

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- PROCEDURA ESECUTIVA N. 557/2009 -

• **PARTE RICORRENTE:**
(creditori procedenti)

Rappr. Legale

Avv. DI STASIO VALERIO - tel. 0815173065 - distasio@studiodistasio.it

c/o Avv. IGNAZIO DELLA MALVA Via F. Manzo 38 - Salerno - tel/fax: 089254018;

• **CONTROPARTE:**
(debitore)

Salerno, lì ottobre 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ing. Pasquale MODICA



INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
3.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO.....	7
Quesiti 1-2-3:	<i>‘1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12’</i>	7
Quesito 4:	<i>‘Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.’</i>	7
Quesito 5:	<i>‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’</i>	13
Quesito 6:	<i>‘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’</i>	13
Quesito 7:	<i>‘Dica dello stato di possesso del bene con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento’</i>	14
Quesito 8:	<i>‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’</i>	14
Quesito 9:	<i>‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di</i>	

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

.....14

Quesito 10: *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'*.....15

Quesito 11: *'Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato'*.....15

Quesito 12: *'Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'*.....16

Quesito 13: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*.....17

Quesito 14: *‘Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)’23*

Quesito 15: *‘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’24*

4. RIEPILOGO SINTETICO.....26

CONGEDO C.T.U.....27



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 557/2009 PROMOSSA DA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO IL SIG. [REDACTED]
[REDACTED]**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pasquale Modica, domiciliato in Salerno alla Via Manganario n.89, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 10/05/2011, riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

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

5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
8. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione;*
9. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

11. *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
12. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone 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;*
13. *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*
14. *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo*

gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste;

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

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

2. CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

Per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente esaminava preliminarmente il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli atti e comunicava la data di accesso del 1° sopralluogo, (previsto per il giorno **Martedì 06 settembre 2011 alle ore 10,00**) sui luoghi oggetto di causa a mezzo raccomandata A/R, al proprietario dei beni (sig. [REDACTED]), ed alla parte creditrice [REDACTED] rappresentata dall'avv. DI STASIO VALERIO) (cfr. All. N. 2: Comunicazione d'accesso alle parti). Quindi in tale data, come predetto, il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto di causa constatando di fatto **l'assenza della parte debitrice** e non potendo pertanto accedere agli stessi beni. Nella stessa giornata il CTU reperiva il numero di telefono del debitore e fissava nuovamente la data dell'accesso per il giorno **Sabato 10 settembre 2011 alle ore 16,00**.

Pertanto in data 10/09/2011 il sottoscritto si recava sui luoghi oggetto d'esecuzione, ovvero, fabbricato articolato su due livelli, piano terra e piano primo sito in Via della Pace s.n.c. (il civico n. 30 corrisponde all'attualità ad altra unità immobiliare) nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), identificato in NCEU al fl. 4, p.lla. 398, cat A/5 (piano terra) e p.lla 401, sub 2, cat A/5 (piano I).

Il sottoscritto, coadiuvato dal collaboratore di fiducia, dall'ing. Lucia Pace procedeva all'ispezione dei luoghi, al rilievo piano altimetrico del cespite ed all'estrazione della documentazione fotografica.

Contemporaneamente, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile, di accertare l'eventuale esistenza del certificato di agibilità, nonché per ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per il terreno su cui insiste il cespite il sottoscritto:

- in data 09/08/2011 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino (SA) ed effettuava richiesta del certificato di agibilità dell'immobile (se esistente), di eventuali titoli abilitativi, e del certificato di destinazione urbanistica.
- In data 10/09/2011 il predetto ufficio rilascia va copia del certificato di destinazione urbanistica (cfr. All. N. 7: certificato di destinazione urbanistica).

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

- si recava presso l'Agenzia del Territorio del comune di Salerno per estrarre le planimetrie catastali (quest'ultime non presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio) ed effettuare le necessarie visure per soggetto e per immobili (*cfr. All. N. 4- visure catastali, estratto del foglio di mappa*).
- in data 16/06/2011 si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato relative all'ultimo ventennio, nonché acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative ai beni in oggetto (*cfr. All. N. 5- visure ipotecarie*).
- in data 16/09/2011 previo comunicazione telefonica inviava richiesta mail per acquisire copia dell'atto di acquisto dell'immobile da parte del debitore sig. [REDACTED], non avendo avuto alcun riscontro il 21/09/2011 si recava presso lo studio del notaio Dr Gustavo Trotta in Pagani, via Ettore Padovano, 50 (SA) per effettuare ulteriore richiesta scritta al fine di acquisire copia dell'atto d'acquisto mediante il quale l'immobile perveniva al sig. [REDACTED] (*cfr. All. 10 - Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008*). In data 28/09/2011 il sottoscritto CTU si recava nuovamente a Pagani e reperiva copia dell'atto di cui sopra.

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, prima di passare a relazionare dettagliatamente quanto richiesto dal G.E. si riportano cronologicamente tutte le attività svolte al fine di ottemperare all'incarico affidatomi:

- **10/05/2011:** giuramento C.T.U. (*cfr. Allegato 1*);
- **17/05/2011:** acquisizione copia degli atti ipotecari e processuali inerenti l'E.I. 557/09;
- **16/06/2011:** indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno - Ufficio Pubblicità (*cfr. Allegato 5*);
- **23/06/2011:** indagini catastali presso l'U.T.E. della Provincia di Salerno con acquisizioni delle visure ed estratti di mappa (*cfr. Allegato 4*);
- **03/08/2011:** prima comunicazione della data 1° sopralluogo, fissata per il 06/09/2011 alle ore 10 (*cfr. Allegato 2*);
- **09/08/2011:** richiesta di certificato di destinazione urbanistica e di accesso agli atti presso il Comune di Mercato San Severino (SA) (*cfr. Allegato 2*);
- **07/09/2011:** ritiro del solo Certificato di Destinazione Urbanistica (*cfr. Allegato 7*);
- **06/09/2011:** primo sopralluogo sui cespiti eseguiti, rinviato poi al 10/09/2011 per l'assenza del debitore sig. [REDACTED] (*cfr. Allegato 3*);

