TRIBUNALE DI SALERNO

III[a] SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT. ALESSANDRO BRANCACCIO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 263/2014

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI SOC. COOP.
Debitore: Omissis Omissis

LOTTO UNICO: Comune di Postiglione (SA) - N.C.E.U. Fol. 33, mappale 30 subalterno n.8

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO: Perizia di stima

Decreto di nomina dell'esperto: 23.06.2014
Conferimento dell'incarico di stima: 01.07.2014
Deposito C.T.U.: 07.10.2014
Udienza per la fissazione delle modalità di vendita: 11.11.2014

Albanella, 6 Ottobre 2014

Il C.T.U.
Ing. Franco Di Perna

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

Sommario

1 Mandato 2
2 Premessa 5
3 Svolgimento delle operazioni peritali 5
4 Cronologia delle principali operazioni peritali 6
5 Documentazione acquisita 7
6 Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E. 7
6.1 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE. 7
6.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. [QUESITI DA 1 A 3]. 9
6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE [QUESITO N. 4]. 11
6.4 PROVENIENZA DEL BENE, COMPROPRIETARI, ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI [QUESITO N. 5]. 17
6.5 DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA' [QUESITO 6]. 17
6.6 STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI CONTRATTI ANTECEDENTI AL PIGNORAMENTO E DI DIRITTI REALI CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITA' DEL BENE [QUESITO 7]. 18
6.7 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE [QUESITO 8]. 18
6.8 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E CONVENZIONI MATRIMONIALI [QUESITO 9]. 19
6.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE [QUESITO 10]. 20
6.10 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE [QUESITO 11]. 21
6.11 ACQUISIZIONE DI VISURE IPOTECARIE E CATASTALI AGGIORNATE [QUESITO 12]. 22
6.12 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI [QUESITO 13]. 23
6.13 CRITERI ESTIMATIVI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA [QUESITO N. 14]. 24
6.14 QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI RIMOZIONE, TRASPORTO E DISMISSIONE DI BENI MOBILI O MATERIALI DI RISULTA RINVENUTI [QUESITO N. 15]. 32
6.15 RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI E PLANIMETRIE [QUESITO N. 16]. 33
6.16 REPERTO FOTOGRAFICO [QUESITO N. 17]. 34
7 Elenco Allegati 35
8 Spese documentate *(ALLEGATO 16 - nota spese)* ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
9 Calcolo dell'onorario ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
10 Congedo del C.T.U. ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Allegati

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

1 Mandato

Il sottoscritto Ing. Franco Di Perna, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5001, con studio professionale in Albanella (SA) alla Via Giovanni XXIII°, n. 20, avendo ricevuto, in data **23.06.2014**, dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno - IIIª Sezione Civile - Dott. Alessandro Brancaccio, la nomina per la stima dei beni pignorati (ALLEGATO 1.A) relativamente alla **procedura esecutiva iscritta al ruolo generale N. 263/2014**, promossa da ***"Banca di Credito Cooperativo dei Comuni Cilentani"***, in danno di ***Omissis Omissis***, prestava giuramento in data **01.07.2014**, pronunciando la formula di rito, attenendosi scrupolosamente ai seguenti quesiti (ALLEGATO 1.C):

Verifichi preliminarmente il C.T.U.:

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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*
2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*
3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.*

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

4. *"Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti".*
6. *"Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica*

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

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

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

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

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

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

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

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

13. *"Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o 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. 06/06/01 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 succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono".*

14. *"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior 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 supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta".*

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

17. *"Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni".*

Il G.E. assegnava per il deposito dell'elaborato peritale il termine del 45° giorno antecedente l'**udienza di determinazione delle modalità di vendita**, fissata, con **decreto del 23.06.2014** (ALLEGATO 1.A), in data **11.11.2014**.

Dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti sopralluoghi ed accertamenti e le necessarie misurazioni, attenendosi ai quesiti ed alle raccomandazioni generali, il C.T.U. espone quanto segue.

2 Premessa

Al termine di tutte le operazioni peritali, che verranno compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le stesse, il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- *SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI;*
- *CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;*
- *DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;*
- *RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;*
- *ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA;*
- *ISTANZA DI LIQUIDAZIONE;*
- *CONGEDO C.T.U.;*
- *ALLEGATI.*

3 Svolgimento delle operazioni peritali

Con l'invio alle parti di opportuno avviso veniva fissato un **primo accesso ai luoghi**, in Postiglione (SA), in data **19.09.2014**, alle ore 10.00 (ALLEGATO 2.A).

Il giorno ed all'orario comunicato il C.T.U., coadiuvato dal collaboratore di fiducia, Ing. Carmela Oropallo, si recava presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, ubicato nel Comune di Postiglione (SA), alla S.S. n. 488, in località Canneto, civico 95, per adempiere all'incarico ricevuto.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

Dopo aver identificato in loco il bene, in presenza dell'esecutato, Sig. ***Omissis Omissis*** e della moglie Sig. ra ***Omissis Omissis***, il C.T.U. prendeva visione dei luoghi, effettuando dettagliati rilievi metrici e fotografici.

Ritenendo tale ricognizione sufficiente per definire la valutazione del bene, non avendo le parti presenti avanzato alcuna osservazione, alle ore 11.30, come da verbale redatto dal C.T.U. (ALLEGATO 2.B), si dichiaravano concluse le operazioni di accesso ai luoghi.

In precedenza ed in prosieguo alle suddette operazioni il C.T.U. si recava presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, l'Agenzia delle Entrate di Eboli, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, l'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Eboli, per le verifiche del caso; presentando formali istanze il C.T.U. visionava gli atti e la documentazione inerente il bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare, estraendone copia e richiedendo certificazioni.

