immobili pignorati dove si è fatto riferimento al valore medio dell'intervallo di valori, opportunamente abbattuto in funzione di un coefficiente che tiene conto dei vari aspetti dell'immobile (posizione, esposizione, panoramicità, livello di finiture, ecc.) esprimibili attraverso un coefficiente parziale di apprezzamento o di abbattimento K_i

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
Comune: TARENTINARA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	670	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	395	460	L	1,8	2,2	L

Il canone di locazione mensile pertanto risulta pari a:

$$V_{loc. \text{ appart.}} = S_{comm} \times V_u \times K = (166,00 \text{ mq} \times 1,75 \text{ €/mq/mese}) \times 0,90 = \text{€ } 261,45$$

$$V_{loc. \text{ box}} = S_{comm} \times V_u \times K = (30,16 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq/mese}) \times 0,90 = \text{€ } 54,28$$

VALORE CANONE DI LOCAZIONE INTERO LOTTO: € 315,73 che arrotondiamo a € 315,00 (euro trecentoquindici,00)

Quesito 9: 'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'

I debitori esecutati sig. OMISSIS e OMISSIS risultano coniugati in regime di comunione dei beni il giorno 18/05/2002. (cfr All. 10- Certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio)

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellenzano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: quvernieri@yahoo.it

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)’*

Da dichiarazioni assunte dallo scrivente in loco non esistono vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sull’immobile.

Da ricerche effettuate presso l’Ufficio del Comune di Trentinara (SA) gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in Zona Omogenea A3 del vigente Piano Regolatore Generale e del Piano di Recupero e non esistono particolari vincoli sull’immobile.

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

Relativamente all’elenco delle formalità pregiudizievoli (cfr All.5- Visure ipotecarie), all’esito dell’ispezione effettuata in data 21/07/2020, non risultano istruiti altri procedimenti esecutivi sui cespiti eseguiti.

Si riportano quindi di seguito gli estremi delle sole formalità pregiudizievoli in ordine cronologico gravanti sul cespite esecutato:

- ISCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 3745 Registro Generale 21928
Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 177/125 del 22/05/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 37464 Registro Generale 48835

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 84080 Pollexano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 9732
del 15/10/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

I costi delle relative cancellazioni sono:

1. Pignoramento \Rightarrow € 200,00 + € 59,00 + € 35,00 = € 294,00 (Imposta ipotecaria + imposta di bollo + tassa ipotecaria)
2. Ipoteca volontaria \Rightarrow € 35,00 (tassa ipotecaria)

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

Dagli accessi effettuate presso l’Agenzia del Territorio sono state acquisite tutte le necessarie visure catastali (per immobile, per soggetto e storiche); tale documentazione è riportata in *Allegato 4- Certificati catastali, Visure, planimetria, estratti del foglio di mappa.*

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari - al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sui soggetti eseguiti, nonché di acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative ai beni in oggetto si sono acquisite le note, riportate in *Allegato 5- Visure ipotecarie.*

Si riportano in dettaglio le note relative ai beni staggiti e ai soggetti eseguiti (OMISSIS e OMISSIS), risultanti da ispezione ordinaria.

- Ispezione ordinaria per immobili identificati: fg 10, p.lla 820 sub 2 – 3:
 - TRASCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 15309 Registro Generale 21927 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 176/124 del 22/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 - ISCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 3745 Registro Generale 21928
Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 177/125 del 22/05/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 84050 Pollexano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

- TRASCRIZIONE del 11/12/2019 - Registro Particolare 37464 Registro Generale 48835. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 9732 del 15/10/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Ispezione ordinaria per soggetto: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS:
 - Trascrizione a favore del 30/05/2008 – R.P. 15309 R. G. 21927. Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 176/124 del 22/05/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
 - ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2008 - Registro Particolare 3745 Registro Generale 21928 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 177/125 del 22/05/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE
 - TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2019 - Registro Particolare 37464 Registro Generale 48835. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 9732 del 15/10/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- Ispezione ordinaria per soggetto: OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS:
 - Trascrizione a favore del 30/05/2008 – R.P. 15309 R. G. 21927. Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 176/124 del 22/05/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pelliccione (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2008 - Registro Particolare 3745 Registro Generale 21928 Pubblico ufficiale RESTAINO LUCA Repertorio 177/125 del 22/05/2008. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/12/2019 - Registro Particolare 37464 Registro Generale 48835. Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 9732 del 15/10/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

OSSERVAZIONI CATASTALI

Alla luce delle indagini eseguite e di quanto riscontrato in sito, gli immobili pignorati, corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale in atti del sub 3 in quanto la stessa è ancora quella originaria e non aggiornata rispetto a quella di progetto del Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009.

Inoltre non sono riportati i piccoli locali scantinati seminterrati ed il forno posti sul lato nord-ovest del fabbricato ma riportati nello stato di fatto del P.d.C. su indicato.