- **10/09/2011:** primo sopralluogo sui cespiti eseguiti, alla presenza del debitore sig. [REDACTED] (cfr. Allegato 3);
- **16/09/2011:** richiesta a mezzo mail copia atto di compravendita notaio Trotta Gustavo rep. 93438/35232 del 14/03/2008 (cfr. Allegato 10);
- **21/09/2011:** sollecito scritto presso lo studio di Pagani (SA) di copia atto di compravendita notaio Trotta Gustavo rep. 93438/35232 del 14/03/2008 (cfr. Allegato 10);
- **28/09/2011:** ritiro presso lo studio di Pagani (SA) di copia atto di compravendita notaio Trotta Gustavo rep. 93438/35232 del 14/03/2008 (cfr. Allegato 10);
- **03/09/2011 ÷ 29/09/2011:** digitalizzazione del rilievo metrico e fotografico, stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- **03/10/2011:** invio copia completa di allegati a tutte le parti;
- **07/10/2011:** deposito relazione peritale C.T.U. in cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- **10/11/2011:** udienza G.E. di fissazione modalità di vendita nel procedimento n. 557/09.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesiti 1-2-3: *'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'*

Gli atti visionati ed estratti in copia presso la Cancelleria della III Sez. Civile del Tribunale di Salerno – Uff. Esecuzioni Immobiliari, possono così riassumersi in:

- Assegno bancario protestato del 02/03/2009;
- Atto di precetto del 27/05/2009;
- Verbale di pignoramento immobiliare infruttuoso del 19/08/2009;
- Atto di precetto del 17/10/2009;
- Atto di pignoramento immobiliare Studio Legale di Stasio del 06/11/09;
- Avviso ex art. 498 c.p.c. del 20/11/2009;
- Nota di trascrizione RG N. 54466, RP N. 43467 del 04/12/2009 (pignoramento immobili in favore della [REDACTED]);
- Nota di iscrizione a ruolo del 29/01/2010;
- Relazione notarile ventennale a firma del Notaio Lucia di Lieto del 06/04/2010.
- Istanza di vendita ex art. 567;

In definitiva la documentazione relativa ai predetti beni è in regola per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegato 2).

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

Il cespite oggetto di stima, indicato nel prosieguo come LOTTO, consiste in un fabbricato in muratura per civile ubicazione articolato su piano terra e piano primo sito in Via della Pace s.n.c. (il civico n. 30 corrisponde, a seguito dei sopralluoghi effettuati il 06 e 10/09/2011 ad altra unità

immobiliare) nella frazione Ciorani di Mercato San Severino (SA) identificato in NCEU al FL. 4, P.LLA. 398, CAT. A/5 (piano terra) e P.LLA 401, sub 2 (piano primo) CAT. A/5.

Identificazione catastale

Il LOTTO è identificato in N.C.E.U. del Comune di Mercato San Severino dai seguenti dati:

- FL. 4; P.LLA. 398; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare);
CLASSE 1; CONSISTENZA 2,5 VANI; RENDITA 60,68 euro; PIANO TERRA;
- FL. 4; P.LLA 401; SUB 2; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapolare);
CLASSE 1; CONSISTENZA: 1 VANO; RENDITA 24,27 euro; PIANO PRIMO;

Il debitore esecutato, ovvero il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] risulta unico proprietario del bene staggito (cfr. All. 10 - copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008).

Confini:

Catastalmente la **particella 398** confina:

- a Nord con particelle 395 e 512;
- ad Est ed a Sud con particella 401;
- ad Ovest con particella 513;

mentre la **particella 401** confina:

- a Nord con porzioni di particelle 396, 513, 398, 512, 509 e 394;
- ad Est con particelle 652 e 403;
- ad Ovest con particelle 398 e 400;
- a Sud con porzioni di particelle 405, 406, 407, 408 e 409;

Dalla verifica effettuata in situ dal C.T.U. in fase di sopralluogo e come, peraltro, riportato in atto di compravendita per notaio Trotta (rep. 93438/35232 del 14/03/2008 cfr. Allegato 10) la consistenza immobiliare confina nel complesso con: strada privata di accesso (da via della Pace), con cortile comune e con beni alieni.

Note catastali C.T.U.:

Le **planimetrie catastali** relativamente al N.C.E.U. di entrambe gli immobili, part. 398 (privo di subalterno) e part. 401 sub.2, **sono assenti** sia in formato informatizzato che in formato cartaceo come da verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto).

