

ARCHITETTO

Giuseppe Bisogno

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

Dott. Alessandro BRANCACCIO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 450/2017 R.G.E.
promossa da nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lucio Petrone n. 33 - 84127-Salerno Tel. Fax 089/794840 cell. 338/4236251 e-mail agiubis@fastwebnet.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO, presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al R.E. n. 450/2017 promossa da nei confronti di

In data 15/01/2018 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 16/01/2018 prestava il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;* 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;* 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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 descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;* 5) *precisi la*



provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro; 7) dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 8) determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.; 9) indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione; 10) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.



Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem); 11) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di



sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato; 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) – 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, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata con decreto/ordinanza al 15/05/2018, per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **16/04/2018**.

In data 23/01/2018 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale per acquisire documentazione catastale, quali visure, planimetrie, estratto di mappa.

In data 05/02/2018 lo scrivente si recava presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Controne per trasmettere istanza di accesso agli atti, ritirando parte della prevista documentazione per l'espletamento dell'incarico conferito.

Altresì in pari data, 05/02/2018 ore 10,00 l'esperto, previo avviso pec, si recava sui luoghi in oggetto coadiuvato dal collaboratore ausiliario ing. Massimo Pedullà, in cui risultava presente il sig., debitore.

Si dava seguito al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato, costituito da: abitazione al Piano Primo; veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo (cfr. allegato n. 0).



In data 09/02/2018 presso la sez. Conservatoria dei RR. II. per estrarre visure ipotecarie.

In data 12/02/2018 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec, rispettivamente all'avv., creditore ed al sig. debitore, a cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa.

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

1) RISPOSTA AI QUESITI pag. 7

ELENCO ALLEGATI pag. 31

1) RISPOSTA AI QUESITI

1,2) 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.

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, del Certificato Catastale, della nota di trascrizione ipotecaria, in riferimento al bene pignorato sito nel *Comune di Controne* così identificato:

- Foglio 5 particella 317 sub 3 graffato alla particella 322 sub 6 e particella 323 sub 3 categoria A/4 classe 1 consistenza 4,5 vani, superficie catastale 77 mq € 141,77.

Ditta intestata nato a - proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

1,4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E..



Sono state svolte ricerche presso l'Agenda del Territorio - sez. Ufficio Tecnico Erariale, in riferimento al suddetto immobile, per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 1, 2 e 3).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sul medesimo (cfr. allegati nn. 8 e 9).

Dalla visura storica catastale e dalla planimetria dell'immobile, si rilevano i seguenti dati:

Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, Piano 1°.

Dati Catastali

Comune di

Controne

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

*Foglio 5 Particella 317 Sub 3
graffato*

Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3

*Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Classe 1 Consistenza 4,5 vani
Sup. Catastale mq 77 escluse aree scoperte mq 77 Rendita € 141,77*

Indirizzo

Via Salvo D'Acquisto, piano 1

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nato a
proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

Confini

In data 05/02/2018 il sottoscritto eseguiva rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, riscontrando i seguenti confini:

Piano Primo

a Nord - Est con disimpegno comune cond.le e altrui propr.;

a Sud - Est con Vico Regina;

a Sud - Ovest con Vico dell'Abate;
a Nord - Ovest con Vico comunale.



Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento, ad eccezione del civico individuato in sede di sopralluogo con il n. 20.



Descrizione dell'immobile pignorato.

L'appartamento in oggetto è sito in Via Salvo D'Acquisto, 20 del Comune di Controne (SA) con accesso al fabbricato condominiale mediante un corpo scale esterno, privo di ascensore, costituito su questo lato comunale da tre livelli (cfr. allegato n. 4).

Attraverso un disimpegno condominiale, si accede all'appartamento de quo, come riportato in planimetria allegata: ingresso - cucina di altezza netta interna pari a circa m 2,75 wc, disimpegno, salottino di altezza netta interna pari a circa m 3,00 con camino, n. 2 camere rispettivamente di altezza netta interna pari a circa m 2,33 e m 2,60 inoltre una camera è dotata anche di balcone pari a circa mq 0,66 il tutto configurato su diversi livelli.

