

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.E. n. 47/2022

Creditore procedente: BANCA [REDACTED]

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Ill.^{ma} G.E. dott.^{ssa} Francesca SICILIA,

con decreto del 8 aprile 2022, la S.V.I. affidava al sottoscritto Orsini Gaetano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° 2567, la stima dei beni pignorati nella procedura in epigrafe formulandogli 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 e 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;

- | | |
|----|--|
| 4. | per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: |
| 5. | 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.; |
| 6. | 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; |
| 7. | 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; |
| 8. | 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;

9. 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.;

10. 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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL . NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

11. 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 sull'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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

12. 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;

13. 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;

14. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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, comma 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. 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.

16. 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;

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

18. estraiga 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.

19. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

20. collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

Per il deposito della relazione il G.E. assegnava al sottoscritto il termine di giorni 30 (trenta) prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto/ordinanza del 08/04/2022, al 14/02/2023. La S.V.L., infine, invitava il sottoscritto a comunicare, entro detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Il 5 maggio 2022, il sottoscritto si è recato presso l'immobile pignorato per eseguire un particolareggiato rilievo metrico e fotografico dello stesso (*Allegati 5 e 6*). Oltre al sottoscritto era presente l'affittuario dell'immobile stesso, sig. [REDACTED].

Il 28 giugno 2022, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell' AREA DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA, SUAP E PATRIMONIO del

Comune di Eboli per poter visionare e, quindi, acquisire la documentazione precedentemente richiesta a mezzo pec (All. 7.1, 7.2 e 7.3). Nella circostanza, l'arch. Cosimo Di Benedetto, tecnico incaricato per l'accesso agli atti, riferiva al sottoscritto che la documentazione richiesta non era disponibile.

Il sottoscritto consulente - telematicamente - ha acquisito presso lo studio del notaio Gibboni, l'atto di provenienza del bene pignorato (Allegato 1) e, presso I SERVIZI CATASTALI E SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALERNO, visure catastali (All. 2 - Documentazione catastale) ed ipotecarie per immobile e per soggetto (All. 3 - Ispezioni ipotecarie). Inoltre, presso gli uffici comunali di Oliveto Citra, Campagna e Cava de' Tirreni, il sottoscritto ha acquisito telematicamente la documentazione anagrafica del debitore (All. 4 - Documenti anagrafici).

Quindi, acquisiti atti e documenti ed effettuati i rilievi utili ai fini di causa, il sottoscritto ha consultato alcuni agenti immobiliari operanti in zona onde poter effettuare la stima dell'immobile pignorato.

2. Risposte ai quesiti

La documentazione relativa all'immobile pignorato è completa e, pertanto, il sottoscritto ha proceduto a rispondere ai quesiti successivi al quarto.

5. *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.;*

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale ubicato nel centro di Eboli (SA), alla Via XXIV Maggio n. 48 (Allegati 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4), e individuato

in Catasto al foglio 13 - p.lla 137 - sub 1, cat. C/1, classe 7, Consistenza 31 mq e

Rendita € 353,82 (*All. 2.1 - Visura attuale per immobile*).

L'immobile commerciale sopraindicato è posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "PALAZZO LANDEC", realizzato tra il 1966 ed il 1967.

Il palazzo condominiale, realizzato con strutture intelaiate in calcestruzzo armato e solai latero-cementizi, si sviluppa in elevazione su nove livelli, otto piani destinati ad uso abitativo ed il piano terra destinato ad attività commerciale, oltre al piano interrato destinato ad autorimessa (*All. 6 - foto nn. 3, 4, 5 e 6*).

Le facciate del fabbricato, nel loro complesso, necessitano di lavori di manutenzione straordinaria (*All. 6 - foto nn. 3, 4, 5 e 6*).

L'immobile pignorato, distinto con il civico n. 48, è composto da un ampio locale destinato all'attività commerciale con retrostante deposito dal quale è possibile accedere al piccolo bagno; confina, a sud, con locale distinto in Catasto al sub 2, ad ovest, con area condominiale coperta (vano scala - androne), a nord, con area condominiale scoperta che consente l'accesso al fabbricato (civico n. 46) e, ad est, con il marciapiede prospiciente Via XXIV Maggio (*All. 5.5 - Planimetria stato dei luoghi - scala 1:100*).