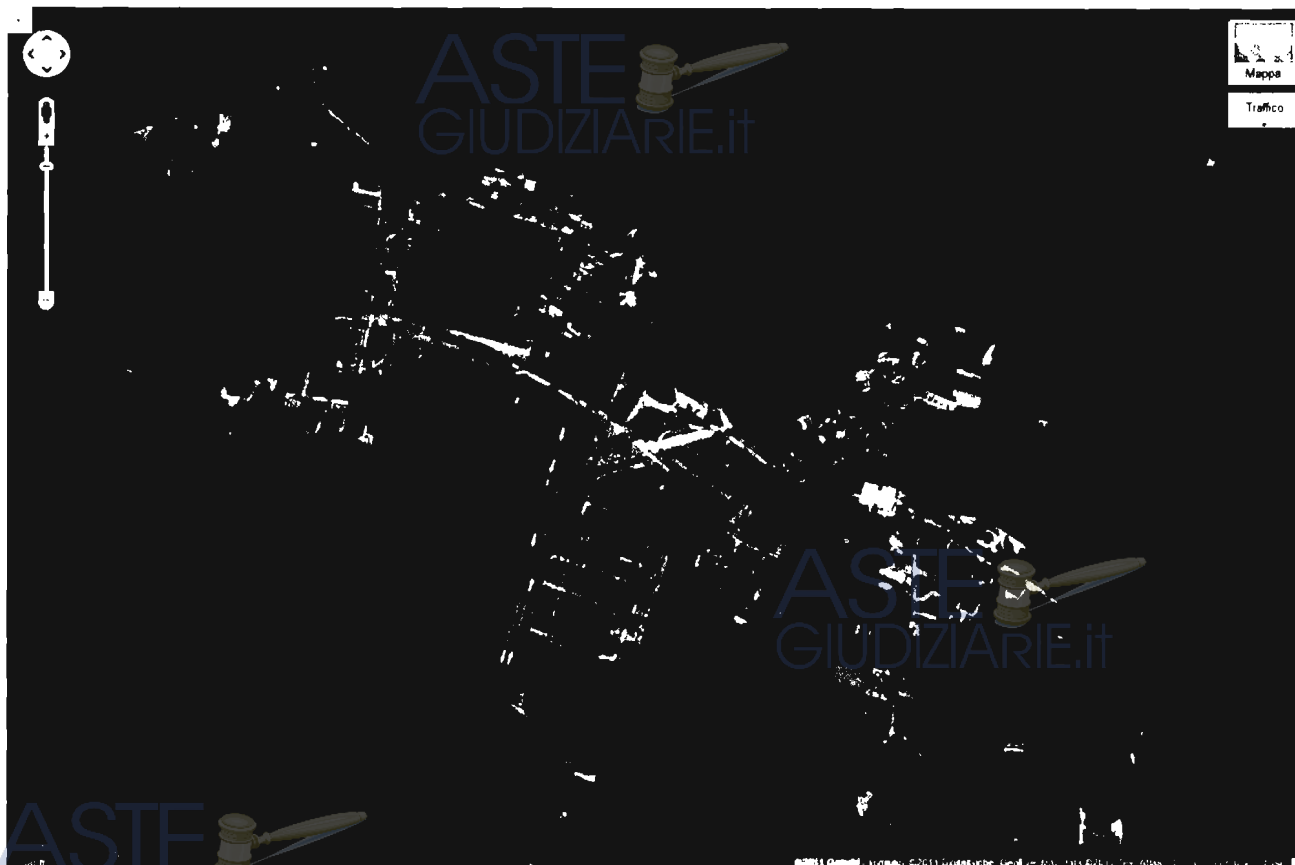
La **mappa catastale WEGIS** in scala 1:1000 **riporta la particella 398 e 401 graffata ai terreni** (annerita = inserimento in mappa del fabbricato) infatti entrambe le particelle sono riportate anche al N.C.T. del Comune di Mercato San Severino:

- FL. 4; P.LLA. 398; QUALITÀ ENTE URBANO; SUPERFICIE 50 ca (pari a 50mq) (riportato dall'impianto meccanografico del 30/11/1974);
- FL. 4; P.LLA. 401; QUALITÀ FABB. PROMISCUO; SUPERFICIE 03 are 48 ca (pari a 348mq) (riportato dall'impianto meccanografico del 30/11/1974);

Descrizione

Il fabbricato oggetto di stima, realizzato negli anni '40, è ubicato nel contesto residenziale, centrale della frazione di Ciorani di Mercato San Severino; in tale zona per come si è potuto appurare in situ e come mostrato nelle successive foto di inquadramento territoriale, le tipologie abitative sono tutte simili, ovvero costituite da antichi fabbricati in muratura articolati su al massimo due livelli.

Il civico n. 30 di via della Pace ed indicato in atto di acquisto e in visure catastali, nella realtà corrisponde ad altra unità immobiliare, infatti l'immobile oggetto di esecuzione E.I. 557/09 è attualmente senza numero civico, l'accesso si trova in una corte comune a cui si accede da via della Pace n. 24 (*cfr. documentazione fotografica in Allegato 9*).



Ortofoto di inquadramento territoriale del lotto unico – (fonte: google maps)



Via della Pace- Località Ciorani - Mercato San Severino (SA) – (fonte: google maps)



Via della Pace n.24 – Corte di accesso al lotto esecutato, visibile sullo sfondo – (fonte rilievo CTU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In particolare, **il cespite oggetto di stima**, costituito da un fabbricato in muratura con orizzontamenti in legno o putrelle in acciaio articolato su due livelli, **si presenta attualmente fatiscente in tutte le sue parti** (cfr. All.9- Documentazione fotografica) e privo di ogni tipo d'impianto (idrico, elettrico, telefonico, di riscaldamento) inoltre **i vani** (sia al piano terra che al piano primo) **che lo compongono sono tutti non contigui ed ognuno con proprio accesso dall'esterno, il che li rende poco fruibili e piuttosto disagiati**.

Esso è quindi formato da due vani non contigui siti al piano terra con immediato accesso dalla strada comune e due vani anch'essi non contigui posti al primo livello su cui è altresì ubicato un terrazzino scoperto.

Il collegamento tra i due livelli avviene mediante una scala esterna in muratura ed il terrazzino sopra indicato. Tale tipologia costruttiva con ambienti dislocati ai vari livelli è tipica degli anni '40. Si entra ora nel merito della descrizione di ogni ambiente.

