

TRASCRIPTIONI CONTRA	DETERMINAZIONE DELLE FORMALITÀ
Trascrizione del 21.07.1996 presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 19879 del Registro Generale ed al n. 15709 del Registro Particolare.	Verbale di pignoramento Immobili del 20.03.1996 a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia, in danno di [REDACTED]
Trascrizione del 08.07.2013 presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 23999 del Registro Generale ed al n. 19830 del Registro Particolare.	Verbale di pignoramento Immobili del 03.06.2013, Rep. n. 1598, a favore di Banca dei Comuni Cilentani, in danno di [REDACTED]

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. n. 347/1990:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo (sconta un'imposta ipotecaria pari alla 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconto un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (o garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ammontano:

- ad Euro 524,00 (atto di pignoramento) per un totale di n. 2 formalità, relativamente a ciascuno degli immobili pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perno
Via Garibaldi n. 20 - 84044 Aversa (SA)
Tel./Fax 0828.684920 cell. 329.1826719
mailto:francodiperno@libero.it P.E.C. franco.diperno@provincia.it

6.11 ACQUISIZIONE DI VISURE IPOTECARIE E CATASTALI AGGIORNATE (QUESITO 12).

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

Il C.T.U. ha effettuato ispezioni catastali ed ipotecarie allo scopo di verificare le informazioni contenute nella certificazione notarile in atti, acquisendo aggiornate visure catastali per soggetto e per immobile nonché aggiornate visure ipotecarie per soggetto e per immobile, a favore e contro, sia in forma sintetica che estesa, che si riportano in **allegati n. 4, 5**.

Dal confronto incrociato tra le visure catastali e quelle ipotecarie non risultano anomalie e/o discrasie tra le risultanze delle stesse.

6.12 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI (QUESITO 13)

"Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della destinazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/05/73 n°380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n°47, e viceversa, qualora in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare inutilità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel rapporto, con avvertenza che l'aggravatario potrà, incombenza i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 3, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di istruttoria e di condanna".

Al fine di verificare la conformità edilizia-urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata presentata regolare istanza di accesso agli atti acquisita al protocollo del Comune di Postiglione in data 20.05.2014; in particolare, con detta istanza, lo scrivente C.T.U. richiedeva in copia eventuali provvedimenti

amministrativi, concessioni edilizie e titoli abilitativi, concessioni in sanatoria e condoni edilizi presentati ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 o L. 326/03 oppure istanze presentate ai sensi della L. 219/81 e/o L. 32/92, nonché eventuali certificati di agibilità/abitabilità relativi agli immobili oggetto di stima.

Si rintracciava il seguente titolo abilitativo:

- **Permesso di costruire n. 4** rilasciato in data 11.05.2006, relativo alla riqualificazione, rifunzionalizzazione e recupero conservativo del fabbricato esistente da destinare ad attività extra alberghiere. Non sono state rintracciate presso l'U.T.C. comunicazioni di inizio lavori e fine lavori.

Per quanto concerne la conformità edilizio-urbanistica del fabbricato, alla luce di quanto visionato ed accertato presso l'U.T.C., si riporta quanto segue:

- Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub. 1, è stata realizzata, verosimilmente senza titolo abilitativo, una partizione interna per la realizzazione di due ambienti indipendenti. Trattandosi di lievi modifiche interne intese come variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.), queste **sono sanabili** (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzioni in misura non inferiore ad Euro 516,00.
- Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub. 2, è stato realizzato, verosimilmente senza titolo abilitativo, un locale WC ed è stato chiuso il vano porta che metteva in comunicazione il suddetto subalterno con il sub n. 3. Trattandosi di lievi modifiche interne intese come variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.), queste **sono sanabili** (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzioni in misura non inferiore ad Euro 516,00.
- Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub. 3, è stato realizzato, verosimilmente senza titolo abilitativo, un locale WC ed è stato chiuso il vano porta che metteva in comunicazione il suddetto subalterno con il sub n. 2. Trattandosi di lievi modifiche interne intese come variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.), queste **sono**

sanabili (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzioni in misura non inferiore ad Euro 516,00.

- Relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 4, sono in corso, verosimilmente senza titolo abilitativo, opere manutentive interne. Trattandosi di lievi modifiche interne intese come variazioni non essenziali (art. 32, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.), queste **sono sanabili** (accertamento di conformità, art. 37, c. 2, D.P.R. 380/01 e s.m.i.) con l'applicazione di sanzioni in misura non inferiore ad Euro 516,00.
- In merito al rilascio del **Certificato di Agibilità/Abitabilità** non risultano, in atti, richieste o rilasci in tal senso.