4 Cronologia delle principali operazioni peritali

- **23.06.2014:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.
- **01.07.2014:** Udienza, giuramento di rito e conferimento dell'incarico di stima.
- **25.07.2014:** Acquisizioni di atti in copia relativi all'esecuzione immobiliare n. 263/2014, presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - IIIª Sezione Civile.
- **08.09.2014:** Ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno.
- **19.09.2014:** Accesso ai luoghi in Postiglione, località Canneto.
- **30.09.2014:** Ispezioni catastali presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli e indagini presso le agenzie Immobiliari di Eboli e Campagna.
- **Dal 01.10.2014 al 05.10.2014:** Stesura provvisoria della relazione peritale.
- **06.10.2014:** Accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Eboli.
- **06.10.2014:** Riordino, allegati stampa C.T.U. in originale e in copia per le parti.
- **07.10.2014**: Invio alle parti in copia e deposito dell'elaborato peritale.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

5 Documentazione acquisita

- **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN COPIA**, costituita da:
  certificazione notarile, con allegati, redatta dal Notaio Dr. Massimo Esposito in data 10.06.2014.
- **ATTI RELATIVI AL FASCICOLO DELL'E.I. N. 263/2014**, tra cui l'atto di pignoramento Rep. n. 2681 notificato in data 08.05.2014, la relativa nota di trascrizione del 20.05.2014 nn. 17459/14725 (Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno).
- **VISURE IPOTECARIE**, aggiornate, per soggetto e per immobile, in forma sintetica ed estesa, presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno.
- **ATTO DI DONAZIONE** Rep. n. 105150 del 30.06.1981 a rogito del Notaio Dr. Gaetano Amato.
- **DOCUMENTAZIONE CATASTALE** acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, costituita da visure storiche per immobile e per soggetto, estratto di mappa wegis, planimetria catastale.
- **DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**, costituita da stralcio del vigente P.R.G., Norme di attuazione, Permesso di Costruire n. 4/2006 rilasciato in data 11.05.2006.
- **CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE**, costituita da certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza del Comune di Postiglione ed estratto per riassunto dal Registro dell'atto di matrimonio del Comune di Eboli.

6 Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate nelle pagine seguenti singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (ALLEGATO 1.C).

6.1 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA E CONFORMITA' TRA ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.

Il C.T.U., preliminarmente alla risposta puntuale dei quesiti posti dal G.E., esaminava la descrizione dei beni fornita dal creditore procedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi nella nota di trascrizione al fine di verificarne corrispondenza e conformità e se la nota di trascrizione, in rapporto

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

all'atto di pignoramento, fosse idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità connessi al pignoramento stesso. La parte procedente, con **atto di pignoramento immobiliare** (ALLEGATO 3.A) Rep. n. 2681 del 08.05.2014, notificato in data 08.05.2014 e trascritto a Salerno in data 20.05.2014 ai nn. 17459 del Registro Generale e 14725 del Registro Particolare, richiedeva al Tribunale di Salerno l'espropriazione, in danno del Sig. ***Omissis Omissis***, della piena proprietà del seguente immobile:

Fabbricato sito in Postiglione (SA) alla Via S.S. 488 piano 1°, censito nel Catasto del Comune di Postiglione (SA) al foglio 33, mappale 30, subalterno 8, categoria A/2, classe 1, 6,5 vani, con rendita di euro 221,56.

Per completezza di esposizione si riporta, di seguito, un riepilogo desunto dagli atti acquisiti nel fascicolo della procedura:

PROCEDURA ESECUTIVA	*CESPITI PIGNORATI*	*ATTO DI PIGNORAMENTO*	*A FAVORE DI*	*IN DANNO DI*
N. R.Ge. 263/2014	***Comune di Postiglione*** *N.C.E.U., Foglio n. 33 mappale n. 30 sub. n. 8*	*Atto Giudiziario notificato in data 08.05.2014, trascritto a Salerno in data 20/05/2014 ai nn. 14725/17459.*	**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEI COMUNI CILENTANI SOC. COOP.**	***Omissis Omissis***
	RAGIONE DEL CREDITO	**CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO Rep. n. 13607 del 29.06.2004** a rogito del Notaio L. Capobianco per il capitale di Euro 140000,00.		
	ATTO DI PRECETTO	Notificato in data 05.03.2013.		
	ISCRIZIONE A RUOLO	13/05/2014.		
	ISTANZA DI VENDITA	Depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno in data 20/06/2014.		
	CREDITORI INTERVENUTI	Alcuno.		

Relativamente all'esatta identificazione del bene oggetto di espropriazione da parte del creditore procedente non sussistono evidenti difformità (anomalie e/o discrasie) della nota di trascrizione del pignoramento, nn. 17459 del Registro Generale e 14725 del Registro Particolare, rispetto al suo titolo inoltre, il cespite, come riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, alla data del conferimento dell'incarico di stima, sussisteva effettivamente in Catasto con identificativo catastale attualizzato e, attraverso una lettura incrociata dei

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

registri immobiliari e dei dati del Catasto (visure e planimetrie catastali), esso godeva di certa individuazione catastale.

6.2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. [QUESITI DA 1 A 3].

Verifichi preliminarmente il C.T.U.:

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 senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni".*
2. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12".*
3. *"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.*

Il bene pignorato consiste esclusivamente in un bene per i quali la documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile è necessaria. Dalla verifica effettuata della documentazione ipocatastale in atti relativa alla **procedura esecutiva n. 263/2014**, si è riscontrata l'effettiva presenza della stessa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente la certificazione ipotecaria e catastale, costituita dalla **certificazione notarile del 10.06.2014 redatta in Salerno dal Notaio Dr. M. Esposito** (ALLEGATO 3.B), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e riportante le formalità pregiudizievoli relative al cespite pignorato, effettuate nel ventennio anteriore al 20.05.2014, data di trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile in atti (e le visure catastali ad essa allegate) evidenzia e ne ricostruisce la provenienza, la situazione catastale ed ipotecaria del bene riportato nell'atto di pignoramento, individuando i gravami sullo stesso, aggiornati alla data di trascrizione del pignoramento: dal confronto della stessa con quanto desunto dal C.T.U. a seguito della visione degli atti

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

notarili e delle ispezioni ipotecarie e catastali effettuate, la suddetta documentazione si ritiene completa ed idonea, pertanto, per quanto disposto con il conferito mandato, il C.T.U. procedeva con i successivi quesiti dal n. 4 al n. 17, acquisendo preliminarmente aggiornate visure catastali ed ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, per soggetto ed immobile, filtrate mediante verifiche incrociate tra le stesse, come di seguito descritte, con esclusione delle formalità gravanti su eventuali beni non oggetto di pignoramento **(NOTA DEL C.T.U. N. 1)**:

N° ISPEZIONE	AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI CATASTALI	NOTE DEL C.T.U.
ISPEZIONE N.SA0279406 DEL 30.09.2014	*Visura storica per soggetto (Omissis).*	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
ISPEZIONE N.SA0279412 DEL 30.09.2014	*Visura storica per immobile, Comune di Postiglione, N.C.E.U., Fol. n. 33, mappale n. 30, sub n. 8.*	Ineseguito ricongiungimento di usufrutto.
N° ISPEZIONE	AGGIORNAMENTO DELLE ISPEZIONI IPOTECARIE	NOTE DEL C.T.U.
ISPEZIONE N. SA108655/3 DEL 08.09.2014	*Elenco sintetico delle formalità per soggetto (Omissis).*	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA108665/3 DEL 08.09.2014	Elenco sintetico delle formalità per immobile (Fol. 33, mappale n. 30, sub 8).	Formalità pregiudizievoli congruenti con la certificazione notarile in atti.
ISPEZIONE N. SA108665/7 DEL 08.09.2014	*Iscrizione contro del 26.01.1989. Registro particolare n. 256.*	*Ipoteca volontaria a favore di Cassa Rurale ed artigiana di Serre. Non estinta, non rinnovata, non cancellata.*
ISPEZIONE N. SA108655/8 DEL 08.09.2014	*Trascrizione contro del 21.07.1995. Registro particolare n. 15709.*	*Atto di pignoramento immobiliare a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia. E.I. N. 193/1995: Estinta in data 14.06.2001.*
ISPEZIONE N. SA108655/9 DEL 08.09.2014	*Iscrizione contro del 16.06.2001. Registro particolare n. 2597.*	*Ipoteca volontaria a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia. Estinta il 20.11.2007 Cancellata il 03.01.2008.*
ISPEZIONE N. SA108655/10 DEL 08.09.2014	*Iscrizione contro del 12.07.2004. Registro particolare n. 4525.*	*Ipoteca volontaria a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina.*
ISPEZIONE N. SA108655/14 DEL 08.09.2014	*Trascrizione contro del 05.07.2013. Registro particolare n. 19830.*	*Atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca dei Comuni Cilentani. E.I. N. 263/2014.*

NOTA DEL C.T.U. N. 1

(1.a) A seguito di verifica delle ispezioni ipotecarie sono state individuate ulteriori formalità a carico del debitore e gravanti su beni non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

- Iscrizione del 29.01.2003, R.P. n. 514, recante ipoteca volontaria a favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina, gravante su mappale n. 74, foglio n. 30 (N.C.T.);
- Iscrizione del 27.05.2005, R.P. n. 5258, recante ipoteca legale a E.T.R. s.p.a., gravante su mappale n. 74, foglio n. 30 (N.C.T.);
- *Trascrizione del 05.07.2013, R.P. n. 19830, recante verbale di pignoramento immobili del 03.06.2013, gravante su mappale n. 30, sub n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, foglio n. 30 (N.C.E.U.) e procedura esecutiva immobiliare n. 419/2013*.

(1.b) Relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n. 419/2013, il creditore procedente, nel trascrivere l'atto di pignoramento, tralasciava, seppur ipotecato, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Postiglione, foglio 33, mappale 30, sub n. 8 (appartamento per civile abitazione, di proprietà dell'esecutato). Ritenendo la nota di trascrizione, in rapporto all'atto di pignoramento, non idonea ad opporre gli effetti di indisponibilità anche sul subalterno n. 8, il suddetto immobile non veniva stimato dal C.T.U.. **In data 18.06.2014 veniva presentata istanza di riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 263/2014 alla procedura esecutiva immobiliare n. 419/2013**. Il G.E. differiva la riunione dei procedimenti al 11.11.2014, a seguito dell'esito dell'elaborato peritale redatto dall'esperto incaricato.

6.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI, CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE [QUESITO N. 4].

"Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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.".

6.3.1 CORRISPONDENZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI ULTERIORI PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL BENE

Da un controllo incrociato tra la documentazione in atti (atto di pignoramento e certificazione notarile), la nota di trascrizione del pignoramento e le visure catastali ed ipotecarie acquisite dal C.T.U. (ALLEGATI 3, 4, 5) si conclude che *i dati riportati nell'atto di pignoramento individuano correttamente l'immobile, con identificativi catastali attualizzati ed i relativi diritti*

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

dell'intestatario mentre le visure catastali dei beni pignorati sono caratterizzate da ineseguite ricongiunzioni di usufrutto **(NOTA DEL C.T.U. N. 2.a)**.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, a seguito di controllo e verifica di quanto riportato nella documentazione ipocatastale in atti e di quanto riscontrato dal C.T.U. presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, sul cespite oggetto di pignoramento immobiliare è stata individuata una precedente procedura esecutiva, iscritta a ruolo al n. R. Ge. 193/1995, fascicolo n. 84, estinta in data 14.06.2001 **(NOTA DEL C.T.U. N. 2.b)**, la cui trascrizione del pignoramento del 21.07.1995, nn. 15709/19879, non risulta ancora essere stata cancellata presso l'Agenzia di Pubblicità Immobiliare di Salerno.

NOTA DEL C.T.U. N. 2

(2.a) Catastalmente l'immobile risulta ancora intestato al debitore limitatamente alla nuda proprietà, e ad ***Omissis Omissis*** (padre del debitore) limitatamente al diritto di usufrutto; tale circostanza veniva riportata anche nella relazione notarile redatta dal Notaio M. Esposito, nella quale si legge: " ... il ricongiungimento risulta comunque dagli allegati certificati di morte rilasciati dal Comune di Postiglione ...". Infatti, In data 2 febbraio 1988 decedeva ***Omissis Omissis***, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo a ***Omissis Omissis*** (madre del debitore); in data 26 settembre 1996 decedeva ***Omissis Omissis***, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

(2.b) La procedura esecutiva, iscritta a ruolo al n. R. Ge. 193/1995, fascicolo n. 84, è stata estinta in data 14.06.2001 per rinunzia (archiviata nella cartella b. 72) ma, allo stato attuale, non risulta cancellata la relativa trascrizione del pignoramento.

