

PER FINI PUBBLICITARI

la presente relazione è stata privata dei riferimenti e dei dati sensibili dell'esecutato

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO



III SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare



PROCEDIMENTO N.R. 96/2020 R.GE.

promosso da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO

CASSA RURALE ED ARTIGIANA – SOC. COOP



XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Mainenti Marina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



**Il CTU
dott. ing. Capaldo Marino**

1) - Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Capaldo Marino con studio in Salerno alla via Sant'Eremita n. 23, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.7254 sez. A e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, è stato incaricato in data 05/10/2020 dal Giudice dell'Esecuzione, Ill.ma dott.ssa Mainenti Marina, quale esperto nel procedimento esecutivo prot. n. 96/2020 R.G.E., iniziato ad istanza della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA – SOC. COOP. contro i debitori sig.ri XXXXX XXXXXX e XXXXX XXXXXX

Con la stessa nomina, previo giuramento di rito, il GE. ha dato mandato di rispondere ai quesiti, riportati nel verbale di conferimento incarico di stima consegnato in sede di giuramento, di seguito elencati:

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

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

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile

pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultimi risultati già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risultati 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 i diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto

dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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*;

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

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

13. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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;

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

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

16. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e

segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio – urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

2) - Generalità dell'Espropriazione Immobiliare

La procedura esecutiva in oggetto, prot. n. 96/2020 R.G.E., è promossa dalla società *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CAMPANIA CENTRO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA – Società Cooperativa*, (già CASSA RURALE ED ARTIGIANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BATTIPAGLIA E MONTECORVINO ROVELLA – Società Cooperativa, nata dalla fusione per incorporazione della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTECORVINO ROVELLA – SOC. COOPERATIVA nella CASSA RURALE ED ARTIGIANA – Banca di Credito Cooperativo di Battipaglia – Soc. Cooperativa, giusta atto del 12.06.2012, per Notaio Dott.ssa Claudia Petraglia, Rep. 20136, Racc. 10261), denominazione come assunta a seguito della incorporazione per fusione della BANCA DI SALERNO CREDITO COOPERATIVO, giusta atto del 21.12.2017, per Notaio Claudia Petraglia, rep. n. 23557, Racc. 13046, corrente in Battipaglia (SA) alla Piazza A. de Curtis, 1/2 (C.F. 00258900653 – P.IVA 15240741007), Banca aderente al Gruppo Bancario Cooperativo ICCREA, aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo, aderente al Fondo Nazionale di Garanzia ex D.Lgs n. 415/1996, iscritta all'Albo degli Enti Creditizi al n. 4629.20, in

persona del Presidente del C.d.A., suo legale rappresentante pro-tempore, Dott. Silvio Petrone, elett.te dom.ta in Salerno, alla Via Michele Vernieri n°52, presso lo studio dell' Avv. Francesco Borza, C.F. BRZFNC53S26A674N dal quale è rappresentata e difesa.

Premesso che va creditrice del Sig. xxxxx xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Salerno il xxxxxxxxxx, residente in xxxxxx (xx) alla via xxxx xxxxxxxx n.xx, titolare della omonima Ditta Individuale (P.IVA xxxxxxxxxxxx) corrente in xxxxxx (xx) alla Via xxxx n.xx, quale parte mutuataria, della somma di €42.419,03 giusta atto di prechetto, notificato in data 21/03/2020, fondato su mutuo fondiario del 17/01/2012 rep. N. xxxx, racc. n. xxxxxxxxx, per Notaio Sergio Barela in Battipaglia. A garanzia del finanziamento concedevano ipoteca al Sig. xxxxx xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx), nato ad xxxxxx (xx) il xx.xx.xxxx e alla Sig.ra xxxx xxxxxxxx (C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxx) nata ad Acerno (SA) il giorno xx.xx.xxxx, entrambi ivi residenti alla Via xxxxxxxxxxxx n.x.

Con atto notificato in data 04.06.2020 ai Sigg. xxxx xxxxxxxx e xxxx xxxxxxxx, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Salerno, Dott. Luigi De Ioanni, ha sottoposto a pignoramento la consistenza immobiliare sita nel Comune di Acerno (SA) in via della libertà n.3 (ex via Campi), così individuata:

INDIVIDUAZIONE CATASTALE FABBRICATI

COMUNE DI ACERNO (SA)							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTEN.	SUPERFICIE	RENDITA
24	1511	11	A/3	1°	5.5 vani	101 mq	383.47 €
24	1511	15	C/6	6°	50 mq	58 mq	77.47 €

Per una migliore comprensione e localizzazione degli immobili, si rimanda alla visione satellitare (*allegato n. I*) che individua i beni oggetto della presente perizia.