La superficie complessiva rilevata al netto delle murature portanti interne è pari a circa mq 57,20 quella lorda circa mq 78,30; gli impianti tecnologici sono elettrico a norma, idrico e di condizionamento.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è mista, muratura portante, solai in legno e in c.a.; gli infissi interni sono in legno pannellato di colore bianco, quelli esterni in alluminio.

L'intero appartamento risulta esposto nella direzione Sud - Est; complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.



Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione è in un contesto urbano quale *centro storico* del Comune di Controne.

Nella zona sono presenti modeste aree di parcheggi; si denota una notevole compattezza del tessuto edilizio, le attività commerciali sono ubicate nei pressi; la qualità urbana è di tipo buono.

1,5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Con *Atto di Compravendita* redatto in data 01/12/2003 dalla Dott.ssa Angela Gammaldi Notaio in Campagna, di cui al Rep. N. 37.263 Racc. N. 5858 il debitore sig., coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava quale unico proprietario dal sig. nato ad , il seguente immobile: *casa per abitazione in Via Salvo D'Acquisto n. 20 già Via Santa Sofia facente parte di un maggiore fabbricato e di un maggiore complesso di fabbricati di vecchia costruzione composta di tre vani e cucina e bagno al primo piano con corrispondente soffitta avente accesso tramite scalinata e passetto comune con altri; confinante con beni di,* eredi, *prospettante su Vico Regina salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particelle graffate 317 subalterno 3 Via S. D'Acquisto Piano 1 Categoria A/4 Classe 1 Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale 77 mq rendita Euro 141,77 - 322 subalterno 6 - 323 subalterno 3 come da denuncia di variazione - fusione n. 11764.1/2003 del 30 ottobre 2003 protocollo n. 429395 (cfr. allegato n. 5).*

1,6) 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.



Dal Titolo di Proprietà, si rileva che il debitore sig., risulta essere l'unico proprietario dell'immobile pignorato, per tanto non occorre alcun progetto di divisione.



- 1,7) **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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Al momento del sopralluogo effettuato, è stato constatato che il bene pignorato è nella piena disponibilità dello stesso debitore.

Lo stesso bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico; i diritti sul bene del debitore derivano dal suddetto titolo di proprietà.



- 1,8) **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..**

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito successivo, inerente la stima.

Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, 20 Piano 1°.

Foglio 5 Particella 317 Sub 3

graffato

Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3



I Metodo

Non è stato possibile effettuare direttamente nell'area urbana del Comune di Controne, alcuna indagine di mercato, in quanto non sono presenti agenzie immobiliari.



Anche nei Comuni limitrofi, le stesse agenzie intervistate, non hanno fornito valutazioni immobiliari di riferimento, in quanto non a conoscenza.

L'unica valutazione è stata tratta dal listino *Quotazioni a metro quadro Listino Ufficiale*, anno 2016 per tanto si riporta la seguente valutazione espressa per locazioni in €/mq (cfr. allegato n. 14):

Comune di Controne	€/mq
Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, 20 - Piano 1°	2,2

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 6);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 6).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato canone medio unitario ponderato*:

$$\text{€/mq } 2,2/\text{mese} \times 1,0 = \text{€ } 2,2/\text{mq netto} \times \text{mese.}$$

La superficie posta a base di calcolo ha tenuto in considerazione la superficie netta dell'appartamento pari a mq **57,40** (cfr. pag. 21).

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } \text{€ } 2,2 \times \text{mq } 57,40 = \text{€ } 126,28/\text{mese.}$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 15) utilizzando i

seguenti parametri. **Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico.

Destinazione: Residenziale. **Tipologia:** Abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a un min. di € 1,4/mq x mese ad un max di € 1,8/mq x mese per *superficie lorda* e Stato Conservativo Normale.

Nell'applicare la nota formula citata (cfr. pag. 22), risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = \mathbf{0,425}$$

ove per taglio di superficie si è inteso quella lorda e per livello il Piano Primo.