Per la sistemazione di tali difformità si stima un costo di € 1500,00.

Quesito 13: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed 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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'*

Come si evince dall'atto di vendita del notaio Luca Restaino rep. 176 del 22/05/2008 i fabbricati in questione sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967 e per essi è stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con prot.

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

n. 1269 del 28/03/1986. Nello stesso atto si dichiara che nei termini di legge il Comune di Trentinara non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento di sanatoria.

In data 22/07/2020, dopo aver prodotto una richiesta di accesso agli atti, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trentinara l'arch. Massimo Rubano comunicava che nonostante le approfondite ricerche, la pratica di concessione edilizia in sanatoria con i relativi elaborati grafici non veniva ritrovata in archivio e pertanto non si rilasciava quanto richiesto.

Inoltre è stato possibile accertare che l'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità né si ha evidenza di richieste per l'ottenimento.

Per l'immobile riportato in atti al sub 3 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009 prot. 4133 per la ristrutturazione edilizia del fabbricato con interventi che prevedevano:

- consolidamento fondazione con detti di cls alla vecchia muratura;
- bonifica umidità ascendente con realizzazione vespaio aerato al piano terra;
- ricostruzione di parte dei solai;
- sostituzione vecchie piattabande in legno con nuove in cls;
- nuova disposizione degli ambienti interni mediante demolizione e realizzazione di nuove tramezzature;
- realizzazione nuovi impianti tecnici;
- posa in opera di pavimenti e rivestimenti;
- posa in opera di nuovi infissi esterni;
- rifacimento intonaci interni ed esterni con tinteggiatura finale.

Si conclude pertanto che, alla luce del sopralluogo effettuato e della scarsa documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trentinara, l'immobile in oggetto è congruente con quanto riportato in NCEU. Inoltre da atto di vendita del notaio Luca Restaino rep. 176 del 22/05/2008 si evince che l'inizio della costruzione si è avuto in data anteriore al 1° Settembre 1967 e in virtù del Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009 gli immobili sono urbanisticamente regolari.

Per il rilascio del Certificato di Agibilità si stima un costo totale tra oneri e spese tecniche di € 2000,00.

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: quvernieri@yahoo.it

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

Poiché il bene da alienare consiste in un fabbricato su due livelli con annesso box auto e piccola corte annessa non risulta conveniente provvedere alla formazione di lotti di vendita separati, si procederà pertanto alla stima dei beni formando un LOTTO UNICO DI VENDITA.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Atteso che la scelta del criterio di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata, valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, non pervenendo al C.T.U., in fase istruttoria indicazione ed informazioni relative alla compravendita dell’immobile pignorato, onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati tenendo conto della tipologia del lotto oggetto di attuale E.I. si è preferito nella fattispecie:

- 1) Mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette di analoghi immobili siti nelle vicinanze fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Trentinara in cui ricadono i beni pignorati;
- 2) Controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell’Osservatorio dei Beni immobiliari.

Con la prima metodologia è stato possibile “svincolarsi” virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo, e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con la seconda metodologia è stato possibile, svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica del bene ai valori unitari estrapolati dall’intervallo di

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei limitati giorni di indagine.

La media aritmetica equiponderale dei due risultati fornisce infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

STIMA LOTTO UNICO

FABBRICATO SU DUE LIVELLI COSTITUITO DA UN CORPO DI FABBRICA CON ANNESSA CORTE POSTO AD UNA QUOTA INFERIORE ALLA VIA A. MANZONI (N.C.E.U. AL FG. 10 P.LLA 820 SUB 3) E DI UN BOX AUTO CHE AFFACCIA SULLA SUDETTA VIA (N.C.E.U AL FG. 10 P.LLA 820 SUB 2) SITI NEL COMUNE DI TRENTINARA ALLA VIA A. MANZONI 8

STIMA FABBRICATO

1^a METODOLOGIA

Premesso che il mercato di compravendita degli immobili ubicati nella zona è ben conosciuto dagli operatori delle agenzie immobiliari locali, agli operatori interpellati, che hanno dichiarato di conoscere i luoghi dove sono ubicati gli immobili eseguiti da valutare, sono stati comunicati i dati relativi alla superficie catastale, utile e le principali caratteristiche dell'immobile oggetto di causa. Nel caso in esame si sono interrogate n. 3 agenzie immobiliari site nel Comune di Capaccio ed Agropoli stante la mancata presenza di agenzie nel territorio di Trentinara nonché avendo effettuato indagine di mercato sui maggiori siti di pubblicità immobiliare presenti in rete.