Il locale commerciale è caratterizzato da rifiniture risalenti all'epoca della costruzione ed è tenuto in buone condizioni, eccezion fatta per il bagno che andrebbe ristrutturato urgentemente. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Il bagno è dotato di vaso e lavamani (*All. 6 - foto nn. 11 e 12*). Il locale commerciale riceve accesso attraverso una serranda avvolgibile metallica azionata elettrica ed una porta vetrata in alluminio anodizzato adiacente alla vetrina fronte-strada e riceve luce ed aria dall'esterno (*All. 6 - foto n. 1*) - anche - attraverso finestre a nastro poste a circa mt 2,90 dal pavimento e prospicienti l'area condominiale esterna che consente

l'accesso all'androne condominiale (All. 6 – foto n. 4). Il deposito posto sul retro è separato dall'ambiente destinato all'attività commerciale attraverso una parete divisoria in cartongesso realizzata molto probabilmente in epoca recente rispetto alla costruzione del fabbricato e riceve accesso attraverso una porta “a filo muro” (All. 6 – foto nn. 8, 9 e 10). La pavimentazione del locale è stata realizzata con mattonelle in graniglia di marmo e cemento e le pareti degli interni sono tinteggiate con pittura lavabile (All. 6 - Documentazione fotografica).

Nonostante l'immobile pignorato sia regolarmente utilizzato per la vendita e la riparazione di macchine per cucire, un potenziale acquirente deve mettere in conto una spesa per lavori di manutenzione straordinaria di circa 6/8 mila euro, a seconda del grado di rifinitura.

La superficie utile del locale commerciale è di 31,42 mq (All. 5.7 - Planimetria stato dei luoghi) e più precisamente:

- a. Ambiente destinato alla vendita ... mq 23,28 (foto nn. 7 e 8)
- b. Deposito posto sul retro mq 6,81 (foto nn. 9 e 10)
- c. Bagno mq 1,33 (foto nn. 11 e 12)

L'altezza interna del locale commerciale è pari a mt 3,89.

La consistenza ed i dati catastali dell'immobile pignorato riscontrati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Il sottoscritto consulente, tuttavia, evidenzia che l'indirizzo indicato nella “Visura attuale per immobile del 04/05/2022” (Via Primo Maggio) non è corretto. In effetti - come giustamente riportato nell'atto di pignoramento - l'indirizzo dell'immobile è Via XXIV Maggio n. 48.

Non sussistono altre procedure esecutive sull'immobile pignorato.

6. *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;

Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione per notaio Francesco Gibboni dell'8 aprile 2002, registrato ad Eboli il 26/04/2002 al n. 1224, serie 1° Vol., e trascritto a Salerno l'11/04/2022 ai nn. 12729/9468 (Allegato I). Con il predetto atto la signora [REDACTED] donava e trasferiva unicamente al nipote ex filio la piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva de qua.

Il sottoscritto non ha rinvenuto acquisti mortis causa non trascritti.

7. 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;

Il debitore esecutato è l'unico proprietario del bene pignorato.

8. 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;

Il bene è in possesso del sig. [REDACTED] in qualità di conduttore, giusto contratto di locazione stipulato il 01/01/2009, registrato ad Eboli il 09/01/2009 e prorogato fino al 31/12/2026 (in atti). Il sig. [REDACTED] utilizza il locale commerciale per la vendita e la riparazione di macchine per cucire.

9. 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 canone pattuito, come si evince dal contratto di locazione (in atti), è pari ad € 3.000,00 annui, € 250,00 mensili, e, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali (Allegati 9.9, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13 e 9.14) nonché presso la BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (Allegato 9.1), è in linea con l'attuale mercato dei fitti ad Eboli.

10. 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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL [REDACTED]. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE



RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA
SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE);

Il debitore è "di stato libero" (All. 4.1 - Certificato cumulativo).

Il debitore esecutato, infatti, ha contratto matrimonio con la sig.^{ra} [REDACTED] il
30/07/2011 nel Comune di Cava dè Tirreni i cui effetti civili sono cessati in data
19/12/2020 (All. 4.5 - Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio
del Comune di Campagna).

Gli sposi [REDACTED] - [REDACTED] con dichiarazione contestuale all'atto di matrimonio,
avevano scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti matrimoniali
(All. 4.2 - Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del Comune di
Cava dè Tirreni).

Il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione per notaio
Francesco Gibboni in data 8 aprile 2002 (Allegato 1).

11. 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 sull'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 questi ultimi, anche



solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Come si evince dall'atto di donazione per notaio Francesco Gibboni dell'8 aprile 2002 (Allegato 1), la signora [REDACTED] ha trasferito al debitore la consistenza immobiliare "... con tutti i relativi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e servitù, in uno con i corrispondenti e proporzionale diritti sulle parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione, nulla escluso o eccettuato".