3) - Svolgimento delle operazioni peritali

- Il giorno 13/10/2020, il sottoscritto ing. Capaldo Marino prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, provvedendo all'invio mediante procedura telematica avvenuta in data 17/10/2020.
- In data 23/04/2021 lo scrivente, effettuava ricerche catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 1 visura storica per soggetto, n. 2 planimetrie, n. 1 elaborato planimetrico e n. 1 estratti di mappa catastale (*allegato n. 2*).
- In data 03/05/2021 lo scrivente ing. Marino Capaldo, ritirava presso l'Archivio Notarile distrettuale di Salerno, copia conforme all'originale dell'atto di vendita dei beni sopra indicati da parte del Sig. xxxxx xxxxxxx. (*allegato n. 3*).
- In data 24/06/2021 il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso il bene oggetto di stima ubicato in Acerno (SA) alla via Campi Elisi snc,
Coadiuvato dall'ing. Vinciguerra Salvatore, per le operazioni materiali, si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Alle ore 12:30 si concludevano le operazioni e si redigeva apposito verbale (*allegato n. 4*).
- In data 24/06/2021 l'esperto ritirava presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Acerno:
 - Concessione Edilizia n. 130 del 1978 (*allegato n. 5*)
 - Voltura di Licenza e Variante Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980 (*allegato n. 6*)
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993 (*allegato n. 7*)
- In data 12/10/2021 lo scrivente ing. Marino Capaldo, riceve tramite posta elettronica certificata (PEC), da parte dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Acerno, copia dell'estratto di matrimonio dei coniugi xxxxxx xxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxxx (*allegato n. 8*).
- In data 14/10/2021 lo scrivente Ing. Marino Capaldo, effettuava ricerche catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Salerno, estraendo copia di n. 2 visura ipotecaria e n.1 elenco per soggetto (*allegato n. 9*).

4) - Esame del fascicolo di causa e della documentazione reperita

Per fornire una risposta compiuta ai quesiti posti dal GE., il sottoscritto ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato opportune indagini presso gli sportelli catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, l'Archivio Notarile e gli uffici comunali di Acerno.

Di seguito è stata elencata l'ulteriore documentazione, rispetto a quella versata in atti (fascicolo telematico procedura n. 96/2020 R.Ge.), reperita dal sottoscritto e allegata alla presente relazione:

• Documentazione reperita all'Agenzia del Territorio di Salerno

- Visura Storica per soggetto relativa al Sig. xxxxxxxx xxxxxxx prot. n. 194539 del 23/04/2021
 - Pianimetria n. 195892 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 11;
 - Pianimetria n. 195893 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 15;
 - Elaborato Planimetrico n. 197113 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511;
 - Estratto di mappa Wegis n. 197236 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511;

• Documentazione reperita presso il Comune di Acerno

- Concessione Edilizia n. 130 del 1978
- Voltura di Licenza e Variante Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993
- Estratto di Matrimonio

• Documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate di Salerno

- Visura Ipotecaria per soggetto relativa al Sig. xxxxxx xxxxxxx prot. n. T189176 del 14/10/2021



5) - Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

In seguito alle risultanze degli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi oggetto della presente e dopo aver preso visione della documentazione elencata al punto 4 della presente relazione, è stato possibile rispondere ai quesiti posti dal GE. nel verbale di conferimento dell'incarico.

Quesito 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.*

Si è dato risposta ai quesiti dal n.4 al n.17, agli atti è presente la dichiarazione notarile sostitutiva dalla quale è desumibile che la procedura in esame rientra nella casistica del quesito 2, con riferimento all'immobile ubicato in Acerno, il Sig. xxxxxx xxxxxx nato ad xxxxx il xx xxxxxxxx xxxx, ed ivi residente alla via xxxxxxxx n. xx, C.F.xxxxxxxxxxxxx, diventava proprietario degli immobili siti nel Comune di Acerno al foglio n. 24 particella n. 1511 sub nn. 11 e 15, tramite Atto di Compravendita del 07/12/1986 Rep. N. 9447 Racc. n. 4057 per Notaio Dr. Barela Sergio (allegato n.3).