Per tanto:

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario} = \text{€ } 1,4 + (\text{€ } 1,8 - \text{€ } 1,4) \times 0,425;$$

$$\mathbf{Valore\ normale\ unitario} = \text{€ } 1,57/\text{mq lorda} \times \text{mese.}$$

La superficie posta a base di calcolo ha tenuto in considerazione la superficie lorda dell'appartamento pari a **mq 78,50** (cfr. pag. 21).

Risulta possibile determinare il

$$\mathbf{Valore\ normale:} \text{€ } 1,57/\text{mq lorda} \times \text{mese} \times \text{mq } 78,50 = \text{€ } \mathbf{123,25/mese.}$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentziale*, optare per una media dei valori di stima dei canoni desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\mathbf{Media} (\text{€ } 126,28 + \text{€ } 123,25)/2 = \mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 124,77}}}$$

che si arrotonda a:

$$\mathbf{\underline{\underline{Valore\ di\ stima\ del\ canone\ \text{€ } 125,00/mese.}}}$$

1,9) 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.

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Controne, ha rilasciato l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio in cui certifica che, in data l'esecutato sig.



..... contraeva matrimonio in Controne con la sig.ra nata a

(cfr. allegato n. 7).

Dallo stesso certificato risulta trascritto nelle annotazioni: *Con atto del Dott. Gammaldi Notaio in Campagna gli sposi nato a e nata a entrambi residenti in Controne, hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.*

1,10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Allo stato attuale, il fabbricato entro cui è ubicato l'appartamento in oggetto, non risulta costituito alcun condominio, per tanto non emergono alcune formalità in tal senso.

Sulla attitudine edificatoria, dalle ricerche svolte presso gli uffici comunali, l'area urbana in oggetto ricade nel Parco del Cilento, per tanto risulta sottoposto al vincolo di tipo paesaggistico.

Infine si ribadisce che il debitore è allo stato coniugato in regime di separazione dei beni.

1,11) 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.



Sono state effettuate ricerche presso l'Agazia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure inerenti l'immobile di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di esso gravante, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n. 8).

Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, 20 Piano 1°

Foglio 5 Particella 317 Sub 3

graffato

Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3

- 1) ISCRIZIONE del 04/12/2015 Reg. Part. 5380 Reg. Gen. 41528
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Rep. 55822 del 02/12/2015.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ 200,00

Totale € 294,00.

- 2) ISCRIZIONE del 16/05/2016 Reg. Part. 2426 Reg. Gen. 19892
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 3476/10016.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
- 3) TRASCRIZIONE del 13/10/2017 Reg. Part. 29869 Reg. Gen. 38673
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO
Rep. 10090/2017 del 27/09/2017.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ 200,00

Totale € 294,00.

- 1,12) 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.**



Si è proceduto a verificare ed estrarre presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso, si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente, proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento all'immobile individuato per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 9).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, vi risulta per l'esecutato, la coincidenza dei dati rilevati, il tutto così individuati.

Intestatario:

Formalità: 1) ISCRIZIONE del 04/12/2015 Reg. Part. 5380 Reg. Gen. 41528
Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Rep. 55822 del 02/12/2015.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ <u>200,00</u>

Totale € 294,00.

2) ISCRIZIONE del 16/05/2016 Reg. Part. 2426 Reg. Gen. 19892
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 3476/10016.
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

3) TRASCRIZIONE del 13/10/2017 Reg. Part. 29869 Reg. Gen. 38673
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO UNEP CORTE D'APPELLO
DI SALERNO Rep. 10090/2017 del 27/09/2017.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;



Imposta Ipotecaria (importo minimo) € 200,00

Totale € 294,00.

- 1,13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Destinazione Urbanistica

P.di F.

Il Comune di Controne è dotato di vigente P. di F. approvato con deliberazione n. 3339 del 18/06/1974 e al D.P.G.R.C. n. 1538 del 05/10/1974.

Con riferimento all'immobile pignorato, ricade all'interno di tale strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 10):

zona A storica.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) art. 9, si rilevano le seguenti prescrizioni (cfr. allegato n. 11).