Il sottoscritto consulente, come si evince dalla documentazione allegata alla presente, ha sollecitato in più occasioni - anche telefonicamente - l'amministratore del condominio "PALAZZO LANDEC", rag. Mario Di Donato, a fornire le informazioni richieste dal G.E. (Allegato 8.1).

Nell'unica mail pervenuta al sottoscritto il rag. Di Donato ha laconicamente e testualmente scritto: "Con la presente, Le comunico le quote da versare del sig. [REDACTED] ammontano a € 150,00" (Allegato 8.2).

L'affittuario del locale pignorato, sig. [REDACTED] invece, facendo seguito a diverse richieste, ha trasmesso per le vie brevi una copia della ricevuta per il pagamento degli oneri condominiali relativa al periodo di settembre 2017 (Allegato 8.3), il cui importo risulta essere pari ad € 6,50 (dicasi euro sevirgolacinquanta).

Quindi, dalle notizie acquisite dall'amministratore condominiale e dall'affittuario, il sottoscritto può solo desumere che il debitore esecutato è debitore nei confronti del condominio "PALAZZO LANDEC" per € 150,00 (dicasi euro centocinquanta) e che gli oneri condominiali annuali afferenti l'immobile pignorato ammontano a circa € 100,00 (dicasi euro cento).

12. 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;

Il sottoscritto consulente, dalle ispezioni ipotecarie eseguite telematicamente presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha potuto accertare che sul bene oggetto della presente esecuzione immobiliare:

– il 23/05/2019 è stata iscritta ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo fondiario, in favore della Banca [REDACTED].

(All. 3.5 - Iscrizione Reg. part. 2454 del 23.05.2019);

– il 12/05/2020 è stato trascritto il sequestro preventivo (atto esecutivo cautelare) richiesto dalla GUARDIA DI FINANZA DI BATTIPAGLIA a favore dell'ERARIO DELLO STATO: "sequestro gravante sulla consistenza di cui al quadro B della presente, con esonero per il Conservatore da ogni responsabilità il sequestro preventivo, relativamente ai capi n. 1) n.2) e n.3) della somma di euro 2.736.288,00, se ritrovate nella disponibilità della società "[REDACTED] SRL" e, in via graduata per equivalente e fino alla sua concorrenza, su qualunque bene immobile o mobile, nella disponibilità degli indagati." (All. 3.6 - Trascrizione Reg. part. 9974 del 12.05.2020);

– il 24/02/2022 è stato trascritto il pignoramento richiesto dalla BANCA [REDACTED] [REDACTED] (creditore procedente): "a garanzia del pagamento della somma di euro della somma di euro 56.815,18, come da atto di precetto notificato in data 22/12/2021, di cui risulta debitrice nei confronti della Banca C [REDACTED] la società "[REDACTED] S.R.L.", con sede in Campagna in Via Cappuccini n. 69, codice



fiscale n. [REDACTED] (All. 3.7 - Trascrizione Reg. part. 6097 del 24.02.2022).

La Banca [REDACTED] è munita di ipoteca volontaria iscritta prima del sequestro preventivo e, pertanto, secondo l'orientamento giurisprudenziale più recente, prevarrebbe il diritto di garanzia del creditore precedente.

Per la cancellazione ipotecaria occorre pagare i seguenti tributi alla Conservatoria:

- imposta di bollo pari ad € 59,00;
- tassa ipotecaria pari ad € 35,00;
- imposta ipotecaria in ragione del 0,5% dell'ipoteca con un minimo di € 200,00.

Il costo della cancellazione dell'ipoteca volontaria, pertanto, ammonta ad € 378,08 (dicasi euro trecentosettantottovirgolazerootto), così determinato:

€ 59,00 + € 35,00 + (0,5% x 56.815,18).

Nel caso dei sequestri preventivi trascritti sulla base di un verbale di sequestro ancora non convalidato è sufficiente la comunicazione scritta dell'autorità giudiziaria della mancata convalida del sequestro, per la relativa cancellazione gratuita.

13. 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 sottoscritto consulente, presso i SERVIZI CATASTALI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente la seguente documentazione catastale che allega alla presente (All. 2 - Documentazione catastale):

- Visura attuale per immobile F. 13 - part. 137 - sub 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Stralcio mappa catastale F. 137- part. 137;
- Elaborato planimetrico - piano seminterrato;
- Elaborato planimetrico - piano terra;
- Scheda planimetrica F. 13 - part. 137 - sub 1.