6.13 CRITERI ESTIMATIVI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA [QUESITO N. 14].

Determini il valore con l'indicazione dei criteri di stima adottati al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque tenendo presenti di quanto (quali borse immobiliari, valutazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, di principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione del bene, 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'adattamento ipotizzato per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rischi, anche fossi e navi. Nel caso si tratti di quote indivise, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

CRITERI ESTIMATIVI, PROCEDIMENTI DI STIMA ADOTTATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In merito all'opportunità della vendita dei beni in uno o più lotti, per una più vantaggiosa occasione di vendita, il sottoscritto C.T.U., in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespiti oggetto di stima ed alla opportuna suddivisione in più lotti, nell'eventuale alienazione, data la conformazione, l'ubicazione, l'utilizzo e l'attitudine degli stessi, ritiene ragionevole

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII, n. 20 - 94044 Altav. (CA)
Tel./Fax 0928.984920 - cell. 329.1828214
mail: francodiperna@libero.it - P.E.C. francodiperna@arabias.it

formare n. 7 lotti di vendita, come di seguito dettagliatamente elencati e descritti):

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 1	Locale adibito a deposito ed ufficio , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 1 , di superficie catastale di circa 22 mq.
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 2	Locale adibito a bar , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 2 , di superficie catastale di circa 57 mq.
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 3	Locale adibito a deposito , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 3 , di superficie catastale di circa 52 mq.
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 4	Locale adibito a deposito , in fase di ultimazione, sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 4 , di superficie catastale di circa 69 mq.
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 5	Locale adibito a negozio , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 5 , di superficie catastale di circa 28 mq.
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 6	Locali adibiti a deposito, ufficio e chiosco per la rivendita di carburante , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 6 .
LOTTO UNO COMUNE DI POSTIGLIONE N.C.E.U., FOGLIO N. 33 MAPPALE N. 30, SUB N. 7	Appartamento per civile abitazione ubicato a piano primo , sito nel Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488 , in contrada Canneto, riportato in N.C.E.U. al foglio 33, mappale 30, sub 7 , di 7.5 vani.

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, per i lotti in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei cespiti da stimare e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si utilizzeranno quale **criterio di stima** quello dell'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi; relativamente ai procedimenti di stima, intesi come insieme di operazioni aritmetiche e finanziarie logicamente connesse, si adatterà il **procedimento di stima diretta** e, nella fattispecie:

- 1) **Stima per valori unitari**, utilizzando i dati dell'**Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e le quotazioni immobiliari del Listino Ufficiale per Salerno e Provincia (Fiaip, Fimaa, Camera di Commercio)**.

Per la metodologia di stima adottata si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e deduzioni al valore normale o ordinario così determinato al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e determinare, così, il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. In particolare, nella determinazione del valore di mercato attribuibile ai cespiti in oggetto, si è tenuto conto che trattasi di vendita forzata e che il mercato immobiliare ha subito un calo nell'anno 2013 che si è protratto anche nei primi mesi del 2014, con conseguente crollo dei prezzi.

Per il calcolo delle superfici commerciali o convenzionali si è proceduto sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98: "I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretta di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è stata computata nella misura del 100%. La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è stata computata nella misura del 50%, qualora comunicanti con i vani principali e del 25% qualora non comunicanti. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 2,30 m, non è stata ricompresa nel computo delle superfici. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale interne all'unità immobiliare) è stata computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale. La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è stata computata nella misura del 35%, fino a metri quadrati 25.

e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vari principali del 15% fino a metri quadrati 25, e del 3% per la quota eccedente qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o di questa assimilabile (giardini e corti esterne), che costituisca pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare è stata computata nella misura del 10% fino alla superficie dei vari principali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali e convenzionali:

POSTIGLIONE, N.C.E.U. FOL. 35, MAPPALE 30					
LOTTO/TERMI	Destinazione attuale	Destinazione Catastale	Superficie Lotta S.L. (mq)	Coefficiente destinazione cat.	Superficie Commerciale S.L.
LOTTO 1 SUB 1	Deposito/ufficio	G/2: depositi e magazzini	33	1,00	33
LOTTO 2 SUB 2	Bar	G/2: depositi e magazzini	74	1,00	74
LOTTO 3 SUB 3	Deposito/loc. commerciale	G/2: depositi e magazzini	64	1,00	64
LOTTO 4 SUB 4	Deposito/non ultimato	G/2: depositi e magazzini	65	1,00	65
LOTTO 5 SUB 5	Tabacchi/alimentari	C/1: negozi	38	1,00	38
LOTTO 6 SUB 6	Ufficio	E/3: E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	48	1,00	48
	Deposito		19	1,00	19
	Cortile		136	0,10	14
	TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI SUB N. 6				
LOTTO 7 SUB 7	Appartamento	A/2: abitazioni civili	175	1,00	175

I dettagli di calcolo dei procedimenti di stima adottati trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei risultati fornirà l'esito della stima.

VALORE DI MERCATO DEI LOTTI DI VENDITA

METODOLOGIA DI STIMA PER VALORI UNITARI

La valutazione del cespite è stata effettuata utilizzando i valori unitari (ALLEGATO 11) desunti:

- dall'**Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)**, accessibile 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 diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq.
- dal **Listino Ufficiale per Salerno e Provincia (Flalp, Fimaa, Camera di Commercio)**.
- Dall'**Osservatorio Immobiliare Tecnocasa**.

Consultando i suddetti dati, per l'immobile oggetto di stima, si ha:

LISTINI IMMOBILIARI	ACQUISTO (valore medio)	VENDETA (valore medio)	DESCRIZIONE
O.M.I. 2/2013 - Stato normale	€ 550	€ 700	Residenziale di tipo civile
Flalp, Fimaa, Camera di Commercio	€ 550	€ 650	Residenziale di tipo civile
VALUTAZIONE MEDIA		€ 610	
O.M.I. 2/2013 - Stato normale	€ 500	€ 700	Negozi e botteghe
VALUTAZIONE MEDIA		€ 610	
O.M.I. 3/2013 - Stato normale	€ 550	€ 800	Uffici
VALUTAZIONE MEDIA		€ 755	

Al valore determinato per il bene analogo scelto come campione, con cui confrontare i beni oggetto di stima, si possono apportare eventuali aggiunte o deduzioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserita (qualificazione ambientale, qualificazione infrastrutturale, ubicazione).
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante (esposizione, luminosità, livello di piano, accessibilità).
- Caratteristiche tipologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle dell'unità immobiliare (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti, presenza di difformità catastali ed edilizie, agibilità).
- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, vincoli).