Al piano terra del fabbricato sono dunque ubicati due vani con accesso immediato dalla strada comune, denominati dallo scrivente **vani 3 e 4** (All N 8. Planimetria attuale dell'immobile in scala 1:100); in particolare il vano 3, ubicato sul prospetto ovest dell'edificio, ha un'estensione di circa 21,68mq, ed il vano 4, ubicato sul prospetto nord dell'edificio, ha un'estensione di circa 10,20mq. Entrambi gli ambienti si presentano in totale stato di degrado, privi di rifiniture ed impianti come per altro mostrato nella redatta documentazione fotografica (cfr. All N 9. Documentazione fotografica- foto n. 23//29 per il vano 3 e foto n. 30//33 per il vano 4). Una scala esterna (cfr. All N 9. Documentazione fotografica - foto n. 7//9) conduce al primo livello, posto a quota +4,00 rispetto il piano campagna, ove sono presenti un terrazzino di estensione di circa 26,83mq (cfr. All N 9. Documentazione fotografica- foto n. 10 e 11) ed altri due vani, denominati dallo scrivente **vano 1 e vano 2**. Il vano 2 (cfr. All N 9. Documentazione fotografica- foto n. 18//22), posto sul prospetto nord dell'edificio, con accesso diretto dalla scala, ha un'estensione di 21,71mq ed un'altezza utile interna di 3,50m; il vano 1 (cfr. All N 9. Documentazione fotografica- foto n. 12//17), con accesso diretto dal terrazzino scala, ha un'estensione di 10,20mq ed un'altezza utile interna di 2,90m.

Come visibile dalla citata documentazione fotografica, **tutti gli ambienti si presentano non abitabili e fortemente degradati**; inoltre allo stato di degrado dovuto alla mancanza di rifiniture anche le strutture portanti non sono in buono stato di conservazione, infatti la muratura si presenta in alcune parti lesionata, e gli orizzontamenti in legno o in putrelle d'acciaio non idonei staticamente. Visto lo stato di conservazione dei luoghi, deve necessariamente supporre che il fabbricato realizzato negli anni 40 non ha subito nel tempo ristrutturazioni, se non forse per gli orizzontamenti che attualmente risultano in acciaio.

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

In merito all'esistenza di altre eventuali procedure esecutive gravanti sul bene, non ne sono state riscontrate ulteriori (cfr. risposta al Quesito n. 10 nonché Allegato n. 5).



Rilievo metrico C.T.U.

Il rilievo metrico dell'intero LOTTO è stato effettuato dal C.T.U., in data sopralluogo 27/04/2011 coadiuvato da collaboratore tecnico di fiducia quale l'ing. Lucia Pace (iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3847, nonché all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno) ex novo non essendo presenti in banche dati dell'Agenzia del Territorio le relative planimetri catastali.

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (cfr. Allegato N. 8) desumendo quindi il seguente **COMPUTO DELLE SUPERFICI:**

LOTTO UNICO PIANO TERRA PARTICELLA 398:

N.C.E.U. Comune di **Mercato San Severino**; foglio 4; particella 398; classe 1; categoria A/5; consistenza **2,5 vani**; rendita **60,68 euro**;

- Vano 3: **10,20 m²**
- Vano 4: **21,68 m²**
- Superficie utile: **31,88 m²**
- Superficie lorda: **48,52 m²**



LOTTO UNICO PIANO PRIMO PARTICELLA 401 SUB.2:

N.C.E.U. Comune di **Mercato San Severino**; foglio 4; particella 401; sub. 2; classe 1; categoria A/5; consistenza **1,0 vani**; rendita **24,27 euro**;

- Vano 1: **10,20 m²**
- Vano 2: **21,71 m²**
- Terrazzo: **26,83 m²**
- Scale esterne: **12,00 m²**
- Superficie utile: **31,91 m²**
- Superficie lorda: **46,07 m²**
- Superficie scoperta: **26,83 m²**



Il rilievo metrico in scala 1:100 dell'intero LOTTO è riportato in allegato N. 8, accluso alla presente.



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

I cespiti oggetto di E.I. 557/06 ovvero un fabbricato per civile ubicazione articolato su piano terra e piano primo sito in Via della Pace, nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), identificato in NCEU al fl. 4, p.lla. 398, cat A/5 (piano terra) e p.lla 401, sub 2 (piano I) appartengono interamente al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] come risultante dall’atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta (cfr. All.10 - Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008).

Dall’esame della certificazione notarile a cura del notaio Lucia Di Lieto si evince inoltre che:

- Gli immobili siti in in Via della Pace n. 30 nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), identificato in NCEU al fl. 4, p.lla. 398, cat A/5 (piano terra) e p.lla 401, sub 2 (piano I), son pervenuti al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], con atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta dal sig. [REDACTED] nato a Salerno il 24/06/1939 (cfr. All.10 - Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008);
- Al sig. [REDACTED] tali immobili erano pervenuti per successione legittima al padre, [REDACTED] nato a [REDACTED] e deceduto i [REDACTED] (denunce di successione n. 31 Vol. 934 presentata a Salerno il 30/06/1994 e trascritta a Salerno il 14/05/2009 ai nn. 21433/16917, e n. 81 Vol. 1323 presentata a Salerno il 10 Maggio 2006, trascritta a Salerno il 13/07/2006 ai nn. 38693/23258).
- Al sig. [REDACTED] detti immobili erano pervenuti con atto per notar Michelangelo Figliolia del 10/08/1947 registrato in Mercato San Severino il 27/08/1947 al N. 178 e trascritto a Salerno il 19/09/1947 ai nn. 13795/13091 da [REDACTED]

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

Verificata la consistenza dei beni pignorati, composti da singoli vani tutti non contigui privi di un’adeguata autonomia funzionale, considerato lo stato fatiscente degli stessi, non risulta plausibile al C.T.U. predisporre un progetto di divisione dei medesimi. Infatti una eventuale suddivisione in singoli subalterni e di modesta entità, innalzerebbe gli oneri dell’eventuale acquirente il quale potrebbe, invece, ipotizzare un ripristino totale dell’intera consistenza con un minore aggravio di spesa. Si procederà pertanto alla stima dei beni nella loro interezza (**LOTTO UNICO**).