Inoltre, il sottoscritto consulente, presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ha acquisto telematicamente le seguenti ispezioni ipotecarie che allega alla presente (All. 3 - Ispezioni ipotecarie):

- Ispezione ipotecaria per dati anagrafici - Elenco sintetico delle formalità;
- Ispezione ipotecaria per immobile - Elenco sintetico delle formalità;
- Ispezione ipotecaria per immobile - Immobili individuati;
- Ispezione ipotecaria - Trascrizione Reg. part. 9468 del 11.04.2002 - Donazione a favore debitore esecutato;
- Ispezione ipotecaria - Iscrizione Reg. part. 2454 del 23.05.2019 - Ipoteca Volontaria a favore Banca [REDACTED];
- Ispezione ipotecaria - Trascrizione Reg. part. 9974 del 12.05.2020 - Sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato;
- Ispezione ipotecaria - Trascrizione Reg. part. 6097 del 24.02.2022 - Pignoramento a favore Banca [REDACTED];
- Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici - Elenco sintetico formalità al 11.01.2023.

Il sottoscritto consulente non ha rilevato discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

14. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione



urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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, comma 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il locale commerciale pignorato è posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "PALAZZO LANDEC" la cui costruzione – come dichiarato in atto pubblico dalla donante – è stata realizzata prima del 1° settembre 1967, giusta licenza edilizia n. 9900 rilasciata dal Comune di Eboli in data 06.07.1966 e successiva licenza in variante n. 18030 del 31.01.1967.

I tecnici dell' AREA DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SUAP E PATRIMONIO del Comune di Eboli, come già precedentemente evidenziato, hanno verbalmente riferito al sottoscritto che non è stato possibile rinvenire la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato condominiale denominato "PALAZZO LANDEC".

Nonostante la richiesta e i successivi solleciti inviati a mezzo pec (*Allegati 7*), i tecnici dell' AREA DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA, SUAP E PATRIMONIO del Comune di Eboli non hanno comunicato per iscritto al sottoscritto quanto riferito verbalmente, ossia l'impossibilità di produrre la pratica edilizia richiesta.

Il sottoscritto consulente, pertanto, non ha la possibilità di accertare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato.

In ogni caso, il sottoscritto ribadisce che la donante – nell'atto pubblico di trasferimento – ha dichiarato che il "PALAZZO LANDEC" è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e che il fabbricato stesso "non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi, né ha subito provvedimenti sanzionatori di alcun genere".

Oltre alla pratica edilizia relativa alla licenza edilizia n. 9900 del 06.07/1966, a quella in variante n. 18030 del 31.01.1967 e ai relativi elaborati grafici, non è stato rinvenuto neanche il certificato di abitabilità/agibilità.

15. 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.

Premesso che il prezzo di vendita degli immobili è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, in relazione al particolare e contingente momento economico, il sottoscritto esperto stimatore, per determinare il prezzo-base di vendita, ha utilizzato il procedimento fondato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione dei prezzi di vendita di immobili simili o assimilabili, ubicati nella medesima zona e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro di comparazione adottato per la stima è quello di natura geometrica: il metro quadrato di superficie utile.

Dalle risultanze delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari di Eboli (SA) e per la precisione:

- Eliano Servizi Immobiliare - Via Bruno Buozzi, 41;
- Ora Casa Servizi Immobiliari - Via Giacomo Matteotti, 61;
- Evoli Casa Servizi Immobiliari - Via Umberto Nobile 21;
- Brand Servizi Immobiliari Sas di Stefano Inghilterra -Piazza della Repubblica,1;

il sottoscritto consulente ha potuto rilevare che per gli immobili presenti nella stessa zona il prezzo unitario dei locali commerciali è compreso tra i 925,00 €/mq ed i 1.280,00 €/mq, intervallo di valori in linea con quello riportato dalla BANCA DATI

DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (Allegato 9.1).

Per determinare il prezzo base di vendita, il sottoscritto consulente ha considerato le caratteristiche intrinseche (qualità delle finiture, stato di manutenzione, distribuzione interna, dimensioni, dotazione di impianti, esposizione, affaccio, etc) ed estrinseche (ubicazione rispetto al centro della città, accessibilità, qualità e quantità di strutture e servizi in zona, salubrità dell'aria, rumorosità, etc) del locale commerciale de quo e, quindi, ha confrontato le stesse con quelle degli immobili di cui ha acquisito informazioni commerciali (All. 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7 e 9.8).