La bibliografia di settore più accreditata riporta i seguenti valori dei relativi coefficienti e dei rispettivi scarti (il Forte propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica); al valore massimo determinato per il bene analogo scelto come campione, con cui confrontare il bene oggetto di stima, si attribuisce un punteggio pari a 100 assumendo che il bene campione abbia tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado e, rispetto a tale valore, si analizzeranno le caratteristiche del bene oggetto di stima:

CARATTERISTICHE	MAX	MIN	SCARTO
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,55	0,05	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,24	0,05	0,10
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,50	0,10	0,20
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,11	0,05	0,05
	100%	20%	

Nel caso in esame si è ritenuto di adattare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto al valore normale) delle caratteristiche come sotto riportati:

LOTTO UNO: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 1	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	38
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 739
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,20
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,05
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,75
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 548
V _M = V _{ML} x5 (€)	€ 18.028

LOTTO DUE: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 32, mappale n. 30, sub n. 2	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	72
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 730
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,20
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,10
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,95
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 694
V _M = V _{ML} x5 (€)	€ 31.810

LOTTO TRE: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 3	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	64
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 730
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,30
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,10
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,95
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 694
V _M = V _{ML} x5 (€)	€ 34.764

LOTTO QUATTRO: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 4	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	63
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 730
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,20
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,10
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,05
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,65
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 475
V _M = V _{ML} x5 (€)	€ 40.333

LOTTO CINQUE N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 5	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	49
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 720
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,33
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,25
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,10
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,93
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 669
V _M = V _{ML} x S (€)	€ 24.810

LOTTO SEI N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 6	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	136
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 380
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,10
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,25
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,10
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,60
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 228
V _M = V _{ML} x S (€)	€ 107.712

LOTTO SEI N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 7	
Superficie commerciale del bene immobile (mq)	175
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento (Euro/mq)	€ 720
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K ₁ - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K ₂ - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,20
K ₃ - Caratteristiche tipologiche	0,25
K ₄ - Caratteristiche produttive	0,05
K correttivo (coefficiente sintetico) = K ₁ + K ₂ + K ₃ + K ₄	0,80
V _{ML} ponderato = KxV _{ML} (€/m ²)	€ 576
V _M = V _{ML} x S (€)	€ 100.800

ed applicando i coefficienti correttivi o di apprezzamento/deprezzamento determinati in precedenza, si ha:

LOTTO - LOGIA DI STIMA per valore medio	Valore medio (€)	Coefficiente (m ² /m ³)	Superficie commerciale (m ²)	Valore di stima
LOTTO N. 1: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 1	€ 730	0,75	33	€ 18.068
LOTTO N. 2: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 2	€ 730	0,95	74	€ 51.319
LOTTO N. 3: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 3	€ 730	0,95	64	€ 44.384
LOTTO N. 4: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 4	€ 730	0,65	65	€ 40.333
LOTTO N. 5: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 5	€ 730	0,90	38	€ 24.966
LOTTO N. 6: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 6	€ 880	0,90	136	€ 107.712
LOTTO N. 7: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 7	€ 720	0,80	175	€ 100.800

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNO

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO UNO

€ 18.068

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente, per la presentazione di atti di aggiornamenti catastali e pratiche amministrative per sanatoria edilizio.

Lotto Uno - Spese da detrarre	
Valore stimato	€ 18.068
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per sanatoria edilizio - oneri e sanzioni	€ 1.016
Spese per atti di aggiornamento catastale	€ 500
TOTALE SOMME DA DEIRARRE	€ 2.040
VALORE LOTTO UNO	€ 16.028

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNO:

V = 16000 Euro In c.f.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO DUE

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO DUE

€ 51.319

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente, per la presentazione di atti di aggiornamenti catastali e pratiche amministrative per sanatoria edilizie.

Lotto due - Spese da detrarre	
Valore stimato	€ 51.319
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per sanatoria edilizia, oneri e sanzioni	€ 1.016
Spese per atti di aggiornamenti catastali	€ 500
TOTALE SOMME DA DETRARRE	€ 2.040
VALORE LOTTO DUE	€ 49.279

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO DUE:

V = 49000 Euro in c.f.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO TRE

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO TRE € 44.364

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente e per la presentazione di atti di aggiornamenti catastali e pratiche amministrative per sanatoria edilizie.

Lotto tre - Spese da detrarre	
Valore stimato	€ 44.364
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per sanatoria edilizia, oneri e sanzioni	€ 1.016
Spese per atti di aggiornamenti catastali	€ 500
TOTALE SOMME DA DETRARRE	€ 2.040
VALORE LOTTO TRE	€ 42.344

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO TRE:

V = 42000 Euro in c.f.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO QUATTRO

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO QUATTRO

€ 40.333

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente, per la presentazione di atti di aggiornamento catastali e pratiche amministrative per sanatorie edilizie.