Dalle indagine effettuate presso agenzie immobiliari della zona si è rilevato un prezzo unitario medio per abitazioni con caratteristiche similari a quella oggetto di stima oscillante tra 500,00 e 900,00 €/mq, riferito alla superficie utile. Si considera dunque un prezzo unitario medio di 700,00 € che sarà opportunamente corretto tenendo conto delle peculiarità dell'immobile in causa. Per il box auto un prezzo unitario medio di 400,00 €.

Nel caso specifico note le superfici nette dell'immobile oggetto di E.I. corrispondono a:

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

$V = 700 \text{ €/mq} \times (\text{SN}_{\text{psott}} + \text{SN}_{\text{pert.indirette}} \times 0,20 + \text{S}_{\text{corte}} \times 0,10 + \text{S}_{\text{corte}} \times 0,02 + \text{S}_{\text{port}} \times 0,35) = 700 \text{ €/mq}$
 $\times (106,85 \text{ mq} + 21,21 \text{ mq} \times 0,20 + 25,00 \text{ mq} \times 0,10 + 230,00 \text{ mq} \times 0,02 + 9,15 \times 0,35) = 700$
 $\text{ €/mq} \times (106,85 \text{ mq} + 4,24 \text{ mq} + 2,50 \text{ mq} + 4,60 \text{ mq} + 3,20 \text{ mq}) = 700 \text{ €/mq} \times 121,39 \text{ mq} = \text{€}$
84.973,00

Per il box auto abbiamo:

$V = 400 \text{ €/mq} \times \text{SN}_{\text{box}} = 400 \text{ €/mq} \times 24 = \text{€ } 9.600,00$

Le valutazioni fatte dalle suddette agenzie, da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti, dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato, hanno fornito la valutazione del cespite.

Il C.T.U. riferendosi al valore medio delle valutazioni del tutto equivalenti tra di loro, assume dunque quale valore di stima con la prima metodologia:

VALORE LOTTO UNICO (I^a Metodologia): € 84.973,00 + € 9.600,00 = € 94.573,00

II^a METODOLOGIA

Tale valutazione è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 84050 Pollexano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvvernieri@yahoo.it

Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

I dati forniti dall'osservatorio sono riportati nelle tabelle seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: TARENTINARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	540	670	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	395	460	L	1,8	2,2	L

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

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro a mq (€/mq) per le abitazioni civili, come il lotto in oggetto sito in Trentinara (zona centrale) oscilla tra un minimo di 540 €/mq ed un massimo di 670 €/mq mentre per i box auto tra un minimo di 395 €/mq ed un massimo di 460 €/mq .

Il C.T.U. assumerà un valore di mercato unitario pari a 605 €/mq pari al valore medio per l'abitazione e il valore di 427,50 €/mq, per tener contemporaneamente conto dello stato di conservazione e manutenzione del singolo cespite, della sua consistenza, dei vincoli ambientali e territoriali, ovvero del contesto di ubicazione.

È il caso però di specificare che, per finalizzare la stima alle condizioni reali in cui si trova il compendio esecutato è necessario adoperare alcuni coefficienti correttivi che tengono conto della peculiarità specifica dello stesso e riportano il valore ordinario fornito dall'OMI al caso in esame. Tali coefficienti sono desunti da "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Ambiente	Superficie Lorda (mq)	Valore Unitario OMI (€/mq)	Coefficiente omogeneizzazione	Valore (€)
Piano Primo Sott.	149,00	605	1	90.145,00
Pert. indirette	38,50	605	0,20	4.658, 00
Corte (fino a 25 mq)	25,00	605	0,10	1.512,50
Corte (oltre 25 mq)	230,00	605	0,02	2.783,00
Porticato	9,15	605	0,35	1.937,50
			TOTALE	101.036,00

Per il box auto abbiamo 30,16 mq x 427,50 €/mq = **12.893,40 €**

Il C.T.U. assume dunque quale valore di stima con la seconda metodologia:

VALORE LOTTO UNICO (II Metodologia): € 101.036,00 + € 12.893,40 = € 113.929,450

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando i risultati dei criteri estimativi adottati si ha:

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pelliccione (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvvernieri@yahoo.it

CRITERIO ESTIMATIVO VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

I METODOLOGIA: € 94.573,00

II METODOLOGIA: € 113.929,450

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti per il fabbricato, si ha:

$$V_f = (\text{€}94.573,00 + \text{€}113.929,450) / 2 = \text{€}104.251,20$$

Tenendo conto:

- che l'immobile è su più livelli con scale esterne e senza ascensore,
- che lo stato esterno dei luoghi risulta non completamente rifinito e quindi si necessita di interventi di manutenzione straordinaria,

tali circostanze vengono conteggiate dal CTU abbattendone il valore di mercato ottenuto in misura del 10%:

$$\text{€}104.251,20 \times 0,90 = \text{€}93.826,08$$

Il C.T.U. assume dunque, per arrotondamento, quale valore di stima del lotto:

€ 94.000,00 (euro novantaquattromila/00)

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

Nell'immobile pignorato attualmente occupato dagli esecutati, come si evince dalle foto allegate sono presenti tutti gli arredamenti e le suppellettili pertanto l'esperto, al fine di quantificare le presumibili spese occorrenti per la rimozione e trasporto, ha effettuato una rapida indagine di mercato presso ditte specializzate ottenendo un costo di rimozione di circa € 3000,00 + IVA anche se il valore di rivendita dei beni presenti è sicuramente superiore al costo stimato per il servizio.