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, ove in queste ultimi risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*

PARTICELLA 1511 SUB 11



La seguente relazione estimativa è relativa all'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Campi Elisi snc, nel Comune di Acerno (Sa); al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al

foglio n.24 part. 1511 sub 11. L'unità immobiliare in oggetto è situata in una posizione relativamente centrata del Comune di Acerno.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è situata al piano terra il cui accesso avviene tramite un ingresso situato a sud-ovest del fabbricato, adiacente la strada comunale Via Campi Elisi. Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture esterne.

La struttura dell'immobile è di tipologia edilizia intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai sono costituiti da travetti in c.a. e pignatte, i pavimenti sono realizzati con diversi tipi di piastrelle, gli infissi esterni risultano in discreto stato di manutenzione, così come i sanitari. La struttura, in seguito ad una ispezione visiva, non presenta, ad oggi, segni di dissesto, né cedimenti strutturali o di assestamento.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento censito in Catasto con categoria A/3 di classe 1° (Abitazione di tipo economico), consistenza 5.5 vani, superficie totale 101 mq.

Vi si accede tramite scala privata per una porzione esterna, e la restante porzione chiusa con veranda (**C**). Entrando all'interno dell'unità immobiliare vi è un disimpegno (**D**) che collega i vari ambienti:

- **(A)** = Camera da letto di circa mq 16.50
- **(E)** = Cucina di circa mq 22.50
- **(F)** = Bagno di circa mq 3.50
- **(G)** = Salotto di circa mq 19.00
- **(H)** = Bagno di circa mq 8.00
- **(I)** = Camera da letto di circa mq 13.00

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico (*allegato n. 10*).



PARTICELLA 1511 SUB 15



La seguente relazione estimativa è relativa anche all'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Campi Elisi n.SNC, nel Comune di Acerno (Sa); al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) al foglio n.24 part. 1511 sub 15. L'unità immobiliare in oggetto è situata in una posizione relativamente centrata del Comune di Acerno.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, è situata al piano primo sottostrada il cui accesso avviene tramite fronte strada comunale Via Campi Elisi. Seppur le condizioni generali dell'immobile risultano discrete, si nota qualche segno di deterioramento delle finiture esterne.

La struttura dell'immobile è di tipologia edilizia intelaiata in conglomerato cementizio armato, i solai sono costituiti da travetti in c.a. e pignatte, i pavimenti sono realizzati con diversi tipi di piastrelle, gli infissi esterni risultano in discreto stato di manutenzione, così come i sanitari. La struttura, in seguito ad una ispezione visiva, non presenta, ad oggi, segni di dissesto, né cedimenti strutturali o di assestamento.

L'immobile oggetto di stima è un box auto censito in Catasto con categoria C/6 di classe 6° (Box Auto) consistenza 50 mq, superficie totale 58 mq.

Entrando all'interno dell'unità immobiliare, i vari ambienti si suddividono così:

- **(A)** = Box Auto di circa mq 16.50
- **(B)** = Locale deposito di circa mq 22.50
- **(C)** = Bagno di circa mq 3.50

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato grafico (*allegato n. 11*).

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

Il Sig. xxxxxx xxxxxxx nato ad xxxxxx il xx xxxx xxxx, ed ivi residente alla via xxxxxxxx n. xx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx, diventa proprietario degli immobili siti nel Comune di Acerno al foglio n. 24 particella n. 1511 sub nn. 11 e 15, tramite Atto di Compravendita del 07/12/1986 Rep. N. 9447 Racc. n. 4057 per Notaio Dr. Barela Sergio (*allegato n. 3*).

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.*

Allo stato non sussistono le condizioni affinché possa essere programmato un progetto di divisione degli immobili siti in Acerno.

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 i 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;*

Alla data del sopralluogo, l'abitazione individuata dal sub 11, risultava occupata dal nucleo familiare del Sig. xxxx xxxxxxx, mentre il garage individuato dal sub 15, si presentava utilizzato ad uso deposito dalla parte debitrice (*allegato n.20*).

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

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, in riferimento all'andamento del mercato degli affitti immobiliari del Comune di Acerno, che il valore medio per la locazione di beni analoghi nel medesimo stato di conservazione e manutenzione nel 2° Semestre dell'anno 2020, si desume dall'OMI un valore medio, vedi dati estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliare estratta dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno (*allegato n. 12*).