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

L’intero LOTTO risulta **attualmente libero**, in stato fatiscente e di abbandono come appurato dal sottoscritto C.T.U. durante l’accesso sui luoghi effettuato in data 10/09/2011. (cfr All N.3 verbale di sopralluogo).

Il **possesso** è detenuto dal **debitore sig.** [REDACTED] a far data dal 14/03/2008, data di acquisto del cespite (cfr. All.10 - Copia atto di compravendita notaio Trotta rep. 93438/35232 del 14/03/2008).

Quesito 8: *‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’*

Il debitore sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] non risulta coniugato, come da verifica effettuata presso l’ufficio anagrafe del Comune di Mercato San Severino.

Quesito 9: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)’*

L’intera consistenza immobiliare oggetto di stima non fa parte di un condominio, essendo un fabbricato indipendente, composto da vani singoli non contigui, non utilizzato ed in stato di abbandono, non grava su di esso nessuna formalità o vincolo di natura condominiale.

Quesito 10: *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni’*

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno, non risultano presenti sui cespiti esecutati altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 557/09 (procedimento trascritto a Salerno per la somma di 10.968,89) **risulta invece presente una ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo:

- ipoteca volontaria pubblicata a Salerno per euro 280.000 il 18/03/2011 ai nn. 11649/1883 a garanzia di un mutuo di euro 140.000 concesso dalla “Banca per la Casa s.p.a.” ad esso [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Trotta Gustavo di pagani del 14/03/2011 rep. 93439.

Quesito 11: *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’*

Dagli accessi effettuati presso l’Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) ed è stato altresì acquisito l’estratto del foglio di mappa in formato informatizzato in scala 1:1000. Tale documentazione è riportata in *Allegato N. 4- visure catastali per soggetto e per immobile ed estratto del foglio di mappa.*

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore, nonché acquisire le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative sui beni pignorati sono state acquisite le note di trascrizione/iscrizione, di seguito riportate (*cfr. Allegato N. 5 - visure ipotecarie*).

- Trascrizione a favore del 18/03/2008- RP 8058, RG 11648 (tale nota è relativa all’atto di acquisto dell’immobile sito in Mercato San Severino oggetto di procedura- *All. N. 10- Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008*).
- Iscrizione contro del 18/06/2008- RP 1833, RG 11649 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo sugli immobili siti in Mercato San Severino oggetto di stima, atto rep. 93439 del 14/03/2008 per notar Gustavo Trotta).
- Trascrizione contro del 04/12/2009- RP 43467, RG 54466 (atto esecutivo cautelare-verbale di pignoramento degli immobili siti in Mercato San Severino emesso in favore di [REDACTED] oggetto della procedura emesso dal Tribunale di Salerno in favore di [REDACTED])

Quesito 12: ‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all’art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all’art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono’

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili ai sensi della L. 47/85 e D.P.R. 380/01 e s.m.i., estraendo copia di eventuale documentazione relativa a titoli autorizzativi, del certificato di agibilità e del certificato di destinazione urbanistica, il sottoscritto, in data 09/08/2011, effettuava le necessarie richieste presso l’ufficio tecnico del Comune di Mercato San Severino in Salerno (cfr All. N.6 - Richieste effettuate al comune di Mercato San Severino).

In merito all’esistenza di titoli abilitativi del fabbricato, quali concessione edilizia e/o dichiarazione di agibilità si specifica che **il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.**

Come riferito all’art. 6: dell’atto di compravendita per notaio Trotta del 14/03/2008 (cfr. Allegato N.10) dal venditore sig. [REDACTED] “di non aver apportato opere o mutamenti richiedenti provvedimenti autorizzativi”.

Come verificato dal C.T.U. presso l’U.T.C. di Mercato San Severino **non è presente alcun titolo abilitativo** (licenza edilizia, concessione edilizia, certificato di agibilità).

Infine, in base allo stato di abbandono e vetustà cui l’immobile si è presentato al C.T.U. all’attualità, si presume che lo stesso non sia stato mai oggetto di lavori nel tempo.

Si conclude pertanto che, alla luce dei sopralluoghi effettuati, e delle informazioni acquisite presso l’UTC che l’immobile in oggetto, congruente con quanto riportato in N.C.E.U., realizzato in data ante 01/09/1967, non oggetto di ristrutturazioni nel tempo, è urbanisticamente regolare.

Per quanto riguarda il C.D.U., in data 10/09/2011, il sottoscritto C.T.U. ritirava presso lo stesso ufficio U.T.C. di Mercato San Severino, copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. 380/01) del terreno graffiato all’urbano e su cui insistono gli immobili eseguiti (cfr. All. N. 7 - Certificato di destinazione urbanistica).

Da questo si evince che la **particella 401** del foglio n. 4 di Mercato San Severino, costituente la corte esterna del fabbricato, **ricade** nell’ambito del Piano Urbanistico Comunale ed ai fini dell’applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all’art. 44, commi 3 e 4 della legge regionale n.16 del 22/12/2004: “Norme sul governo del territorio” in **“Ambiti di recupero”**.

Sempre dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che la **particella n. 401:**

- **non ricade in area sottoposta a vincolo**, inerente le **aree percorse dal fuoco**, i cui all'art. 10, comma 1 della Legge n. 353 del 21/12/2000 e s.m.i.;
- **non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 142, lettera g) del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- **non ricade nella carta delle fasce fluviali, non ricade nella carta del rischio idraulico, ricade nella carta della pericolosità da dissesti di versante con pericolosità bassa o trascurabile e ricade nella carta del rischio da dissesti di versante con rischio moderato** ai sensi del **Piano Stralcio di Bacino** per l'assetto idrogeologico per il territorio di competenza, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Sarno, con delibera n. 4 del 28/07/2011, pubblicate sul B.U.R.C. n. 49 del 01/08/2011.