Nella zona storica il piano si attua a mezzo di:

1. Restauro conservativo. I fabbricati di valore monumentale tutelati dalla L. n. 1089/1939 sono soggetti a restauro conservativo.

2. Intervento edilizio diretto. I fabbricati privi di valore storico possono essere demoliti o ricostruiti conservando però gli allineamenti sul fronte strada. Le altezze ed i volumi preesistenti sono suscettibili di incrementi o decrementi non superiori al 5% dei valori originari.

3. Comparti volontari. In caso di interventi interessanti un intero isolato o nel caso di edificazione in aree libere edificabili la cui superficie superi i mq 300,00 è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo da approvarsi secondo l'apposita procedura. Nel rispetto dei vincoli per gli edifici monumentali (aree e cubature di questi non vanno computati nella determinazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria) le costruzioni devono rispettare i seguenti indici:

- | | |
|---|-------------------|
| a) - indice massimo di fabbricabilità fondiaria | = 4 mq/mq; |
| b) - altezza massima | = 11,00 ml; |
| c) - rapporto massimo di copertura | = 0,50 mq/mq; |
| d) - aree per parcheggio inerenti ai fabbricati | = 5,00 mq/100 mc; |
| e) - aree per parcheggio di urbanizzazione primaria | = 3,00 mq/100 mc. |

L'area urbana in oggetto, ricade all'interno del

Parco Nazionale del Cilento

istituito con L. n. 394/91 di cui al D.P.R. del 05/06/1995 pubblicato sul BURC n. 181 del 04/08/1995 (cfr. allegato n. 12).

Il D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) ha introdotto una nuova metodologia per definire la pericolosità sismica di un sito; il Comune di Controne è stato inserito con

rischio sismico S/2.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

Come è noto, in data 05/02/2018 Prot. N. 416 il sottoscritto depositava all'Ufficio Protocollo del Comune di Controne, istanza di accesso agli atti.

In data 12/02/2018 Prot. n. 512 a mezzo e-mail il Resp. dell'U.T.C. comunicava che presso gli archivi comunali, non risultava alcuna documentazione storica in riferimento all'immobile in oggetto (cfr. allegato n. 13)



L'unico confronto possibile, è quello con la planimetria catastale dichiarata in data 30/10/2003 rispetto alla quale, lo stato dei luoghi denota una presenza di tramezzi interni alle due camere da letto.

Ne consegue che risulta possibile constatare per il bene in oggetto, che è in:

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Tali variazioni interne, rappresentano del tipo "non essenziali" e per tanto risulta possibile ricorrere all'art. 36 D.P.R. n. 380/01 (accertamento di conformità) in quanto sono:

C O N F O R M I con le norme urbanistiche.

Agibilità del bene

Agli atti del Comune non vi risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

Dall'Atto di Compravendita prima citato, si rileva la seguente dichiarazione del venditore: *...che la costruzione del cespite in oggetto è stata iniziata anteriormente al 1° (primo) settembre 1967. Detto fabbricato in seguito al sisma del 1980/81 è stato riattato per piccoli interventi con Decreto Sindacale emesso ai sensi della L. n. 219/81 in data 16 marzo 1984 pratica N. 855. Che in seguito all'immobile in oggetto non sono stati fatti interventi o opere da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione edilizia (cfr. allegato n. 5).*

Spese di sanatoria

Le spese di sanatoria sono ascrivibili alla necessità di redigere una S.C.I.A. per regolarizzare le variazioni interne, per tanto sono da corrispondere gli oneri dell'atto amministrativo e l'onorario di un tecnico.

1,14) 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima dell'immobile, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore, sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:



per unità immobiliari a destinazione residenziale

- 1) vani principali ed accessori a servizio diretto al 100%;
 2) balconi e terrazzi fino a 25 mq se a livello dei vani principali al 30%;

In relazione al II Metodo, superficie commerciale lorda così computata:

- 1) vani principali ed accessori a servizio diretto al 100%;
 2) balconi e terrazzi fino a 25 mq se a livello dei vani principali al 30%;

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, 20 Piano 1°
 Foglio 5 Particella 317 Sub 3
 graffato
 Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3

Superficie netta

Piano 1°		mq	57,20;
balcone	mq 0,66 x 0,30	mq	<u>0,20;</u>
	Totale	mq	57,40.