Per quanto concerne l'abitazione individuata dal sub 11, considerando che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di circa 101 mq, si stima che il canone di locazione mensile complessivo ammonti a:

$$101 \text{ mq} \times 2,10 \text{ €/mq} = \text{€}212,10 \approx \text{€}210,00 \text{ mensili (Euro/mese duecento/10).}$$

In merito al box individuato dal sub 15, considerando che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di circa 58 mq, si stima che il canone di locazione mensile complessivo ammonti a:

$$58 \text{ mq} \times 1,60 \text{ €/mq} = \text{€}92,80 \approx \text{€}90,00 \text{ mensili (Euro/mese novanta/00).}$$

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

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, tramite l'estratto di matrimonio, fornитomi dal Comune di Acerno, che i coniugi Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx, si sono uniti in matrimonio in data xx/xx/yyyy, e che non sussistono eventuali convenzioni patrimoniali (*allegato n. 8*).



Quesito 10: Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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.

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiali gravanti sul bene. Così come non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, o quelli di natura paesaggistica.

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

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiali gravanti sul bene

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

Il sottoscritto Ing. Capaldo Marino ha estratto copia dei seguenti documenti all'Agenzia del Territorio – Servizio Catasto – Ufficio Provinciale di Salerno:

- Visura Storica per soggetto relativa al Sig. xxxxxxxx xxxxxxx prot. n. 194539 del 23/04/2021 (*allegato n. 2*);
- Planimetria n. 195892 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 11 (*allegato n. 2*);

- Planimetria n. 195893 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 15 (*allegato n. 2*);
- Elaborato Planimetrico n. 197113 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 (*allegato n. 2*);
- Estratto di mappa Wegis n. 197236 del 23/04/2021 relativa al bene individuato nel Comune di Acerno al foglio 24 particella 1511 (*allegato n. 2*);
- Visura Ipotecaria per soggetto relativa al Sig. xxxxx xxxxxxx prot. n. T189176 del 14/10/2021 (*allegato n. 9*);

Quesito 13: riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 obblazioni 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;

PARTICELLA 1511 SUB 11

Avendo acquisito la documentazione catastale, planimetrie e visure relative all'immobile in data 24 Giugno 2020



Avendo effettuato accesso documentale agli atti del Comune di Acerno in data 24/06/2021, con visione dei seguenti atti :

Concessione Edilizia n. 130 del 1978

Voltura di Licenza e Variante Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993



Tale documentazione in copia conforme è stata ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acerno

Avendo in data 24/06/2021 effettuato personale sopralluogo presso l'immobile, sulla base di quanto risultante dagli accessi documentali come sopra indicati;
si redigono le seguenti dichiarazioni:

Conformità Catastale

Ai sensi dall'articolo 29, c, 1 bis, della L. 52/85

Per quanto sopra descritto, **NON SI ATTESTA** conformità allo stato di fatto dei dati catastali suddetti e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità ai fini della determinazione della rendita catastale. (Riscontro grafico *allegato n. 13*)

Conformità Urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, sulla base dei documenti reperiti presso l'archivio comunale e sulla base delle valutazioni visive e dimensionali effettuate in sede di sopralluogo, si sono riscontrate difformità rispetto al quadro autorizzativo risultante dai titoli che hanno interessato l'immobile.

Tali difformità sono:

1. Realizzazione locale Veranda all'ingresso.
2. Chiusura porta ripostiglio
3. Realizzazione vano porta tra la cucina e il ripostiglio
4. Cambio di destinazione del locale ripostiglio in cucina.



Per quanto sopra descritto **NON SI ATTESTA** la conformità urbanistica. (Riscontro grafico *allegato n. 13*)

PARTICELLA 1511 SUB 15



Avendo acquisito la documentazione catastale, planimetrie e visure relative all'immobile in data 24 Giugno 2020

Avendo effettuato accesso documentale agli atti del Comune di Acerno in data 24/06/2021, con visione dei seguenti atti :

- **Concessione Edilizia n. 130 del 1978**
- **Voltura di Licenza e Variante Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993**

Tale documentazione in copia conforme è stata ritirata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acerno

Avendo in data 24/06/2021 effettuato personale sopralluogo presso l'immobile, sulla base di quanto risultante dagli accessi documentali come sopra indicati si redigono le seguenti dichiarazioni:

Conformità Catastale

Ai sensi dall'articolo 29, c, 1 bis, della L. 52/85

Per quanto sopra descritto, **NON SI ATTESTA** conformità allo stato di fatto dei dati catastali suddetti e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e l'inesistenza di difformità ai fini della determinazione della rendita catastale. (Riscontro grafico *allegato n. 14*)

Conformità Urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, sulla base dei documenti reperiti presso l'archivio comunale e sulla base delle valutazioni visive e dimensionali effettuate in sede di sopralluogo, si sono riscontrate difformità rispetto al quadro autorizzativo risultante dai titoli che hanno interessato l'immobile.

Tali difformità sono:

1. Manca locale wc
2. Manca locale deposito

3. Manca vano finestre nel locale wc

Per quanto sopra descritto **NON SI ATTESTA** la conformità urbanistica. (Riscontro grafico allegato n. 14)



Tanto premesso, il sottoscritto dopo aver descritto precisamente gli abusi, quantifica il costo della sanatoria edilizia con CILA, la sanzione amministrativa pari ad € 1000,00 (mille,00 euro) escluso la parcella del tecnico progettista che presenterà la pratica edilizia. In questo caso si dovrà agire sia per il sub 11 che per il sub 15. Successivamente si dovrà presentare variazione catastale, al fine di rendere l'opera legittima sia urbanisticamente che catastalmente.

Quesito 14: *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.*

PARTICELLA 1511 SUB 11

La stima è stata eseguita individuando il più probabile **valore di mercato**, applicando a questo criterio di stima il metodo sintetico, in quanto le particolari caratteristiche della destinazione d'utilizzo del bene stimato, rendono complessa l'analisi in mancanza di riferimenti certi. Pertanto si è proceduto dall'analisi della situazione reale riscontrabile in loco, per poi effettuare una comparazione diretta della domanda e dell'offerta di beni simili a quelli in oggetto, raffrontandoli con altri analoghi per età e caratteristiche. Si è poi tenuto conto, in linea generale, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dei servizi, degli accessori e comodità.

Da tale indagine, poi, si è determinata, la quotazione media al metro quadrato, ovvero il valore intermedio calcolato sulla base dei prezzi più bassi e più alti del mercato. Ebbene, la proprietà è ubicata in zona “produttiva” molto appetibile e interessante.



CONSISTENZE

La consistenza del complesso immobiliare si può così identificare:

Superfici commerciali (SC)

(A) MANUFATTO PRODUTTIVO

- 1° Abitazione di tipo Economico (Cat.A/3)

.....mq. 101,00

Il tutto scaturente dalla seguente formula :

SC = S1 x K1 ...K2 ...K3 ...K4 ...; dove :

SC = superficie commerciale;

S1 = superficie lorda (100% superficie calpestabile + 100% superficie tramezzi + 100% superficie muri perimetrali + 100% superficie pilastri + 50% muri di confine);

K1 = coeff.te 1,00 = per strutture prefabbricate, per locali interni ad uso residenziale e uffici, per terreni;

K2 = coeff.te 0,75 = per le strutture prefabbricate scoperte;

K3 = coeff.te 0,60 = per l’impianto di betonaggio e per i terrazzi scoperti praticabili;

K4 = coeff.te 0,50 = per i solai e le terrazze non praticabili;

si ottiene quindi:

SUPERFICIE COMMERCIALE					
	DESCRIZIONE		Superficie lorda	K1-K2-K3-K4	Superficie comm.le mq.
(A)	MANUFATTO PRODUTTIVO				
	1° Abitazione di tipo Economico	mq.	101,00	1,00	101,00

Tenuto conto degli elementi sopra descritti e delle ricerche di mercato, come di seguito riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (*allegato n. 15*) e il Borsino Immobiliare (*allegato n. 16*)

V = C x Vm x K;

V è il più probabile valore di mercato del bene.

C è la consistenza del bene espresso in metri quadrati.

Vm è il valore medio di mercato.

K è il coefficiente unico.



L'unità immobiliare da stimare è classificata come "locale commerciale" in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio, vedi dati estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari estratta dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno. Nella scelta del valore "K" da attribuire, si sono considerati preliminarmente i seguenti parametri :

- consistenza;
- piano;
- finiture;
- conservazione;
- servizi;
- esposizione - accessibilità;
- età immobile;
- ubicazione – condominio;
- dati urbanistici - amministrativi.