Lotto Quattro - Spese da dedurre	
Valore stimato	€ 40.333
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per sanatoria edilizia, oneri e sanzionari	€ 1.016
Spese per atti di aggiornamento catastale	€ 500
Spese per rimozione materiali di risulta	€ 500
TOTALE SOMME DA DETRARRE	€ 2.540
VALORE LOTTO QUATTRO	€ 37.793

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO QUATTRO:

V = 38000 Euro in c.t.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO CINQUE

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO CINQUE

€ 24.966

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente.

Lotto Cinque - Spese da dedurre	
Valore stimato	€ 24.966
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per atti di aggiornamento catastale	€ 500
TOTALE SOMME DA DETRARRE	€ 1.024
VALORE LOTTO CINQUE	€ 23.942

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna

Via Giovanni XXIII n. 20 - 84044 Aversa (AV)

Tel./Fax 0828.984970 - cell. 329.1828219

mail: ing.franco.diperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@pec.it

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO CINQUE:

V = 24000 Euro In c.t.



DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO SEI

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha, considerando in aggiunta un valore a corpo pari ad Euro 11250,00 per i serbatoi metallici interrati (n. 5) e pari ad Euro 9000,00 per le colonnine erogatrici di carburanti (n. 5) si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO SEI **127.962**

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente.

Lotto Sei - Spese da detrarre	
Valore stimato	€ 127.962
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524
Spese per atti di aggiornamento catastale	€ 500
TOTALE SOMME DA DETTRARRE	€ 1.024
VALORE LOTTO SEI	€ 126.938

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO SEI:

V = 127000 Euro In c.t.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO SETTE

Per il lotto in esame, con riferimento alla metodologia estimativa applicata, si ha:

VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO SETTE **€ 100.800**

Da tale valore dovranno essere detratte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli non opponibili all'acquirente.



Lotto Sette - Spese da decurtare	
Valore stimato	€ 100.800
Spese per cancellazione delle formalità pregiudicabili	€ 524
Spese per atti di aggiornamento catastale	€ 500
TOTALE SOMME DA DETRARRE	€ 1.024
VALORE LOTTO SETTE	€ 99.776

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO SETTE:

V = 100000 Euro in c.i.

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO E GIUDIZIO DI STIMA

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO

$V = 16000 + 49000 + 42000 + 38000 + 24000 + 127000 + 100000 \approx 396000$ Euro in c.i.

6.14 QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI RIMOZIONE, TRASPORTO E DISMISSIONE DI BENI MOBILI O MATERIALI DI RISULTA RINVENUTI [QUESITO N. 15].

"Quantificare le presunte spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pianorato".

In seguito a quanto riscontrato durante l'accesso ai luoghi non si ritiene di prevedere una voce di spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione di beni mobili o materiali di risulta, non essendo stati rinvenuti materiali da dismettere o smaltire: relativamente all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Fossiglione al foglio n. 33, mappale 30 sub 4, in relazione ai materiali (beni mobili o di risulta) rinvenuti da dismettere o smaltire si ritiene di poter considerare prevedere una

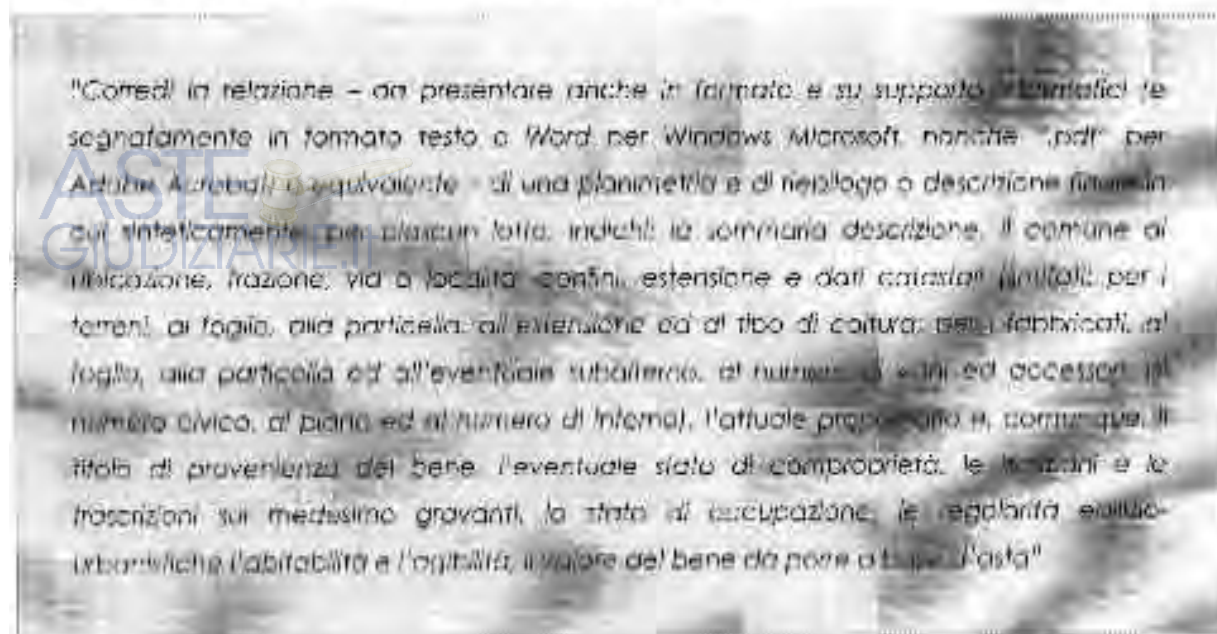
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII, n. 20 - 80034 Aversa (SA)
Tel/Fax: 0828.984920 - cell. 329.1626219
mail: franco.diperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@pec.it

voce di spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione, a corpo, pari ad Euro 500,00.