Quesito 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: comune di ubicazione, frazione, via o

ing. Gianluca Vernieri
Via Marxini 37 - 54050 Pellexano (SI)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

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 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'aste)

A conclusione della presente consulenza, riporto il seguente quadro riepilogativo finale.

LOTTO UNICO

- Fabbricato su due livelli composto al piano primo sottostrada da tre camere, un soggiorno-cucina, un salone, un wc, un ripostiglio, una lavanderia-wc e un locale deposito mentre al piano secondo sottostrada tre piccoli locali uso deposito e pollaio. L'immobile è situato nel Comune di Trentinara alla via A. Manzoni 8 riportato al catasto Fabbricati al fg. 10 p.lla 820 sub 3;
- Box auto sito nel comune di Trentinara alla via A. Manzoni snc riportato nel catasto Fabbricati al fg. 10 p.lla 820 sub 2;

Il fabbricato confina a nord con strada comunale, a est ed ovest con beni non oggetto di questa E.I. a sud con via A. Manzoni e sub 2. Il box auto confina a nord e ad est con sub 3, a ovest con bene non oggetto di quest E.I. e a sud con via Manzoni.

Alla luce di quanto acquisito e di quanto verificato in situ, i dati catastali identificativi degli immobili indicati nei certificati ipotecari corrispondono allo stato dei luoghi, inoltre l'immobile in oggetto è congruente con quanto riportato in NCEU e da atto di compravendita del notaio Luca Restaino rep. 176 del 22/05/2008 si evince che l'inizio della costruzione si è avuto in data anteriore al 1° Settembre 1967 e in virtù del Permesso di Costruire n. 11 del 25/06/2009 pertanto gli immobili sono urbanisticamente regolari.

L'immobile è pervenuto ai sigg. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata ad OMISSIS il OMISSIS con atto di compravendita del notaio Luca Restaino rep. 176 del 22/05/2008, registrato in Salerno il 26/05/1998 al N. 5516 (All. 11- Copia atto di compravendita rep. 176 del 22/05/2008) dalla sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS.

Gli immobili appartengono ai sigg. OMISSIS e OMISSIS ognuno per la quota di 1/2 della intera proprietà dei beni staggiti e risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

I beni oggetto dell'esecuzione al momento risultano occupati dai debitori esecutati.

ing. Gianluca Vernieri
Via Mazzini 37 - 84080 Pellezzano (SA)
cell. 349 1427701
e-mail: gvernieri@yahoo.it

VALORE DEL COMPENDIO STAGGITO = in cifra tonda € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00)

In Allegato 9 è riportata la planimetria dell'immobile ed in Allegato 12 è riportata su supporto magnetico la relazione di stima, la planimetria dell'immobile, la documentazione fotografica e quella acquisita in formato pdf.

Quesito 17: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'

Si allega documentazione fotografica redatta in formato cartaceo (cfr. All. 8) ed anche su supporto magnetico (cfr. all. 12- Supporto magnetico).

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione, composta da n. 28 pagine e n. 12 allegati, ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto e resto a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente alla documentazione da me ritirata in sede di conferimento dell'incarico.

Con osservanza
Salerno, 15/09/2020

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

**Ing. GIANLUCA VERNIERI
VIA G. MAZZINI N. 37
84080 PELLEZZANO (SA)
tel. 3491427701
gvernieri@yahoo.it**

Segue elenco Allegati

ing. Gianluca Vernieri
Via Mazzini 37 - 84080 Pelizzano (SA)
cell. 349 1427701
e - mail: guernieri@yahoo.it



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Mandato e raccomandazioni

Allegato 2 – Comunicazione d'accesso alle parti

Allegato 3 - Verbale di sopralluogo

Allegato 4 - Certificati catastali (Visure, elaborato planimetrico, planimetrie, estratti del foglio di mappa)

Allegato 5 - Visure ipotecarie

Allegato 6 - Richieste accesso agli atti - Comune di Trentinara (SA)

Allegato 7 - Documentazione Comune di Trentinara (SA)

Allegato 8 - Documentazione fotografica

Allegato 9 – Planimetrie attuali degli immobili in scala 1:100

Allegato 10 - Certificato di residenza ed Estratto dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 2001

Allegato 11 - Copia atto di compra vendita rep. 176 del 22/05/2008

Allegato 12 - Supporto magnetico