Vm (OMI medio) = (600 + 890) : 2 = euro/mq. **745,00**

V = C x Vm x K;

V = mq.101,00 x 745,00 euro/mq. x 0,85 = euro **63.958,25 – (64.000,00) = Valore in condizioni medie.**

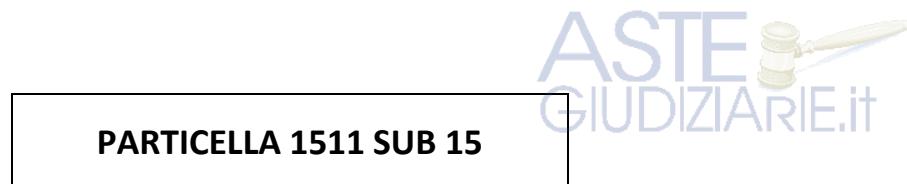
STIMA PARAMETRICA	Euro 64.000,00
--------------------------	-----------------------

STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale, il plesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.



Si precisa che il valore stimato. sarà effettivo previa sanatoria dell'unità immobiliare.



La stima è stata eseguita individuando il più probabile **valore di mercato**, applicando a questo criterio di stima il metodo sintetico, in quanto le particolari caratteristiche della destinazione d'utilizzo del bene stimato, rendono complessa l'analisi in mancanza di riferimenti certi. Pertanto si è proceduto dall'analisi della situazione reale riscontrabile in loco, per poi effettuare una comparazione diretta della domanda e dell'offerta di beni simili a quelli in oggetto, raffrontandoli con altri analoghi per età e caratteristiche. Si è poi tenuto conto, in linea generale, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dei servizi, degli accessori e comodità.

Da tale indagine, poi, si è determinata, la quotazione media al metro quadrato, ovvero il valore intermedio calcolato sulla base dei prezzi più bassi e più alti del mercato. Ebbene, la proprietà è ubicata in zona "produttiva" molto appetibile e interessante.



La consistenza del complesso immobiliare si può così identificare:

Superfici commerciali (SC)

(A) MANUFATTO PRODUTTIVO

- 1° Box Auto (Cat.C/6)mq. 58,00

Il tutto scaturente dalla seguente formula :

SC = S1 x K1 ...K2 ...K3 ...K4 ...; dove :

SC = superficie commerciale;

S1 = superficie lorda (100% superficie calpestabile + 100% superficie tramezzi + 100% superficie muri perimetrali + 100% superficie pilastri + 50% muri di confine);

K1 = coeff.te 1,00 = per strutture prefabbricate, per locali interni ad uso residenziale e uffici, per terreni;



K2 = coeff.te 0,75 = per le strutture prefabbricate scoperte;

K3 = coeff.te 0,60 = per l'impianto di betonaggio e per i terrazzi scoperti praticabili;

K4 = coeff.te 0,50 = per i solai e le terrazze non praticabili;



si ottiene quindi:

SUPERFICIE COMMERCIALE					
	DESCRIZIONE		Superficie londa	K1-K2- K3-K4	Superficie comm.le mq.
(A)	MANUFATTO PRODUTTIVO				
	1° Box Auto	mq.	58,00	1,00	58,00

Tenuto conto degli elementi sopra descritti e delle ricerche di mercato, come di seguito riportate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (*allegato n. 17*) e il Borsino Immobiliare (*allegato n. 18*)

V = C x Vm x K;

V è il più probabile valore di mercato del bene.

C è la consistenza del bene espresso in metri quadrati.

Vm è il valore medio di mercato.

K è il coefficiente unico.



L'unità immobiliare da stimare è classificata come “locale commerciale” in condizione normale di conservazione, quindi si desume dall'OMI un valore medio, vedi dati estratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari estratta dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno. Nella scelta del valore “K” da attribuire, si sono considerati preliminarmente i seguenti parametri :

- *consistenza*;
- *piano*;
- *finiture*;
- *conservazione*;
- *servizi*;
- *esposizione - accessibilità*;
- *età immobile*;
- *ubicazione – condominio*;



- dati urbanistici - amministrativi.