6.15 RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI E PLANIMETRIE (QUESTO N. 16).



Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII n. 30 - 84024 Avignone (SA)
Tel./Fax 0828/989927 - Cell. 394.1625219
mail: ing.franco.diperna@libero.it P.E.C. franco.diperna@pec.it

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 1	
DESCRIZIONE	Locale adibito a deposito ed ufficio, costituito dai due ambienti con accessi indipendenti, ubicati a piano terra di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 33 mq.
UBICAZIONE	Comune di Passignone (SA) via S.S. N. 488, in contrada Canneto; il locale è direttamente accessibile sia dalla S.S. n. 488 che dalla contigua strada vicinale.
STATO	La stata manutentiva e conservativa dei due ambienti è rispettivamente mediocre e scadente con finiture e impianti carenti in più punti.
DATI CATASTALI	Catasto fabbricati (N.C.E.U.) al foglio 33, particella 30 sub 1, cat. C/2.
CONFINI	Proprietà in senso orario, con strada statale n. 488, da cui si utaggia, con strada vicinale, su cui è presente una seconda apertura, con il marciapiede n. 30, sub 2 presso il/la, oggetto di pignoramento).
PROPRIETÀ	Il locale oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato, essendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1987, rep. n. 1051/80, registrata a Salerno in data 9 luglio 1987 al n. 6978 ed ivi trascritta in data 10 luglio 1987 al n. 15994/13770. Con tale atto all'esecutato veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie. In data 2 febbraio 1988 decedeva il padre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si acquisiva in capo alla madre dello stesso. In data 26 settembre 1998 decedeva la madre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastralmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento immobiliare del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di Banca del Comparto Clientanti trascritto il 05.07.2013 al nn. 23999/19830. Ipoteca volontaria pervenuta da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/3570, a favore di Banca di Credito Cooperativa di Avola Sienese iscritta il 12.07.2004 al nn. 29419/4525.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutato.
REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	Realizzazione di modifiche interne (realizzazione di partizione interna) verosimilmente senza titolo abilitativo, sanabili .
STIMA DEL REND.	Valore Euro 16000.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 2	
DESCRIZIONE	Locale adibito a bar, ubicato a piano terra di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 74 mq.
UBICAZIONE	Comune di Postiglione (SA) alla S.S. n. 488, in contrada Canneto; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 488.
STATO	In stato manutenzione e conservativo è buono, con presenza di alcune tracce di umidità localizzate.
DAI CATASTALI	Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) al foglio 35, particella 30 sub 2, cat. C/2.
L'UNFINI	Procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, rub. 1 (stessa diff. oggetto di pignoramento), con il mappale n. 35, sub 1 (stessa diff. oggetto di pignoramento).
PROPRIETA'	Il cespito oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutata, essendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Natalio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105130, registrata a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 8978 ed ivi trascritta in data 10 luglio 1981 al n. 15994/13/70. Con tale atto all'esecutata veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie. In data 7 febbraio 1988 deceuava il padre dell'esecutata, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo alla madre dello stesso. In data 26 settembre 1996 deceuava la madre dell'esecutata, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastralmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento Immobili del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di banca dei Comuni Clientoni trascritto il 05.07.2013 al n. 23999/19830. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/8570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina iscritta il 12.07.2004 al n. 29419/4525.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutata, Gestito dalla moglie (definita non datore di ipoteca).
REGULARITA' EDILITIA	Realizzazione di modifiche interne (realizzazione di WC) verosimilmente senza titolo abilitativo: sanabili .
FE URBANISTICA	
STIMA DEL BENE	Valore Euro 49000.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 3	
DESCRIZIONE	Locale adibito a deposito, ubicato a piano terra di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 64 mq.
UBICAZIONE	Comune di Fasiglione (SA), pila S.S. N. 488, in contrada Gonnella; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 488.
STATO	In stato manutenzione e conservativa è buona, con presenza di alcune tracce di umidità localizzate.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati (M.C.L.U.), al foglio 33, particella 30 sub 3, cat. C/2.
CONFINI	Procedendo in senso orario, con Strada Stante n. 488, su cui presenta una servitù, con il mappale n. 30, sub 7 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).
PROPRIETA'	Il cespito oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato, estendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 1051/50, registrata a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 6978 ed ivi trascritta in data 10 luglio 1981 al n. 15947/13770. Con tale atto all'esecutato veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie. In data 2 febbraio 1986 decedeva il padre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo alla madre dello stesso; In data 26 settembre 1996 decedeva la madre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastralmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento immobiliare del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di Banca dei Comuni Clienti trascritto il 05.07.2013 al nn. 23997/19830; Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/3570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina iscritta il 19.07.2004 al nn. 29419/4525.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutato,
REGOLARITA' EDILIZIA	Realizzazione di modifiche interne (realizzazione di WC) verosimilmente senza titolo abilitativo, sanabili .
ED. URBANISTICA	
STIMA DEL BENE	Valore Euro 42000.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 4	
DESCRIZIONE	Locale adibito a deposito, ancora non utilizzato, adiacente a destra tema di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 8,5 mq.
UBICAZIONE	Comune di Postiglione (SA) via S.S. n. 485, in contrada Connetto; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 485.
STATO	Lo stato manutentivo e conservativo è scadente, da ultimare nelle finiture e nella parte impiantistica per poter essere utilizzata.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati (M/2.1.1.1), di foglio 33, particella 30 sub 4, cat. C/2.
CONFINI	Intaccando in senso orario, con Strada Statale n. 485, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub 3 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub 5 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub 6 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).
PROPRIETA'	Il cespite oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutata, essendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Nucleo Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105150, registrata a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 59/8 ed ivi trascritta in data 10 luglio 1981 al n. 15994/13770. Con tale atto all'esecutata veniva donata la nuda proprietà dal padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie, in data 2 febbraio 1986 decedeva il padre dell'esecutata, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo alla madre dello stesso; in data 26 settembre 1993 decedeva la madre nell'esecutata, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva alla nuda proprietà; casualmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento immobili del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di Banca dei Comuni Clientari trascritto il 05.07.2013 al n. 23999/19830, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/3570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Avvinia Sientina iscritta il 12.07.2004 al n. 29419/4525.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutata.
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	Realizzazione di modifiche ed opere interne, verosimilmente senza titolo abilitativo, sanabili .
STIMA DEL BENE	Valore Euro 38000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 5	
DESCRIZIONE	Locale adibito a negozio (rivendita tabacchi, giornali e generi alimentari) ubicato a piano terra di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 38 mq.
UBICAZIONE	Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488, in contrada Carriera; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 488.
STATO	Lo stato manutentivo e conservativo è sufficiente.
DATI CATASTALI CONTINI	Catasto Fabbricati (N.C.E.U.), al foglio 33, particella 30 sub 5 cat. C/1. Procedendo in senso orario, con il mappale n. 30, sub 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 30, sub 1 (stessa ditta, oggetto di pignoramento).
PROPRIETA'	Il locale oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato, essendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105150, registrato a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 6978 ed ivi trascritto in data 10 luglio 1981 al n. 13994/13770. Con tale atto all'esecutato veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie. In data 2 febbraio 1988 decedeva il padre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo alla madre dello stesso; in data 26 settembre 1996 decedeva la madre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento immobili del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di Banca dei Comuni Clienti trascritto il 03.07.2013 al n. 23999/19830; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/13570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alluvilla Sientina iscritta il 12.07.2004 al n. 29419/4525.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutato. Gestito dalla moglie (debitrice non datore di ipoteca).
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	Conforme
STIMA DEL BENEF	Valore Euro 24000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Feina
Via Giovanni XXIII° n. 20 - 84044 Eboliello (SA)
Tel./fax 0828.984920 - cell. 329.1826219
mail: ing.franco.difeina@libero.it - P.E.C. franco.difeina@tiscali.it