Quesito 13: *'Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'*

Si entra ora nel merito della stima del cespite ipotecato.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, **pervenendo al Consulente Tecnico d'Ufficio**, in fase istruttoria indicazione ed informazioni relative alla compravendita dell'immobile pignorato: Copia atto di compravendita notaio Trotta Gustavo rep. 93438/35232 del 14/03/2008 (cfr. Allegato 10) – in cui **all'art. 4 veniva fissato come prezzo di compravendita la somma di euro 38.000** (in considerazione dello stato dell'immobile totalmente da ristrutturare), onde addivenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è optato nella fattispecie:

1. Effettuare per via indiretta una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'*Osservatorio dei Beni immobiliari*.

2. **Aggiornare all'anno 2011**, secondo gli indici ISTAT, il prezzo degli stessi immobili acquistati nell'anno 2008, essendo disponibile il prezzo d'acquisto dello stesso (*cfr. All.10-Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008*).
3. Controllare tali risultati con una **terza valutazione dell'immobile per via analitica** tramite il valore ricavato secondo quanto previsto dall'ex Legge 27/07/1978 n. 392 "*Disciplina delle locazioni di immobili urbani*", ed in particolare agli artt. 12-22, rivalutando tale valore al dato disponibile più recente. Pertanto, ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 392/1978, si desume il costo base di costruzione a metro quadrato per un immobile sito nella regione Campania ultimato entro l'anno 1975 e precedenti pari a 225.000 £/m² (116,20 €/m²). Tale costo di costruzione all'anno 1975, sarà quindi rivalutato secondo la variazione dell'indice ISTAT computata all'anno più prossimo in cui esistono dati ufficiali (2011), senza però operare la riduzione del 25% sull'indice, in quanto tale riduzione è tesa unicamente ad evitare che l'incremento dei canoni di locazione inneschi un processo inflazionistico. Si ricava pertanto un coefficiente di rivalutazione dell'immobile dal gennaio 1975 ad agosto 2011 che nel caso specifico è pari all'842,50%.

Il valore ottenuto dovrà essere corretto mediante opportuni coefficienti che terranno conto del tipo di comune, della classe demografica, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile ai sensi degli articoli di legge innanzi citati.

Utilizzando, per ogni unità immobiliare, per la determinazione della superficie convenzionale, gli opportuni coefficienti correttivi (secondo le modalità esposte nella stessa Legge n. 392/1978) si otterranno i valori ricercati per ciascun immobile, identificato secondo le convenzioni già in precedenza menzionate.

Con la **prima metodologia** è stato possibile, svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica del bene ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Con la **seconda tipologia** di stima è stato effettuato un adeguamento del valore degli stessi beni, già comprensivo di tutti i fattori locali, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, la destinazione d'uso che non sono mutate nell'arco temporale.

Con la **terza metodologia** si è scelto di effettuare una stima per via puramente analitica a partire dal costo di costruzione dell'immobile.

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

La **media aritmetica equiponderale dei tre risultati** (qualora tutti plausibili tra di loro) fornirà infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

STIMA LOTTO UNICO



1. I METODOLOGIA

Tale valutazione è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

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

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;
- il prezzo valore;

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei



procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a m² (€/m²), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

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

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: MERCATO SAN SEVERINO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: CARIFI - CIORANI - LOMBARDI - C.MARI -

Codice di zona: E2

Micro zona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1700	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	4	5	L
Autorimesse	NORMALE	475	610	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	540	660	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1650	1950	L	6,2	7,3	L

Consultando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia di **Abitazioni di tipo economico** con destinazione **Residenziale** in Provincia di Salerno, ubicata nel Comune di **Mercato San Severino** in stato **Normale** in zona **Suburbana** oscilla tra un valore **min di 1.000 €/mq** ed un valore **max di 1.300 €/mq** con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L) dell'immobile.

Considerando che il LOTTO appartiene alla categoria catastale A/5 **abitazioni di tipo ultrapopolare** (qualitativamente inferiore alle **Abitazioni di tipo economico** contemplate nelle tipologie presenti in tabella O.M.I.), il sottoscritto C.T.U. adopererà come valore unitario di partenza il **valore minimo di detto intervallo pari a 1000 €/m² riferito alla superficie utile anziché lorda dell'immobile** e ciò per tener contemporaneamente conto nella scala dei valori dello stato fatiscente, della consistenza, dei vincoli ambientali, del contesto di ubicazione e dei singoli vani non contigui cui è composto il LOTTO.

Il valore ottenuto, sarà riferito ad una tipologia di Abitazioni di tipo economico in stato normale (seppure considerando il valore minimo), essendo il **LOTTO totalmente da ristrutturare** e quindi in **stato fatiscente** (ossia al di sotto della mediocrità), considerando che i possibili stati conservativi contemplati dall'OMI sono: **mediocre, normale e ottimo**, per riportare il valore ottenuto (riferito allo stato normale) allo stato fatiscente specifico del LOTTO oggetto di stima occorrerà decurtarlo di una opportuna aliquota pari al 50% del valore a nuovo.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive dei valori di mercato dedotti per il LOTTO oggetto di pignoramento, utilizzando il valore unitario sopra specificato e precisando solo che gli ambienti esterni vengono valutati per il 30% del valore unitario.