V_m (OMI medio) = (330 + 465) : 2 = euro/mq. **397,50**

V = C x V_m x K;

V = mq.58,00 x 397,50 euro/mq. x 0,85 = euro **19.596,75 – (20.000,00)** = **Valore in condizioni medie.**



STIMA PARAMETRICA	Euro 20.000,00
--------------------------	-----------------------

STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale, il plesso immobiliare, si presenta in buono stato di conservazione.

Si precisa che il valore stimato sarà effettivo previa sanatoria dell'unità immobiliare.

Quesito 15: quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Le spese occorrenti per la rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili in tutti i cespiti staggiti possono essere comparate ad ordinarie operazioni di trasloco di arredi e suppellettili. In seguito alla valutazione dei prezzi di mercato, valutando anche l'accessibilità specifica ai luoghi, quantità e volume del materiale da trasportare, lo scrivente ha stimato preventivamente una cifra forfettaria pari a €3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00) per lo sgombero dei locali.



Quesito 16: corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e

segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio – urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si fornisce un *riepilogo* di quanto finora enunciato, fornendo una descrizione sintetica delle unità immobiliari divise in singoli lotti e del valore a base di vendita stimato per la stesse:



PARTICELLA 1511 SUB 11	
DESCRIZIONE	Unità Immobiliare consistente in un appartamento per “Abitazione di tipo economico” in Acerno (SA)
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Bene censito al N.C.E.U. di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 11, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, r.c. €383,47.
OCCUPAZIONE DEL BENE	L’immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare
PROVENIENZA DEL BENE	Atto di Compravendita del 07/12/1986 Rep. N. 9447 Racc. n. 4057 per Notaio Dr. Barela Sergio.
REGOLARITA’ EDILIZIA	Concessione Edilizia n. 130 del 1978; Voltura di Licenza e Variante di Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993.
VALORE DI STIMA	Euro 64.000,00 (sessantaquattromila,00€)



PARTICELLA 1511 SUB 15



DESCRIZIONE	Unità Immobiliare consistente in un Box Auto “Garage” in Acerno (SA)
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Bene censito al N.C.E.U. di Acerno al foglio 24 particella 1511 subalterno 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 50 mq, r.c. €77,47.
OCCUPAZIONE DEL BENE	L’immobile si presentava utilizzato ad uso deposito dalla parte debitrice.
PROVENIENZA DEL BENE	Atto di Compravendita del 07/12/1986 Rep. N. 9447 Racc. n. 4057 per Notaio Dr. Barela Sergio.
REGOLARITA’ EDILIZIA	Concessione Edilizia n. 130 del 1978; Voltura di Licenza e Variante di Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980; Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993.
VALORE DI STIMA	Euro 20.000,00 (ventimila,00€)



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



- Documentazione fotografica riguardante l'unità immobiliare sub 11 (Allegato n. 19)
- Documentazione fotografica riguardante l'unità immobiliare sub 15 (Allegato n. 20)

6) – Dichiarazione

Lo scrivente CTU ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, ritiene che con la presente relazione, composta da n. 29 pagine dattiloscritte, incluso la copertina, e da n. 20 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del magistrato per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione sottoscritta digitalmente viene depositata, secondo le regole del processo telematico, unitamente al fascicolo contenente gli allegati di cui al seguente:

ELENCO ALLEGATI

1. Stralcio Google Maps
2. Ricerche Catastali
3. Copia Atto di Compravendita
4. Verbale sopralluogo
5. Concessione Edilizia n. 130 del 1978
6. Voltura di Licenza e Variante Concessione Edilizia prot. n. 3962 del 11/09/1980
7. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1993
8. Estratto di Matrimonio
9. Visura Ipotecaria
10. Planimetria Stato dei Luoghi sub 11 con indicazione dei vani utili
11. Planimetria Stato dei Luoghi sub 15 con indicazione dei vani utili
12. Stralcio Banca dati delle quotazioni immobiliari
13. Differenza grafiche catastale/urbanistica con lo stato dei luoghi del sub 11
14. Differenza grafiche catastale/urbanistica con lo stato dei luoghi del sub 15



- 15. Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardo il sub 11**
- 16. Borsino immobiliare riguardo il sub 11**
- 17. Banca dati delle quotazioni immobiliari riguardo il sub 15**
- 18. Borsino immobiliare riguardo il sub 15**
- 19. Documentazione fotografica sub 11**
- 20. Documentazione fotografica sub 15**



Salerno, 16 Ottobre 2021

in fede
ing. Marino Capaldo