Il sottoscritto esperto estimatore ha ritenuto opportuno attribuire il valore unitario di mercato pari a 975,00 €/mq per superficie utile all'immobile pignorato e, pertanto, applicando lo stesso alla superficie rilevata si ha:

	sup.	val. unitario		
Superficie netta interna	31,42 mq	975,00 €/mq	€	30.634,50

Il valore dell'immobile determinato che, operando un arrotondamento per difetto, è pari ad € 30.000,00, rientra anche nel "range" di quelli attribuiti "a corpo" dagli agenti immobiliari locali.

Pertanto, il prezzo-base di vendita dell'immobile pignorato può essere fissato a:

€ 30.000,00 (dicasi euro trentamila/00)

16. 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;

Nell'immobile pignorato, allo stato, vi sono scaffalature per esposizione e macchine da cucire di proprietà dell'affittuario. Le eventuali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili ammontano - presumibilmente - a circa € 500,00 (dicasi euro cinquecento). Non sono stati rinvenuti materiali di risulta.

Considerato che le macchine da cucire all'interno del locale commerciale sono in esposizione per essere vendute, il sottoscritto ritiene che le stesse abbiano un loro valore di mercato che, tuttavia, non è stato possibile accertare. Il sottoscritto, comunque, pensa che l'affittuario, nel caso in cui dovesse lasciare l'immobile al potenziale acquirente, non lascerebbe le macchine per cucire nel locale commerciale.

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

Descrizione sintetica: l'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale

ubicato nel centro di Eboli (SA), alla Via XXIV Maggio n. 48, e individuato in Catasto al foglio 13 - p.lla 137 - sub 1, cat. C/1, classe 7, Consistenza 31 mq e Rendita € 353,82. Il locale commerciale, posto al piano terra del fabbricato condominiale denominato "PALAZZO LANDEC", ha una superficie utile di mq 31,42.

Attuale proprietario: l'attuale proprietario è il debitore esecutato. L'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di donazione per notaio Francesco Gibboni dell'8 aprile 2002, registrato ad Eboli il 26/04/2002 al n. 1224, serie 1° Vol., e trascritto a Salerno l' 11/04/2022 ai nn. 12729/9468.

Iscrizione e trascrizioni gravanti sul bene: sul bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, oltre al pignoramento richiesto dalla BANCA [REDACTED] [REDACTED] (creditore procedente), trascritto il 24/02/2022 al Reg. part. n. 6097, grava un **sequestro preventivo** (atto esecutivo cautelare) richiesto dalla GUARDIA DI FINANZA DI BATTIPAGLIA a favore dell'ERARIO DELLO STATO, trascritto il 12/05/2020 al reg. part. n. 9974.

Il costo della cancellazione dell'ipoteca volontaria, pertanto, ammonta ad € 378,08 (dicasi euro trecentosettantottovirgolazerootto), così determinato: € 59,00 + € 35,00 + (0,5% x 56.815,18).

Nel caso dei sequestri preventivi trascritti sulla base di un verbale di sequestro ancora non convalidato è sufficiente la comunicazione scritta dell'autorità giudiziaria della mancata convalida del sequestro, per la relativa cancellazione gratuita.

Stato di occupazione: l'immobile è in possesso del sig. [REDACTED] in qualità di conduttore, giusto contratto di locazione stipulato il 01/01/2009, registrato ad Eboli il 09/01/2009 e prorogato fino al 31/12/2026.

Regolarità edilizio-urbanistiche: il fabbricato condominiale denominato "PALAZZO LANDEC" ove è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato prima del 1°

settembre 1967, giusta licenza edilizia n. 9900 rilasciata dal Comune di Eboli in data 06.07.1966 e successiva licenza in variante n. 18030 del 31.01.1967.

Non è stato possibile verificare le regolarità edilizio-urbanistiche dell'immobile pignorato in quanto gli archivi dell'Amministrazione Comunale di Eboli non "conservano" la pratica edilizia afferente le richiamate licenze edilizie.

Valore a base d'asta: € 30.000,00 (dicasi euro trentamila/00).

18. estrarra 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 reperto fotografico è allegato alla presente (All. 6 – Documentazione fotografica).