Superficie lorda

Piano 1°		mq	78,30;
balcone	mq 0,66 x 0,30	mq	<u>0,20;</u>
	Totale	mq	78,50.

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui*

all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

$\text{Val OMI}_{\text{MIN}}$ e $\text{Val OMI}_{\text{MAX}}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

Non è stato possibile effettuare direttamente nell'area urbana del Comune di Controne, alcuna indagine di mercato, in quanto non sono presenti agenzie immobiliari.

Anche nei Comuni limitrofi, le stesse agenzie intervistate, non hanno fornito valutazioni immobiliari di riferimento, in quanto non a conoscenza.



L'unica valutazione è stata tratta dal listino *Quotazioni a metro quadro Listino Ufficiale*, per tanto si riporta la seguente valutazione espressa in €/mq (cfr. allegato n. 14):

Comune di Controne	€/mq
Abitazione in Via Salvo D'Acquisto, 20 - Piano 1°	700

VALORE DI STIMA

Abitazione in Via salvo D'Acquisto, 20 Piano 1°.

Foglio 5 Particella 317 Sub 3

graffato

Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 6);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 6).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 700,00/mq \times 1,0 = € 700,00/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq 57,40.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 700,00/mq \times mq 57,40 = € 40.180,00.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 15) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:**

Abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati variano rispettivamente da un min. € **480/mq lordo** ad un max € **700/mq lordo** in una condizione Normale.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4)/4 = \mathbf{0,425}$$

ove per taglio di superficie si è inteso quella lorda e per livello di piano il Piano Primo.

Per tanto:

Valore normale unitario = € 480,00 + (€ 700,00 - € 480,00) x 0,425;

Valore normale unitario = € 573,50/mq lordo.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 78,50.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 573,50/mq x mq 78,50 = € **45.019,75.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

Media (€ 40.180,00 + € 45.019,75)/2 = € **42.599,87.**

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 43.000,00.

1,15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.

Il costo, valutabile per le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili, è pari a circa € 1.500,00.

Con riferimento ai beni mobili che compongono l'arredo complessivo interno, è stato stimato il loro presumibile valore di mercato pari a circa € 10.000,00.



- 1,16) 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) – 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, il valore del bene da porre a base d’asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l’una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato; l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.**

LOTTO UNICO

Abitazione in Via Salvo D’Acquisto, 20 Piano 1°.

Foglio 5 Particella 317 Sub 3

graffato

Particella 322 Sub 6 e Particella 323 Sub 3

Abitazione sita in Controne (SA), Via Salvo D’Acquisto, 20 Piano Primo di estensione netta pari a mq 57,40 lorda mq 78,50 costituito da ingresso - cucina di altezza netta interna pari a m 2,75 wc, disimpegno, salottino con camino di altezza netta interna pari a circa m 3,00 n. 2 camere da letto di altezza netta interna rispettivamente pari a m 2,60 e m 2,33 di cui una dotato di balconcino pari a mq 0,66 il tutto configurato su diversi livelli; confina a Nord - Est con disimpegno comune cond.le e altrui propr.; a Sud - Est con Vico Regina; a Sud - Ovest con Vico dell’Abate; a Nord - Ovest con Vico comunale. E’ censito all’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Controne in ditta nato a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e precisamente al Fg. n. 5 part.lla n. 317 sub 3 graffato alle particelle n. 322 sub 6 e n. 323 sub 3 categoria A/4 consistenza vani 4,5 sup. catastale totale mq 77,00 rendita € 141,77. Proviene da Atto di Compravendita redatto in data 01/12/2003 dalla Dott.ssa Angela Gammaldi, Notaio in Campagna, di cui al Rep. n. 37.263 Racc. n. 5858. Vi risultano la seguente formalità: 1)