6.3.2 IDENTIFICAZIONE E GENESI CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile pignorato è censito in Catasto del Comune di Postiglione (SA), come risulta dalle visure catastali storiche, per immobile e per soggetto, dall'estratto di mappa e dalla planimetria catastale acquisita dal C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, con il seguente identificativo catastale **(NOTA DEL C.T.U. N. 3)**:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

COMUNE CATASTALE: POSTIGLIONE (SA)				*DATI TOPONOMASTICI: S.S. 488 PIANO: 1*			
FOGLIO	*PARTICELLA*	*SUBALTERNO*	*ZONA CENS.*	*CATEGORIA*	*CLASSE*	*CONSISTENZA*	*RENDITA*
33	**30**	**8**	**---**	**A/2**	**1**	**6,5 vani**	**Euro 221,56**
Dati derivanti da: Variazione del 01.01.1992. Variazione del quadro tariffario. Successiva rettifica di consistenza per errori meccanografici del 18.06.1992, n. 2455.							
Intestatari: ***Omissis nato a Postiglione il 26.02.1916 usufrutto per 1000/1000.*** ***Omissis nato a Postiglione il 18.07.1942 proprietà per 1000/1000.***							

Il **mappale n. 30, sub. 8 del foglio 33, N.C.E.U. del Comune di Postiglione (SA)** comprende un locale per abitazione ubicato al piano primo di 6,5 vani catastali **[costituzione n. 10/1981]**.

NOTA DEL C.T.U. N. 3

(3.a) L'immobile oggetto di pignoramento, pur essendo correttamente censito e rappresentato nella relativa scheda planimetrica, non è correttamente individuato in mappa come risulta dall'estratto di mappa digitalizzato e dalle schede catastali. Dall'analisi dei documenti raccolti infatti, è emerso che sull'estratto di mappa, sia cartaceo che digitale, non risulta riportato nessun immobile sulla particella n. 30 del foglio 33, e dal confronto del rilievo effettuato in loco con l'estratto di mappa digitalizzato, risulta evidente che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento, comprendente il cespite pignorato, ricade solo in parte sulla particella n. 30 e in gran parte sulle limitrofe particelle n. 152 e n. 37.

(3.b) Dall'atto di donazione, Rep. n. 105150 del 30.06.1981 per Notar G. Amato, si evince che il fabbricato che comprende l'unità immobiliare in oggetto insiste su suolo facente parte delle particelle n. 30, n. 152 e n. 37, precisandovi che nella donazione veniva compresa l'intera particella n. 152 **(su cui attualmente grava un accertamento dell'Agenzia del Territorio con attribuzione di rendita presunta)**, anche per la parte eventualmente non edificata.

Sovrapposizione ortofoto/catastale

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

L'esecutato risulta proprietario anche delle particelle n. 152 e n. 37, sulle quali ricade tutto il fabbricato nel suo complesso. Si suggerisce quindi il nuovo reinserimento in mappa del fabbricato, attraverso un nuovo accatastamento che vada a riportare correttamente la sagoma dello stesso sulle tre particelle n. 30, n. 152 e n. 37, accorpandole in una nuova particella al catasto urbano che costituirà la corte dell'intero fabbricato.

6.3.3 UBICAZIONE, CONFINI E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Postiglione, in una zona suburbana, in contrada Canneto, lungo la Strada Statale n. 488, tratto Molinelle/Controne, alla chilometrica 3,800, distante circa 6 Km dal centro abitato del Comune di Postiglione.

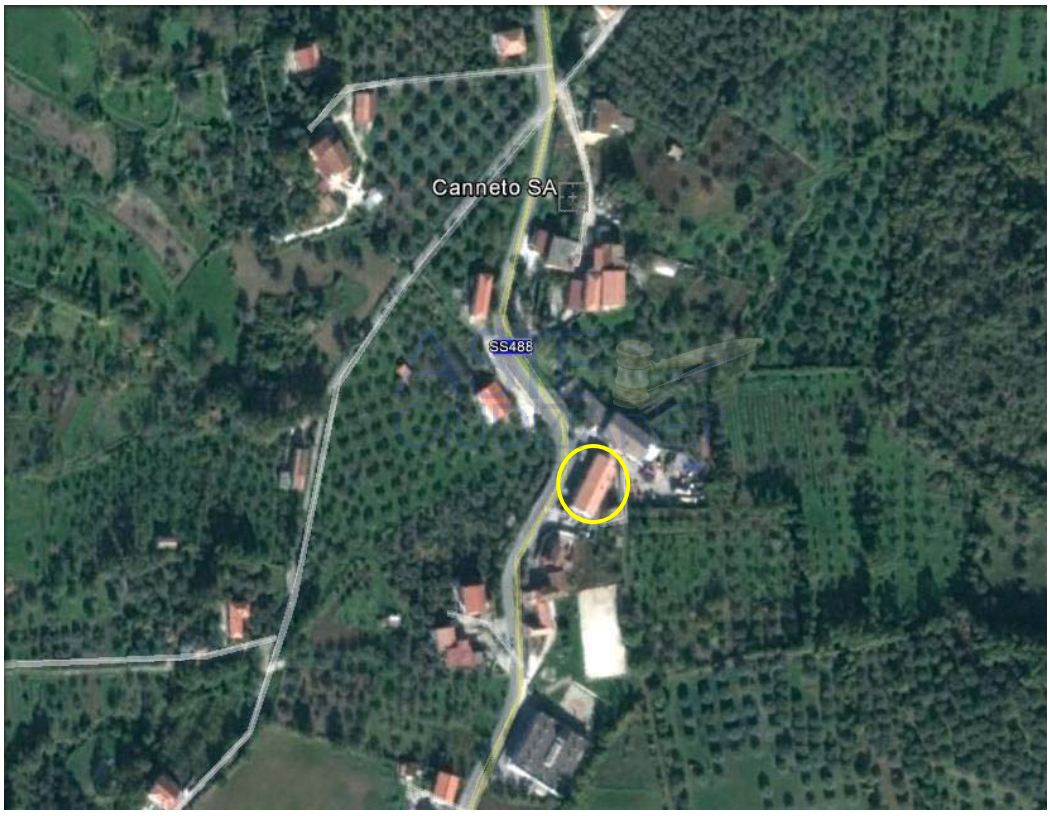

Figura 1: Ortofoto dell'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, Comune di Postiglione, S.S. n. 488, località Canneto.

CONFINI

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 8 confina, ad Ovest, con Strada Statale n. 488, a Sud con il mappale n.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

30, sub 7 (stessa ditta, non oggetto di E.I. n. 263/2014; oggetto di procedura esecutiva n. 419/2013) e con beni ***Omissis*** sugli altri lati.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile censito al N.C.E.U. Comune di Postiglione (SA), foglio 33, mappale n. 30, sub. 8 presenta forma regolare, con livelli sfalsati, superfici utili di circa 142 mq ed altezze utili interne rispettivamente di 2,20 m, 2,35 m e 2,90 m. L'appartamento, collocato al piano primo, presenta, in alcuni ambienti, limitata altezza utile interna ed è costituito da disimpegno, soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere da letto, doppi servizi.