3. Allegati

1 Atto pubblico di provenienza del bene pignorato

2 Documentazione catastale

2.1 Visura attuale per immobile F. 13 - part. 137 - sub 1;

2.2 Stralcio mappa catastale F. 137- part. 137;

2.3 Elaborato planimetrico - piano seminterrato;

2.4 Elaborato planimetrico - piano terra;

2.5 Scheda planimetrica F. 13 - part. 137 - sub 1

3 Ispezioni ipotecarie

3.1 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici – Elenco sintetico delle formalità;

3.2 Ispezione ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità;

3.3 Ispezione ipotecaria per immobile – Immobili individuati;

3.4 Ispezione ipotecaria – Trascrizione Reg. part. 9468 del 11.04.2002;

3.5 Donazione a favore del debitore esecutato;

3.5 Ispezione ipotecaria – Iscrizione Reg. part. 2454 del 23.05.2019;

Ipoteca Volontaria a favore Banca di Credito Cooperativo di Aquara;

3.6 Ispezione ipotecaria – Trascrizione Reg. part. 9974 del 12.05.2020

Sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato;

3.7 Ispezione ipotecaria – Trascrizione Reg. part. 6097 del 24.02.2022

Pignoramento a favore Banca di Credito Cooperativo di Aquara;

3.8 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici –

Elenco sintetico delle formalità dell'11.01.2023

4 Documenti anagrafici

4.1 Comune di Oliveto Citra (SA) -

Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita;

4.2 Comune di Cava dè Tirreni (SA) -

Estratto per Riassunto dai Registri dagli Atti di Matrimonio

4.3 Comune di Campagna (SA) - Certificato Cumulativo;

4.4 Comune di Campagna (SA) - Certificato di Stato di Famiglia

4.5 Comune di Campagna (SA) -

Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio.

5 Elaborati grafici

5.1 Aerofotogrammetria estratta da Google Earth – A

5.2 Aerofotogrammetria estratta da Google Earth – B

5.3 Aerofotogrammetria estratta da Google Earth – C

5.4 Stralcio cartografia dei centri abitati

5.5 Planimetria stato dei luoghi - 1:100

5.6 Planimetria stato dei luoghi_quotata - 1:50

5.7 Planimetria stato dei luoghi_con sup. - 1:50

6 Documentazione fotografica

7 Comune di Eboli – corrispondenza

7.1 2022.05.31- pec inviata a Area Urbanistica e Edilizia - testo;

7.2 2022.05.31- pec inviata a Area Urb. e Edilizia - ricevuta consegna

7.3 2022.05.31- pec Comune di Eboli - Area Urb. e Edilizia - protocollo;

7.4 2022.06.29- pec inviata a Area Urb. e Edilizia di Eboli - testo;

7.5 2022.06.29- pec inviata a Area Urb. e Edilizia - ricevuta consegna;

7.6 2022.06.30- pec Comune di Eboli - Area Urb. e Edilizia - protocollo;

7.7 2023.01.03- pec inviata a Area Urbanistica e Edilizia di Eboli - testo;

7.8 2023.01.03- pec inviata a Area Urb. e Edilizia - ricevuta consegna;

7.9 2023.01.04 - pec inviata a Area Urb. e Edilizia di Eboli - protocollo.

8 Documentazione Condominio PALAZZO LANDEC

8.1 2022.05.13 - Mail di richiesta informazioni ad amministratore condominiale;

8.2 2022.06.07 - Mail di risposta dell'amministratore condominiale;

8.3 Bolletta condominiale settembre 2017.

9 Agenzie immobiliari – quotazioni

9.1 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

9.2 Locale commerciale in Vendita in corso G. Garibaldi;

9.3 Locale commerciale in Vendita in corso M. Ripa;

9.4 Locale commerciale in Vendita in Via C. Rosselli;

9.5 Locale commerciale in Vendita in Via Giovanni XXIII;

9.6 Locale commerciale in Vendita in Via I. Lodato;

9.7 Locale commerciale in Vendita in Via Pio XII;

9.8 Locale commerciale in Vendita in zona centrale;

9.9 Locale commerciale in Affitto in Via Ceffato;

9.10 Locale commerciale in Affitto in Via Gen. Ferrante Gonzaga;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



9.11 Locale commerciale in Affitto in Via I. Lodato;

9.12 Locale commerciale in Affitto in Via Pio XII;

9.13 Locale commerciale in Affitto in Via San Bernardino;

9.14 Locale commerciale in Affitto in Via U. Nobile.

4. Deposito della relazione

Nel rassegnare la presente relazione, il sottoscritto consulente ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Salerno, 12 gennaio 2023

l'esperto

ing. Gaetano Orsini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