Iscrizione del 04/12/2015 Reg. Part. 5380 Reg. Gen. 41528 Pubblico ufficiale Monica Giuseppe Rep. 55822 del 02/12/2015 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; costi per la cancellazione € 294,00; 2) Iscrizione del 16/05/2016 Reg. Part. 2426 Reg. Gen. 19892 Pubblico ufficiale Equitalia sud s.p.a. Rep. 3476/10016 Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; 3) Trascrizione del 13/10/2017 Reg. Part. 29869 Reg. Gen. 38673 Pubblico Ufficiale Uff.



Giudiziario Unep Corte D'Appello di Salerno Rep. 10090/2017 del 27/09/2017 Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; costi per la cancellazione € 294,00. Non risulta costituito il condominio. Lo stato dei luoghi è stato interessato da interventi interni, diversi da quelli accatastati per tanto necessitano di un accertamento di conformità. Non risulta agli atti del Comune il Certificato di abitabilità.

Valore di stima dell'intero € 43.000,00.



- 1,17) **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.**





ingresso da Via Salvo D'Acquisto

1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



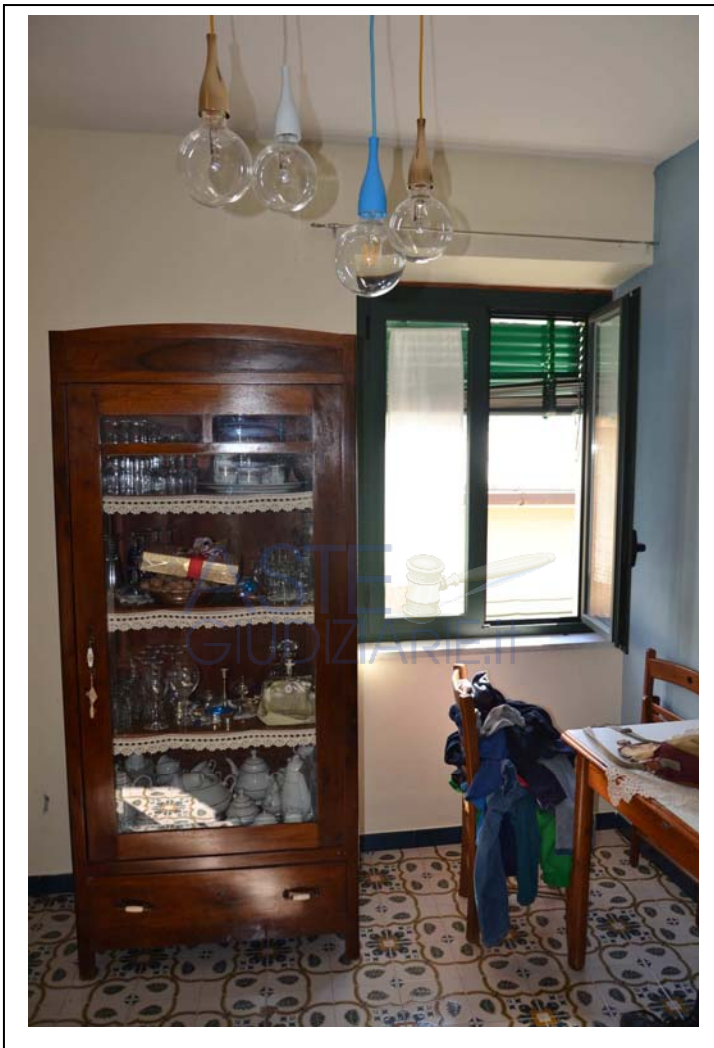
ingresso all'appartamento

2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

cucina



4

disimpegno e wc

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.it



5

camera da letto



6

salottino con camino

ASTE
GIUDIZIARIE.it



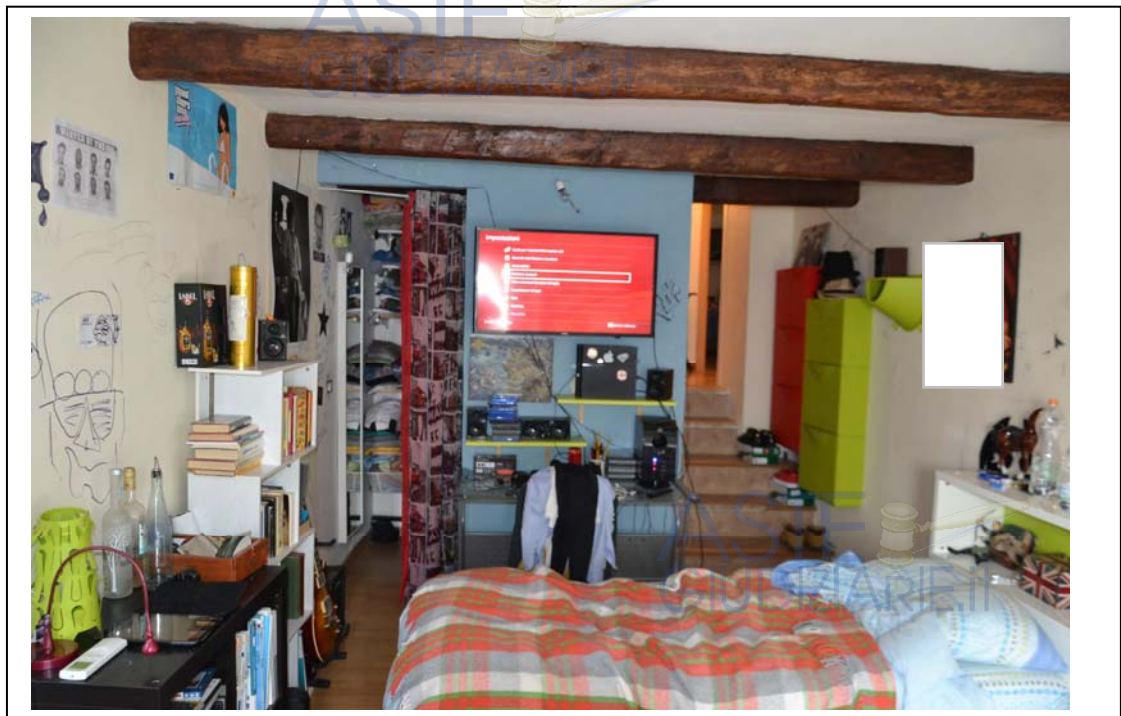
ASTE
GIUDIZIARIE.it