LOTTO UNICO-

Fl. 4 - p.lla. 398 (piano terra) e p.lla 401 - sub 2 (piano primo) - cat. A/5

Ambiente	[mq]	Coeff. correttivo	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
Piano terra				
Vano 4	10,20	1,00	1000,00	10.200,00
Vano 3	21,68	1,00	1000,00	21.680,00
Piano primo				
Vano 1	10,20	1,00	1000,00	10.200,00
Vano 2	21,71	1,00	1000,00	21.710,00
Scale esterne	12,00	0,30	1000,00	3.600,00
Terrazzino	26,83	0,30	1000,00	8.049,00
VALORE LOTTO [€]				75.439,00
ABBATTIMENTO 50%				37.719,50

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

VALORE LOTTO UNICO (I METODOLOGIA): 37.719,50 €

2. II METODOLOGIA

Dall'atto di compravendita dell'anno 2008 dell'immobile che si presentava allo stesso stato attuale totalmente da ristrutturare (*cfr. All. 10- Copia atto di compravendita rep. 93438/35232 del 14/03/2008*), è disponibile il prezzo di compravendita del suddetto compendio e pari a **euro 38.000** (*art. 4 atto Notaio Trotta del 14/03/2008*). Rivalutando tale valore all'attualità in base agli indici ISTAT all'aprile 2011 otteniamo:

	VALORE DI COMPRAVENDITA 2008 [€]	VARIAZIONE INDICE ISTAT 2008//2011	VALORE DI MERCATO 2011 [€]
Intero Cespite Esecutato	38.000	+6,40%	40.432,00

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

VALORE LOTTO UNICO (II METODOLOGIA): 40.432,00 €

3. III METODOLOGIA

In funzione di quanto detto in merito a tale metodologia, noto il costo base di costruzione a metro quadrato per un immobile sito nella regione Campania, note le superfici dei vari ambienti costituenti l'immobile in oggetto, tenendo conto di opportuni coefficienti che portano in conto il tipo di comune, della classe demografica, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile ai sensi degli articoli di legge innanzi citati, si perviene al valore dell'immobile, come mostrato nella successiva tabella:

	superficie reale (m ²)	peso (%)	superficie. convenzionale. (m ²)
Piano terra			
Vano 4	10,20	150%	15,30
Vano 5	21,68	150%	32,52
Superficie convenzionale [mq]			31,88
Piano primo			
Vano 1	10,20	150%	15,30
Vano 2	21,71	150%	32,57
Terrazzino	26,83	50%	13,42
Scale esterne	12,00	50%	6,00
Superficie convenzionale [mq]			41,62
2) Costo base [€/mq]	116,20		
3) Coefficienti correttivi	<i>coeff.</i>		
Tipologia: classe catastale A/5	0,60		
Classe demografica dei comuni: abitanti >10.000	0,90		
Ubicazione: tra periferia e centro	1,20		
Livello di piano: piano terra	0,90		
Livello di piano: piano primo	1,00		
Vetustà: in relazione alla vetustà si applica un coeff. di degrado pari al 1% per i successivi 15 anni (per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione) e dello 0,5% per gli ulteriori 30 anni	0,700		
Stato di conservazione e manutenzione: scadente	0,50		
Grandezza dell'appartamento: l se la superficie è > 70mq	1,00		
4) Costo unitario di produzione piano terra [€/mq]	28,46		
5) Costo unitario di produzione piano primo [€/mq]	31,63		
6) Valore dei fabbricati all'anno di costruzione	3.488,89		
7) Variazione dell'indice ISTAT Dic. 1975 Ag. 2011	842,50%		
8) Valore attuale del fabbricato [€]	32.882,79		

Peso = $1/Cu \times 100 = 150\%$ per i vani e 50% per le pertinenze dove:

Cu = coefficiente di utilizzazione = Sutile/Scoperta = 0,65

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

VALORE LOTTO UNICO (III METODOLOGIA): 32.882,79 €

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEL LOTTO UNICO:

Riepilogando i due risultati dei criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici molto simili tra loro si ha:

- VALORE LOTTO UNICO (I metodologia): 37.719,50 €
- VALORE LOTTO UNICO (II metodologia): 40.432,00 €
- VALORE LOTTO UNICO (III metodologia): 32.882,79 €

Eseguendo la media aritmetica dei tre valori ottenuti si ha che il valore del LOTTO UNICO sito nel comune di Mercato San Severino è pari a:

$$V = \frac{37.719,50 + 40.432,00 + 32.882,79}{3} = 37.011,43 \text{ €} = 37.000 \text{ € in cifra tonda.}$$

VALORE LOTTO UNICO: 37.000 €

(diconsi trentasettemila/00 euro).

Quesito 14: *‘Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché .Pdf per adobe acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)’*

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

LOTTO UNICO – Fabbricato in muratura per civile ubicazione sito in Via della Pace n. 30 nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), composto da due vani non contigui al piano terra, scala esterna e due vani non contigui al piano primo compreso di un terrazzino in comune, identificato in N.C.E.U.

- FL. 4; P.LLA. 398; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare); CLASSE 1; CONSISTENZA 2,5 VANI; RENDITA 60,68 euro; PIANO TERRA;
- FL. 4; P.LLA. 401; SUB 2; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare); CLASSE 1; CONSISTENZA: 1 VANO; RENDITA 24,27 euro; PIANO PRIMO;

Il civico n. 30 di via della Pace indicato in atto di acquisto ed in visure catastali nella realtà corrisponde ad altra unità immobiliare, invece l'immobile oggetto di esecuzione E.I. 557/09 è attualmente senza numero civico ma l'accesso si trova in una corte comune a cui si accede da via della Pace n. 24.

Gli immobili confinano nel complesso con: strada privata di accesso (da via della Pace), con cortile comune e con beni alieni.

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

L'immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967 non è dotato di licenza edilizia, non è munito di certificato di abitabilità.