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 6	
DESCRIZIONE	Locale adibito a deposito, ufficio e chiosco per la rivendita di carburante ubicato a piano terra di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 81 mq (comprensiva di cortile).
UBICAZIONE	Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488, in contrada Canneto; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 488.
STATO	Lo stato manutentivo e conservativo è sufficiente, relativamente al locale ufficio, e scadente, relativamente al deposito.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati (ex C.F.U.), al foglio 33, particella 30 sub 6, cat. E/3.
CONFINI	Procedendo in senso orario, con Strada Statale n. 488, su cui presenta una apertura, con il mappale n. 30, sub 4 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con il mappale n. 26, sub 2 (stessa ditta, oggetto di pignoramento), con scala di accesso al piano primo, con cortile di proprietà.
PROPRIETÀ	Il despote oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato, essendogli pervenuta, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105150, registrato a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 6978 ed ivi trascritto in data 10 luglio 1981 al n. 15994/18770. Con tale atto all'esecutario veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie. In data 2 febbraio 1988 decedeva il padre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo alla madre dello stesso; in data 26 settembre 1996 decedeva la madre dell'esecutato, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITÀ	Verbale di pignoramento immobili del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , a favore di Banca dei Comuni Cilentani trascritto il 05.07.2013 al nn. 23999/19830.
PREGIUDIZI VOLI	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/1370, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina iscritta il 12.07.2004 al nn. 29414/1625.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutato.
REGOLARITÀ	Conforme.
EDILIZIA	
ED. URBANISTICA	
STIMA DEL BENE	Valore Euro 127000.



RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO DI VENDITA N. 7	
DESCRIZIONE	Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 175 mq.
UBICAZIONE	Comune di Pusigliano (SA) alla S.S. n. 488, in contrada Canneto; il locale è direttamente accessibile dalla S.S. n. 488, mediante una scalinata esterna.
STATO	Lo stato manutentivo e conservativo è buono ad esclusione di qualche ambiente che presenta evidenti segni di infiltrazioni, umidità e distacchi di intonaco.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati (N.C.E.U.), al foglio 33, particella 88 sub 7, cat. A/2.
CONFINI	Procedendo in senso orario, con strada statale n. 488, con il murale n. 30, sub 8 (stessa unit. non oggetto di pignoramento), e con beni dell'esecutato sugli altri lati, non riportati nell'atto di pignoramento.
PROPRIETA'	Il cospile oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dell'esecutato, essendogli pervenuto, nel ventennio, in virtù di: Atto di donazione del Notaio Amato di Salerno in data 30 giugno 1981, rep. n. 105150, registrato a Salerno in data 9 luglio 1981 al n. 6978 ed in trascritto in data 10 luglio 1981 al n. 15994/13770. Con tale atto all'esecutato veniva donata la nuda proprietà del padre, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo in sua morte per la moglie. In data 2 febbraio 1988 decedeva il padre dell'esecutato, per cui il diritto di usufrutto si estingueva in capo alla madre della stessa; in data 26 settembre 1996 decedeva la madre dell'esecutato, per cui il diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà. Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	Verbale di pignoramento immobiliare del 03.06.2013, Rep. n. 1598 , in favore di Banca dei Comuni Clienti trascritto il 05.07.2013 al n. 23999/19830. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/3570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Avellino Meridionale iscritta il 12.07.2004 al n. 29419/4523.
STATO DI POSSESSO	Nel possesso dell'esecutato.
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	Conforme.
STIMA DEL BENE	Valore Euro 100000.



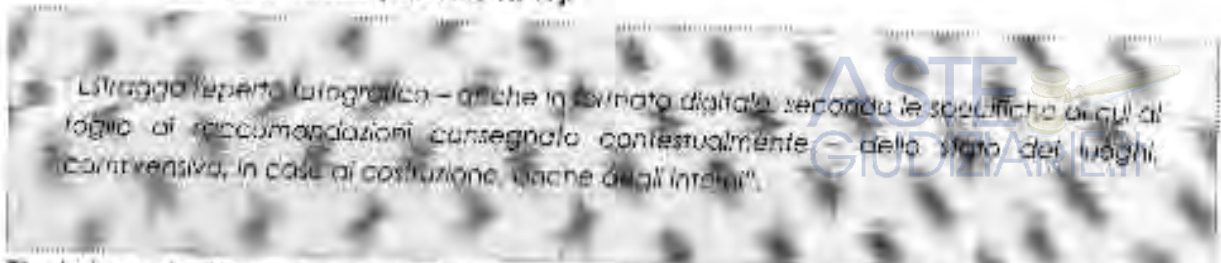
Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna

Via Giovanni XXIII n. 20 - 84044 Milisano (SA)

tel./fax 0828.984920 - cell. 329.1878219

mail francodiperna@libero.it - P.E.C. francodiperna@giudiziarie.it

6.16 REPERO FOTOGRAFICO (QUESITO N. 17).



È stato estratto un reperto fotografico del cespite pignorato, che si riporta in allegato N. 8.

7 Elenco Allegati

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante;

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1.A - Decreto di nomina dell'esperto;
 - 1.B - Raccomandazioni generali;
 - 1.C - Verbali di conferimento dall'incarico di stima;
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2.A - Avviso alle parti per accesso ai luoghi e prova di consegna;
 - 2.B - Verbali di accesso ai luoghi del 10.02.2013 (C.T.U. è Custode);
 - 2.C - Istanza di proroga per il deposito della C.T.U.;
 - 2.D - Avviso alle parti per concessione proroga e prova di consegna;
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3.A - Copia dell'atto di pignoramento;
 - 3.B - Copia della certificazione notarile in atti;
 - 3.C - Copia della nota di trascrizione del pignoramento;
 - 3.D - Copia di visura catastale per soggetto;
 - 3.E - Copia certificati di morte usufruttuari;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4.A - Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico delle formalità per soggetto;
 - 4.B - Ispezioni ipotecarie: elenco sintetico delle formalità per immobile;
 - 4.C - Ispezioni ipotecarie: note di iscrizione e trascrizione;
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5.A - Ispezioni catastali: Visure storiche per soggetto;
 - 5.B - Ispezioni catastali: Visure storiche per immobile;
 - 5.C - Ispezioni catastali: planimetrie catastali;
 - 5.D - Estratti di mappa;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6.A - Atto di donazione del 30.04.1981 - Rep. n. 1031/50, Notaro G. Amato;
 - 6.B - Nota di trascrizione R.U. N. 13770;
- ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7.A - Estratto del registro dell'atto di matrimonio;
 - 7.B - Certificato cumulativo di stato di famiglia/residenza;

- ALLEGATO 8, costituito da:
8.A - Documentazione fotografica lotto di vendita.
- ALLEGATO 9, costituito da:
9.A - Restituzione del rilievo metrico Lotto di vendita.
- ALLEGATO 10, costituito da:
10.A - Stralcio di P.R.C.
10.B - Licenze edilizie.
- ALLEGATO 11, costituito da:
11.A - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e P.I.A.L.P.
- ALLEGATO 12, costituito da:
12.A - Nota spese
12.B - Attestazione di invio alle parti della relazione.
- Cd-Rom denominata "E.I. 419.13" contenente:
- cartella "E.I. 419.13" - Relazione G.I.M., estensioni pdf e dwg;
- cartella "E.I. 419.13" - Repertò fotografico" estensioni pdf e jpg;
- cartella "E.I. 419.13" - Restituzione grafica rilievo metrico" estensioni pdf e dwg.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII, n. 20 - 84044 Albanella (SA)
Tel./fax - 0828.984920 - Cell. - 329.1828219
mail ing.franco.diperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@comprosa.it

ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

Ad espletamento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitomi con verbale di conferimento di incarico di stima e giuramento di rito del 14/01/2014, nell'esecuzione immobiliare n. Ruolo Generale 419/2013, il sottoscritto C.T.U. Ing. Franca Di Perna, nel consegnare alla S.V. la relazione di consulenza tecnica si permette di presentare la seguente specifica delle spese ed onorario:

	DATI
Numero di R.G.E.	Esecuzione Immobiliare N. 4 9/2013
Generalità dell'esperto	Ing. Franca Di Perna, nato a Salerno il 05.08.1970, C.F. DPRENC70M05H700CS, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A (laurea conseguita in Ingegneria Civile secondo l'ordinamento previgente) (col. n° d'ordine 5001) nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, residente in Albanella alla Via Giovanni XXIII, n. 20, tel./fax 0828.984920 - Cell. 329.1826219.
Dati del collaboratore	Arch. Domenico Scordullo, nato ad Albanella il 04/09/1975, C.F. SCORDNC75PD4A126Y, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°1937, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Salerno, e residente ad Albanella in Viale delle Mimose n°8, Cell. 328828167).
Conferimento dell'incarico	14/01/2014
Deposito C.T.U.	09/06/2014
Tempo complessivo concesso	145 giorni
Creditore procedente	BANCA DEI COMUNI CILENTANI SOC. COOP.
Debitori esecutati	
Valore del compendio staggito	396000 Euro

segue la specifica spese

8 Spese documentate (ALLEGATO 12 nota spese)

SPESE SOSTENUTE PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERIZIALI		Parziali	Totali
1 SPESE PER RACCOMANDATE E FAX			
Inviare alle parti copie perizia		€ 10,00	€ 22,90
Raccomandato a fax per comunicazioni alle parti		€ 12,90	
2 SPESE PER BOLLI E DIRITTI			
Impertori catastali		€ 14,00	€ 153,50
Impertori ipotecari presso Ufficio Pubblicità Immobiliare		€ 105,00	
Copia atti presso Archivio Notarile, Studi Notarili o Agenzie della Fototele		€ 34,50	
3 SPESE PER KM PERCORSI CON AUTO PROPRIA E PER PARCHEGGI			
Per spostamenti da Albanello a Salerno (Ufficio Pubblicità Immobiliare, Agenzia del Territorio, Archivio Notarile), ad Ugento e Prodiptone		€ 152,00	€ 214,18
4 SPESE PER CANCELLERIA			
Fotocopie - Carta A4 - Cartucce stampante		€ 12,50	€ 62,50
5 SPESE PER COLLABORATORE			
Prestazioni: rilievo metrico fotografico, restituzione rilievo in AutoCAD		€ 350,00	€ 350,00
TOTALE SPESE SOSTENUTE			€ 808,03

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue il calcolo dell'onorario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII n. 20 - 84034 Albanello (SA)
Tel./fax - 0825.994970 - cell. 379.1528219
mail: ing.franco.diperna@libero.it - P.F.C. franco.diperna@arsingra.it

9 Calcolo dell'onorario

Compilato a percentuale dalle speranze professionali richieste ai sensi dell'art.13 del **D.M. del 30 maggio 2002 n.115**;

VALORE (o CONTENUTO) STAGGIBILI				€ 396.000,00	
SCAGLIONI FINO A EURO				PERCENTUALE	IMPORTO IN EURO
fino a	€ 5.144,57			2,0685%	€ 106,89
da	€ 5.144,57	fino a	€ 11.329,14	1,879%	€ 97,04
da	€ 11.329,14	fino a	€ 25.822,84	1,6595%	€ 261,75
da	€ 25.822,84	fino a	€ 51.645,69	1,1211%	€ 299,49
da	€ 51.645,69	fino a	€ 103.291,30	0,7579%	€ 391,42
da	€ 103.291,30	fino a	€ 258.228,45	0,5684%	€ 880,66
da	€ 258.228,45	fino a	€ 396.000,00	0,0947%	€ 130,47
				SOMMA	€ 2.157,65
Aumentato del 35% (ex art. 32 c.1 D. Lgs. 30/05/2002 n. 115) fino a					€ 2.912,83

RIEPILOGO SPESE + ONORARIO:

Totale spese : 803,03 Euro

Totale onorario: 2912,83 Euro

LIQUIDAZIONE CALCOLATA DAL C.T.U.:

Totale SPESE + ONORARIO C.T.U. = 803,03+2912,83 = **Euro 3715,86**

Note: l'importo relativo all'onorario si intende al netto dell'IVA e C.P.A..

Albanella, 05/06/2014

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Franco Di Perna)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII n. 21 - 84044 Albanella (SA)
Tel./Fax: 0828.984920 - cell. 329.1826219
mail: ing.franco.diperna@tin.it - P.E.C. ing.franco.diperna@pec.it

10 Congedo del C.T.U.

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto con la presente relazione, che si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, che in originale con CD-Rom, oltre copie per le Parti (con esclusione degli allegati) congiuntamente alla documentazione ipocatastale, all'atto di pignoramento ed alla richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U., viene depositata in Cancelleria, lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti.

Albanella, 05/06/2014

Con Osservanza
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Franco Di Perna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico di Ingegneria Civile Ing. Franco Di Perna
Via Giovanni XXIII, n. 20 - 84041 Albanella (SA)
Tel./Fax 0828.984920 - cell. 329.7420213
mail: ing.franco.diperna@libero.it - P.F.C. francesco.diperna@ingestudio.it