7



facciata su Via Regina

8



camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 14/02/2018

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 05/02/2018.

Dati Catastali

ALLEGATO 1.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 2.....Visura storica Fg. n. 5 part.Illa n. 317 sub 3 graffato;
part.Illa n. 322 sub 6 e part.Illa n. 323 sub 3.

ALLEGATO 3.....Appartamento
Planimetria catastale Piano Primo scala 1:200.

Rilievo

ALLEGATO 4.....Appartamento Pianta Piano I scala 1:100.

Atti Pubblici

ALLEGATO 5.....Atto di Compravendita del 01/12/2003 Rep. N. 37.263 Racc. N. 5.858.

Parametri di stima

ALLEGATO 6.....Parametri di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stato Civile

ALLEGATO 7.....Estratto di matrimonio.

Dati Ipotecari

ALLEGATO 8.....Visura per particella catastale Fg. 5 Part.IIa 317 Sub 3.

ALLEGATO 9.....Visura per nominativo.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 10.....Stralcio dal P. di F.: legenda.

ALLEGATO 11..... Stralcio dal P. di F.: Regolamento Edilizio.

ALLEGATO 12.....Parco del Cilento: stralcio.

Dati Edilizi

ALLEGATO 13.....Comunicazione dell'U.T.C.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 14.....Listino Ufficiale quotazioni a mq.

ALLEGATO 15.....Banca dati Quotazioni immobiliari - Appartamento.

Trasmissione via pec perizia estimativa all'Avv. creditore procedente.

Trasmissione via pec perizia estimativa al debitore sig.