SUB	LIVELLO DI PIANO	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE CATASTALE	SUPERFICI UTILI SU [MQ]	SUPERFICI LORDE SL [MQ]
8	Primo	Appartamento	abitazione civile	142	169

L'accesso avviene dall'area comune retrostante il fabbricato. I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di graniglia e/o materiale ceramico, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e vetro con persiane in PVC. E' presente l'impianto elettrico, non a norma, realizzato sotto traccia, l'impianto idrico e di scarico, con boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. In generale le condizioni manutentive sono normali: alcuni ambienti presentano scarsa illuminazione naturale altri sono soggetti ad infiltrazioni, ponti termici, umidità ed intonaci ammalorati. Scarse sono, invece, le condizioni di efficienza energetica.

Esterno fabbricato in cui è ubicato il cespite

Esterno fabbricato in cui è ubicato il cespite

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

Cucina

Cucina

Camera da letto

Camera da letto

Cameretta

Cameretta

Figura 2: Viste dell'immobile censito al mappale 30 sub. 8 del foglio 33 del Comune di Postiglione

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

6.4 PROVENIENZA DEL BENE, COMPROPRIETARI, ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI [QUESITO N. 5].

6.4.1 PROVENIENZA DEL BENE

Il debitore, ***Omissis Omissis***, risulta pieno ed esclusivo proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento per averne ricevuto in donazione la nuda proprietà in virtù dell'atto 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 ai n. 15994/13770 dal padre, ***Omissis Omissis***, il quale si riservava il diritto di usufrutto per sé, e dopo la sua morte per la moglie ***Omissis Omissis***; a tal proposito si rende necessario precisare quanto segue:

- In data 2 febbraio 1988 decedeva ***Omissis Omissis***, per cui il citato diritto di usufrutto si accresceva in capo a ***Omissis Omissis***;
- In data 26 settembre 1996 decedeva ***Omissis Omissis***, per cui il citato diritto di usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà.

Catastalmente l'immobile risulta ancora intestati al debitore limitatamente alla nuda proprietà, e ad ***Omissis Omissis*** limitatamente al diritto di usufrutto; tale circostanza veniva riportata anche nella relazione notarile redatta dal Notaio M. Esposito, nella quale si legge: *" ... il ricongiungimento risulta comunque dagli allegati certificati di morte rilasciati dal Comune di Postiglione ..."*.

6.4.2 PRESENZA DI COMPROPRIETARI O ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

Dall'analisi della documentazione acquisita dal C.T.U. (ispezioni ipotecarie, note di trascrizione ed atto notarile), relativamente al bene pignorato, non risultano esserci ulteriori comproprietari, nè successivi acquisti mortis causa non trascritti.

6.5 DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA' [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".

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

Il bene oggetto di stima risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato pertanto non sussistono i presupposti per predisporre un progetto di divisione in natura dei medesimi, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

6.6 STATO DI POSSESSO, ESISTENZA DI CONTRATTI ANTECEDENTI AL PIGNORAMENTO E DI DIRITTI REALI CHE DELIMITINO LA PIENA FRUIBILITA' DEL BENE [QUESITO 7].

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

L'immobile oggetto di pignoramento è nel pieno possesso dell'esecutato; a seguito di ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Eboli non sono stati rinvenuti contratti di locazione del cespite in oggetto e non è stata accertata l'esistenza **di ulteriori diritti reali** (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) **che delimitino la piena fruibilità del cespite stesso.**

6.7 DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE [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.".

Il più probabile canone di locazione per locali adibiti ad abitazione è stato ottenuto confrontando le quotazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino Immobiliare Ufficiale per Salerno e Provincia con i valori rilevati presso le Agenzie Immobiliari locali:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

LISTINI IMMOBILIARI	ZONA	LOCAZIONE (euro/m²xmese) valore minimo	LOCAZIONE (euro/m²xmese) valore massimo	DESTINAZIONE/TIPOLOGIA
O.M.I. 2/2013 - Stato normale	Suburbana E1	€ 1,3	€ 1,8	Residenziale/di tipo civile
Fiaip, Fimaa, Camera Commercio	Suburbana E1	€ 1,0	€ 1,5	Residenziale/di tipo civile
VALUTAZIONI MEDIE		1,15	1,65	

Il più probabile canone di locazione per locali adibiti ad abitazione in agro del Comune di Postiglione, oscilla tra 1,15 Euro/mq mensili ed 1,65 Euro/mq mensili e, mediamente, pari a 1,40 Euro/mq mensili (corrispondente a 238 Euro mensili e 2856 Euro annui).

VALORI DI LOCAZIONE [Euro/mq mensili]		SUPERFICIE LORDA [mq]	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO [Euro/mese]	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO [Euro/anno]
Valore minimo	1,15	170	€ 196	€ 2.346
Valore massimo	1,65	170	€ 281	€ 3.366
Valore medio	**1,40**	**170**	**€ 238**	**€ 2.856**

I valori sopra riportati sono tendenzialmente in linea con quelli desunti in loco presso le agenzie Immobiliari:

VALORI DI LOCAZIONE AGENZIE IMMOBILIARI		VALUTAZIONE MINIMA [Euro/mq]	VALUTAZIONE MASSIMA [Euro/mq]	VALORE MEDIO [Euro/mq]
DBF IMMOBILIARE: Via Mauro, Eboli	Residenziale	**€ 200,00**	**€ 300,00**	**€ 250,00**
SAVI IMMOBILIARE: Via Nobile, Eboli	Residenziale	**€ 250,00**	**€ 300,00**	**€ 275,00**
GABETTI: Via S. Bernardino, Eboli	Residenziale	**€ 200,00**	**€ 300,00**	**€ 250,00**
MOSCATO SERV. IMM.: Via SS 91, Campagna	Residenziale	**€ 150,00**	**€ 200,00**	**€ 175,00**
VALUTAZIONI MEDIE		**€ 200,00**	**€ 275,00**	**€ 237,50**

6.8 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE E CONVENZIONI MATRIMONIALI [QUESITO 9].

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

Dall'esame dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (ALLEGATO 7.A) risulta che l'esecutato contraeva matrimonio in Eboli in data 24.01.1987, in regime di comunione dei beni.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

6.9 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE [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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem".