Gli immobili siti in Via della Pace n. 30 nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), identificato in NCEU al fl. 4, p.lla. 398, cat A/5 (piano terra) e p.lla 401, sub 2 (piano primo), sono pervenuti al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] con atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

I cespiti oggetto di E.I. 557/09 appartengono interamente al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] come risultante dall'atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta.

Attualmente gli immobili risultano non occupati ed in stato fatiscente e di degrado abbandono.

Risulta gravante una ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo per euro 280.000 a garanzia di un mutuo di euro 140.000 concesso dalla "Banca per la Casa s.p.a." al sig. [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Trotta Gustavo di pagani del 14/03/2011 rep. 93439.

In Allegato N. 8 e N.9 è riportata la planimetria e la relazione fotografica in formato cartaceo dei cespiti eseguiti, mentre in Allegato N.11 (supporto magnetico) sono riportati: la relazione di stima, il riepilogo sintetico, la planimetria dell'immobile in formato pdf (Allegato N.8) e la documentazione fotografica anche'essa in formato pdf (Allegato N.9).

VALORE DEL COMPENDIO STAGGITO = in cifra tonda € 37.000,00 (diconsi Euro trentasettemila/00)

Quesito 15: 'Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente- dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni'

Si allega a tergo la **documentazione fotografica redatta in formato cartaceo in Allegato N. 9** ed anche su supporto magnetico in formato pdf (*cfr. Allegato N. 11- Supporto magnetico*) le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito.

Il rilievo fotografico è stato effettuato nelle seguenti date:

- 06 settembre 2011 dalle ore 10:00 alle ore 11:00 (assenza debitore)
- 10 settembre 2011 dalle ore 16:00 alle ore 16:45 (presenza del debitore)

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel.

Tutte le foto hanno le seguenti **caratteristiche:**

1. Formato JPEG
2. Dimensioni (LxH): 2048x1536 pixel (Olympus)
3. Risoluzione orizzontale e verticale: 314 dpi
4. Profondità in bit: 24
5. Rappresentazione del colore: sRGB
6. Distanza focale: 6 mm
7. Tempo d'esposizione F.3,1
8. Esposizione automatica: 1/40 sec
9. Velocità ISO: ISO-60 .

L'**inquadramento dei cespiti** costituenti il LOTTO UNICO, siti in Località Ciorani – Mercato San Severino (SA) – via della Pace censiti al N.C.E.U. al foglio n.4; part. n.398; e foglio n.4; part. n.401 sub.2, è stato eseguito sia **ESTERNAMENTE**:

- **accessibilità**
- **individuazione dell' immobile;**
- **localizzazione dei singoli VANI** (1÷4 come indicati rilievo metrico CTU *cfr. Allegato 8*);

che **INTERNAMENTE**:

- **individuazione dei VANI (1÷4) e della loro distribuzione interna, dove possibile, vista la difficoltà di accesso per via del pessimo stato di conservazione (alcuni vani risultano inagibili).**

La **relazione fotografica** in Allegato 9 è stata redatta utilizzando **33** foto su un totale di **81** (in formato ORIGINALE e presenti in CD allegato) del completo rilievo fotografico effettuato nelle date suddette (*cfr. verbali sopralluogo del 06.09.2011 e 10.09.2011 in Allegati 6*).

4. RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO UNICO – Fabbricato in muratura per civile ubicazione sito in Via della Pace n. 30 nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), composto da due vani non contigui al piano terra, scala esterna e due vani non contigui al piano primo compreso di un terrazzino in comune, identificato in N.C.E.U.

- FL. 4; P.LLA. 398; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare); CLASSE 1; CONSISTENZA 2,5 VANI; RENDITA 60,68 euro; PIANO TERRA;
- FL. 4; P.LLA 401; SUB 2; ZONA CENS. 2; CAT. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare); CLASSE 1; CONSISTENZA: 1 VANO; RENDITA 24,27 euro; PIANO PRIMO;

Il civico n. 30 di via della Pace indicato in atto di acquisto ed in visure catastali nella realtà corrisponde ad altra unità immobiliare, invece l'immobile oggetto di esecuzione E.I. 557/09 è attualmente senza numero civico ma l'accesso si trova in una corte comune a cui si accede da via della Pace n. 24.

Gli immobili confinano nel complesso con: strada privata di accesso (da via della Pace), con cortile comune e con beni alieni.

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

L'immobile realizzato in data antecedente al 01/09/1967 non è dotato di licenza edilizia, non è munito di certificato di abitabilità.

Gli immobili siti in Via della Pace n. 30 nella frazione di Ciorani, Mercato San Severino (SA), identificato in NCEU al fl. 4, p.l.la. 398, cat A/5 (piano terra) e p.l.la 401, sub 2 (piano primo), sono pervenuti al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], con atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

I cespiti oggetto di E.I. 557/09 appartengono interamente al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] come risultante dall'atto del 14/03/2008, rep. 93438/35232, per notar Gustavo Trotta.

Attualmente gli immobili risultano non occupati ed in stato fatiscente e di degrado abbandono.

Risulta gravante una ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo per euro 280.000 a garanzia di un mutuo di euro 140.000 concesso dalla "Banca per la Casa s.p.a." al sig. [REDACTED] con atto ricevuto dal notaio Trotta Gustavo di pagani del 14/03/2011 rep. 93439.

In Allegato N. 8 e N.9 è riportata la planimetria e la relazione fotografica in formato cartaceo dei cespiti eseguiti, mentre in Allegato N.11 (supporto magnetico) sono riportati: la relazione di stima, il riepilogo sintetico, la planimetria dell'immobile in formato pdf (Allegato N.8) e la documentazione fotografica anche'essa in formato pdf (Allegato N.9).

VALORE DEL COMPENDIO STAGGITO = € 37.000,00 (diconsi Euro trentasettemila/00)

PREZZO BASE D'ASTA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.:
ing. PASQUALE MODICA