Sull'immobile oggetto di pignoramento non insistono domande giudiziali, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla loro natura edificatoria o connessi con caratteri storico-artistici e paesaggistici, nè convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore o obbligazioni propter rem.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

Lo stesso, inoltre, non è gestito in regime di condominio.

Relativamente alla **Zonizzazione urbanistica**, secondo il vigente *Piano Regolatore Comunale (P.R.G) del Comune di Postiglione***,** i fabbricati oggetto di pignoramento ricadono in ***Zona Omogenea A3: c.d. centro urbano*** (ALLEGATO 10.A); tale sottozona comprende l'edilizia minore priva di qualsiasi valore ambientale e l'edilizia recente. In tale sottozona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di volumetria.

A seguito della Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del territorio (nuovo P.S.A.I. del Fiume Sele) dell'Autorità di Bacino Campania Sud e Interregionale Fiume Sele, gli immobili pignorati ricadono in aree sottoposte a:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

- *RISCHIO IDRAULICO: non presente;*
- *FASCIA FLUVIALE: non presente;*
- *RISCHIO FRANA: R_utr5;*
- *PERICOLOSITA' DA FRANA: P_utr5.*

6.10 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE [QUESITO 11].

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal C.T.U. presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del pignoramento, si evince che, come riscontrato anche nella documentazione in atti, a carico del cespite oggetto di pignoramento, sono state pubblicate, nel ventennio, le seguenti formalità pregiudizievoli, non ancora oggetto di cancellazione:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEGLI IMMOBILI CENSITI AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI POSTIGLIONE, FOL. 33, MAPPALE 30, SUB 8.	
ISCRIZIONI CONTRO	**DESCRIZIONE DELLE FORMALITA'**
Iscrizione del 26.01.1989 *presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al* ***n. 2724*** *del Registro Generale ed al* ***n. 256*** *del Registro Particolare.*	***Ipoteca volontaria*** *derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 6410 del 18.01.1989, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Serre, in danno di* ***Omissis****.*
Iscrizione del 12.07.2004 *presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al* ***n. 29419*** *del Registro Generale ed al* ***n. 4525*** *del Registro Particolare.*	***Ipoteca volontaria*** *derivante da concessione a garanzia di mutuo, Rep. n. 13607/3570, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Silentina, in danno di* ***Omissis*** *(debitore non datore di ipoteca* ***Omissis****).*

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

TRASCRIZIONI CONTRO	DESCRIZIONE DELLE FORMALITA'
Trascrizione del 21.07.1995 *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 20.03.1995*** *a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Battipaglia, in danno di* ***Omissis****.*
Trascrizione del 20.05.2014 *presentata presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno al* ***n. 17459*** *del Registro Generale ed al* ***n. 14725*** *del Registro Particolare.*	***Verbale di pignoramento immobili del 08.05.2014 Rep. n. 2681,*** *a favore di Banca dei Comuni Cilentani, in danno di* ***Omissis****.*

Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato, 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 allo 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) sconta 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 (a 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.

6.11 ACQUISIZIONE DI VISURE IPOTECARIE E CATASTALI AGGIORNATE [QUESITO 12].

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

Il 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

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

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 del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o 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. 06/06/01 n°380, nonché le notizie dì cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono".

In relazione alla conformità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento si rintracciava presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Postiglione 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 (ALLEGATO 10.B).

In merito al rilascio del **Certificato di Agibilità/Abitabilità** non risultano, in atti, richieste o rilasci in tal senso.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

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

"Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per 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 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 del bene 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 cespite oggetto di stima ed alla opportuna suddivisione in più lotti, nell'eventuale alienazione, data la conformazione, l'ubicazione, l'utilizzo e l'attitudine dello stesso, ritiene ragionevole formare un unico lotto di vendita, come di seguito dettagliatamente elencati e descritti:

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	
LOTTO UNICO ***COMUNE DI POSTIGLIONE*** ***N.C.E.U., FOGLIO N. 33*** ***MAPPALE N. 30, SUB N. 8***	**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 8**, di 6,5 vani.

Valutata la consistenza immobiliare ed esaminato lo stato dei luoghi, per il lottoi in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite da stimare e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si utilizzeranno quale **criterio di stima** quello dell'analisi della domanda e

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

dell'offerta di beni analoghi; relativamente ai procedimenti di stima, intesi come insieme di operazioni aritmetiche e finanziarie logicamente connesse, si adotteranno il **procedimento di stima diretta (Stima sintetico-comparativa) ed il procedimento di stima indiretta (Stima analitico-ricostruttiva)** e, nella fattispecie:

1 ***Stima sintetico-comparativa per punti di merito*** utilizzando come fonti informative dirette le informazioni desunte dagli operatori professionali del mercato immobiliare locale; infatti, mediante le indagini presso le Agenzie Immobiliari limitrofe alla zona in cui ricade il cespite pignorato è possibile individuare con maggiore precisione le caratteristiche del territorio, dialogando con gli operatori immobiliari, chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del proprio giudizio estimativo, considerando fattori quali la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile oggetto di stima. Tale metodologia consente di stimare il valore di mercato di un bene anche in assenza di un campione rigorosamente formato da beni omogenei.

2 ***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)**. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

3 ***Stima analitico-ricostruttiva per capitalizzazione del reddito*** condotta sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato (fonti dirette).

Si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni 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 del bene 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 al cespite 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 nel 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 diretto 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 1,50 m, non è stata ricompresa nel computo delle superfici. La superficie degli elementi di collegamento verticale (scale interne all'unità immobiliare) è stata

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

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 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (giardini e corti esterne), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare è stata computata nella misura del 10%, fino alla superficie dei vani principali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali o convenzionali":

POSTIGLIONE, N.C.E.U. FOL. 33, MAPPALE 30 - LOTTO UNICO					
SUBALTERNO	Destinazione attuale	Destinazione Catastale	Superficie Lorda SL [mq]	Coefficiente di destinazione Cd	Superficie Commerciale SC
SUB 8	Appartamento	A/2: abitazioni civili	169,00	1,00	169
	Balcone	A/2: abitazioni civili	4,30	0,30	1
TOTALE					**170**

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 DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Le indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), che ben conoscono la realtà immobiliare di Eboli e Campagna, hanno interessato, le valutazioni a misura e/o a corpo del cespite in oggetto; i suddetti valori, in relazione ai dati ricercati, oscillano tra:

VALORI DI MERCATO AGENZIE IMMOBILIARI		VALUTAZIONE MINIMA [Euro/mq]	VALUTAZIONE MASSIMA [Euro/mq]	VALORE MEDIO [Euro/mq]
DBF IMMOBILIARE: Via Mauro, Eboli	Residenziale	**€ 500,00**	**€ 600,00**	**€ 550,00**
SAVI IMMOBILIARE: Via Nobile, Eboli	Residenziale	**€ 500,00**	**€ 600,00**	**€ 550,00**
GABETTI: Via S. Bernardino, Eboli	Residenziale	**€ 400,00**	**€ 500,00**	**€ 450,00**
MOSCATO SERV. IMM.: Via SS 91, Campagna	Residenziale	**€ 400,00**	**€ 500,00**	**€ 450,00**
VALUTAZIONI MEDIE [€/mq]		**€ 450,00**	**€ 550,00**	**€ 500,00**

Le modalità di applicazione del metodo di stima, relativamente alle valutazioni (o alle offerte) desunte dalle indagini ed utilizzate per la formazione

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

del campione sono quella per confronto con il valore massimo (metodo additivo) e quella per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo).

Volendo utilizzare il metodo di confronto con il valore massimo (metodo additivo), si hanno, per il bene campione con cui confrontare il bene oggetto di stima, dei valori unitari massimi pari a:

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA STIMA DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO		
LOTTO UNICO: N.C.E.U. Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 8	**€ 550,00**	**Valutazione massima**

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

- ***Caratteristiche posizionali estrinseche*** - rappresentano il luogo in cui l'immobile è inserito (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:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

CARATTERISTICHE	MAX	MIN	SCARTO
K_1 - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,35	0,05	0,30
K_2 - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,25	0,05	0,20
K_3 - Caratteristiche tipologiche	0,30	0,10	0,20
K_4 - Caratteristiche produttive	0,10	0,05	0,05
	100%	25%	

Nel caso in esame si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto ordinarietà) delle caratteristiche come sotto riportati:

LOTTO UNICO: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 8	
Superficie commerciale del bene immobile [mq]	170
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento [Euro/mq]	€ 550
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K_1 - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K_2 - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,20
K_3 - Caratteristiche tipologiche	0,20
K_4 - Caratteristiche produttive	0,05
K correttivo (coefficiente sintetico)=K1+K2+K3+K4	0,75
V_{MU} ponderato= K x V_{MU} [€/m^2]	€ 413
$V_M = V_{MU} x S$ [€]	€ 70.125

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

METODOLOGIA DI STIMA N. 1: SINTETICO COMPARATIVA	Valori medi unitari	Coefficienti ponderali	Superfici commerciali	Valori di mercato
LOTTO UNICO: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub 8	**€ 550**	**0,75**	**170**	**€ 70.125**

METODOLOGIA N. 2: 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.)**, 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 diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq.
- dal **Listino Ufficiale per Salerno e Provincia (Fiaip, Fimaa, Camera di Commercio).**

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

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

LISTINI IMMOBILIARI	VENDITA (euro/m^2) valore minimo	VENDITA (euro/m^2) valore massimo	DESTINAZIONE/TIPOLOGIA
O.M.I. 2/2013 - Stato normale	€ 520	€ 720	Residenziale/di tipo civile
Fiaip, Fimaa, Camera Commercio	€ 550	€ 650	Residenziale/di tipo civile
VALUTAZIONE MEDIA	**€ 535**	**€ 685**	**€ 610**

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

LOTTO UNICO: N.C.E.U. Comune di Postiglione Foglio 33, mappale n. 30, sub n. 8	
Superficie commerciale del bene immobile [mq]	170
Valore massimo unitario del bene immobile di riferimento [Euro/mq]	€ 685
Caratteristiche del bene oggetto di stima	
K_1 - Caratteristiche posizionali estrinseche	0,30
K_2 - Caratteristiche posizionali intrinseche	0,20
K_3 - Caratteristiche tipologiche	0,20
K_4 - Caratteristiche produttive	0,05
K correttivo (coefficiente sintetico)=K1+K2+K3+K4	**0,75**
V_{MU} ponderato= K x V_{MU} [€/m^2]	**€ 514**
$V_M = V_{MU} x S$ [€]	**€ 87.338**

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

METODOLOGIA DI STIMA N. 2: VALORI UNITARI	Valori medi unitari	Coefficienti ponderali	Superfici commerciali	Valori di mercato
LOTTO UNICO: N.C.E.U. Foglio 33, p.lla 30, sub n. 8	**€ 685**	**0,75**	**170**	**€ 87.338**

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione del cespite è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene da stimare, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Il valore medio di locazione sarà ottenuto confrontando i valori desunti dall'**Osservatorio dei Beni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e** dal **Listino Ufficiale per Salerno e Provincia (Fiaip, Fimaa, Camera di Commercio)** con quelli rilevati presso le **Agenzie Immobiliari locali**:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

LISTINI IMMOBILIARI	ZONA	LOCAZIONE (euro/m²xmese) valore minimo	LOCAZIONE (euro/m²xmese) valore massimo	DESTINAZIONE/TIPOLOGIA
O.M.I. 2/2013 - Stato normale	Suburbana E1	€ 1,3	€ 1,8	Residenziale/di tipo civile
Fiaip, Fimaa, Camera Commercio	Suburbana E1	€ 1,0	€ 1,5	Residenziale/di tipo civile
VALUTAZIONI MEDIE		1,15	1,65	

Il più probabile canone di locazione per locali adibiti ad abitazione, oscilla tra 1,15 Euro/mq mensili e 1,65 Euro/mq mensili e, mediamente pari a 1,40 Euro/mq mensili (corrispondente a 238 Euro mensili e 2856 Euro annui):

VALORI DI LOCAZIONE [Euro/mq mensili]		SUPERFICIE LORDA [mq]	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO [Euro/mese]	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO [Euro/anno]
Valore minimo	1,15	170	€ 196	€ 2.346
Valore massimo	1,65	170	€ 281	€ 3.366
Valore medio	**1,40**	**170**	**€ 238**	**€ 2.856**

I valori sopra riportati sono tendenzialmente in linea con quelli desunti in loco presso le agenzie Immobiliari:

VALORI DI LOCAZIONE AGENZIE IMMOBILIARI		VALUTAZIONE MINIMA [Euro/mq]	VALUTAZIONE MASSIMA [Euro/mq]	VALORE MEDIO [Euro/mq]
DBF IMMOBILIARE: Via Mauro, Eboli	Residenziale	**€ 200,00**	**€ 300,00**	**€ 250,00**
SAVI IMMOBILIARE: Via Nobile, Eboli	Residenziale	**€ 250,00**	**€ 300,00**	**€ 275,00**
GABETTI: Via S. Bernardino, Eboli	Residenziale	**€ 200,00**	**€ 300,00**	**€ 250,00**
MOSCATO SERV. IMM.: Via SS 91, Campagna	Residenziale	**€ 150,00**	**€ 200,00**	**€ 175,00**
VALUTAZIONI MEDIE [€/mq]		**€ 200,00**	**€ 275,00**	**€ 237,50**

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione si riferisce ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (proposti da M. Orefice)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MIN	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5%	4,5%	2,5%
Centri di medie dimensioni	1,5%	5,5%	3,5%
Centri di limitate dimensioni	2%	6%	4%

Per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI	FORTE/DE ROSSI (1979)			MICHIELI (1993)			REALFONZO (1996)		
SPESE ANNUE: *manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.*	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12%	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Per il cespite oggetto di stima, si ha, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

Superficie lorda (mq)	Canone medio (euro/mq x mese)	Reddito lordo mensile (euro/mq)	Spese di manutenzione	Reddito netto mensile (Euro/mese)	Reddito netto annuo (Euro/anno)
170	**1,4**	**€ 238**	**30,0%**	**€ 167**	**€ 1.999**
Saggio di capitalizzazione		**2,0%**	**Valore del bene**		**€ 99.960**

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

Per il lotto in esame, con riferimento alle metodologie estimative applicate, si ha:

LOTTO UNICO	METODOLOGIA N. 1	METODOLOGIA N. 2	METODOLOGIA N. 3
COMUNE DI POSTIGLIONE - N.C.E.U. -FOL. 33, MAPPALE 30, SUBALTERNO N. 8	**€ 70.125**	**€ 87.338**	**€ 99.960**
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO UNICO			**€ 85.808**

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

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

Lotto Unico - Spese da decurtare	
Valore stimato	**€ 85.808**
Spese per cancellazione delle formalità pregiudizievoli	**€ 524**
Spese per atti di aggiornamento e rettifiche di intestazione catastale	**€ 700**
TOTALE SOMME DA DETRARRE	**€ 1.224**
VALORE LOTTO SETTE	**€ 84.584**

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO:

V = 85000 Euro in c.t.

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 ≈ 85000 Euro in c.t.

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

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

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.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

6.15 RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI E PLANIMETRIE [QUESITO N. 16].

"Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta".

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA	
DESCRIZIONE	*Appartamento per civile abitazione ubicato a piano primo di un fabbricato a due livelli, avente superficie commerciale di circa 170 mq.*
UBICAZIONE	*Comune di Postiglione (SA) alla S.S. N. 488, in contrada Canneto, civico 95; il locale è direttamente accessibile dall'area comune retrostante il fabbricato.*
STATO	*Lo stato manutentivo e conservativo è normale; alcuni ambienti presentano limitata altezza utile interna ed illuminazione naturale altri sono soggetti ad infiltrazioni, ponti termici, umidità ed intonaci ammalorati. Scarse sono, invece, le condizioni di efficienza energetica.*
DATI CATASTALI	*Catasto Fabbricati (N.C.E.U.), al foglio 33, particella 30 sub 8, cat. A/2.*
CONFINI	*Ad Ovest, con Strada Statale n. 488, a Sud con il mappale n. 30, sub 7 (stessa ditta, non oggetto di E.I. n. 263/2014; oggetto di procedura esecutiva n. 419/2013) e con beni* ***Omissis*** *sugli altri lati.*
PROPRIETA'	*Il cespite 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 ivi trascritto in data 10 luglio 1981 ai n. 15994/13770. Con tale atto all'esecutato 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 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 risulta ancora intestato al debitore limitatamente alla nuda proprietà, ed al padre, limitatamente al diritto di usufrutto.*
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	***Verbale di pignoramento immobili del 08.05.2014, Rep. n. 2681,*** *a favore di Banca dei Comuni Cilentani trascritto il 20.05.2014 ai nn. 17459**/**14725**.*** ***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 12.07.2004 ai nn. 29419/4525.* ***Ipoteca volontaria*** *derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Cassa Rurale ed artigiana di Serre iscritta il 26.01.1989 ai nn. 256/2724.*
STATO DI POSSESSO	*Nel possesso dell'esecutato.*
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	*Conforme.*
STIMA DEL BENE	***Valore Euro 85000.***

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

6.16 REPERTO FOTOGRAFICO [QUESITO N. 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".

E' 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 dell'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 10.02.2014 (C.T.U. e Custode).
  2.C - Istanza di riunione della procedura n. 263/14 alla procedura n. 419/13.
  2.D – Attestazione del Tribunale di Salerno sezione immobiliare.

- 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: planimetria catastale.
  5.D - Estratto di mappa.

- ALLEGATO 6, costituito da:
  6.A - Atto di donazione del 30.06.1981 , Rep. n. 105150, Notaio G. Amato.
  6.B – Nota di trascrizione Rp. N. 13770 del 10.07.1981.
  6.C – Nota di trascrizione Rp. N. 13771 del 10.07.1981.

- ALLEGATO 7, costituito da:
  7.A - Estratto del registro dell'atto di matrimonio.
  7.B - Certificato cumulativo di stato di famiglia/residenza.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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

- 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.G. e norme di attuazione.
  10.B - Titoli edilizi.

- ALLEGATO 11, costituito da:
  11.A – Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e F.I.A.I.P.

- ALLEGATO 12, costituito da:
  12.A - Nota spese.
  12.B - Attestazione di invio alle parti della relazione.

- Cd-Rom denominato "E.I. 263.14" contenente:
  - cartella "E.I. 263.14" - Relazione C.T.U., estensioni pdf e doc.
  - cartella "E.I. 263.14" - Reperto fotografico" estensioni pdf e jpg.
  - cartella "E.I. 263.14" - Restituzione grafica rilievo metrico" estensioni pdf e dwg.

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.francodiperna@libero.it - P.E.C. franco.diperna@ordingsa.it

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