

Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

TRIBUNALE DI SALERNO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 99 / 2013

- Omissis -



COMUNE DI ROCCADASPIDE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Salerno, Lì 9 luglio 2014



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Salerno
Dottore Alessandro Brancaccio.

1 Premessa

Con Decreto emesso in data 19.07.2013, depositato in pari data, la S.V.I. nominava il sottoscritto Geom. Roberto Molinaro, con recapito studio professionale in Salerno (SA) alla Via Giulio Pastore n.24, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Catanzaro col n.2569 dal 2.2.1990, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

In data 21.07.2013, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai quesiti formulati, e, di seguito testualmente riportati, entro il termine di 45 giorni antecedenti l'udienza del 21.10.2014 di determinazione delle modalità di vendita del compendio immobiliare staggito:

1. *"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione 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";*

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

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 gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.";

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

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

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

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

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

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";

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

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

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

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

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

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";

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 e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per le eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

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;*

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

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".*



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza



Presso la cancelleria del Tribunale di Salerno ha avuto la possibilità di esaminare e di acquisire copie della documentazione in atti nella procedura di espropriazione immobiliare R.E. 99/2013.

Ha eseguito diversi e ripetuti accessi presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale di Roccadaspide e Castel San Lorenzo, ove, in esito a rituali istanze, ha ricavato dati e notizie utili inerenti alla situazione urbanistica ed all'eventuale definizione delle pratiche di condono in istruttoria o per la verifica dell'esistenza di pratiche già definite.

Ha eseguito anche accessi presso l'Agenzia del Territorio per l'effettuazione di visure, estratti, ed, anche, accertamenti sui valori di scambio dei beni staggiti e di beni.

Ha effettuato, altresì, accessi presso l'archivio notarile di Salerno, nonché presso lo studio notarile Petraglia, per l'acquisizione dei titoli di provenienza della proprietà.

Ha eseguito ricerche anagrafiche sugli esecutati utili all'effettuazione di eventuali notificazioni ed anche allo scopo di accertare l'esistenza, o meno, di eventuali vincoli patrimoniali quali la comunione o la separazione dei beni.

Dell'inizio delle operazioni peritali ha dato rituale preavviso al creditore principale ed ai debitori esecutati nelle forme di legge.

Si è avvalso di prestatori d'opera, autorizzati dal G.E., per un materiale ed indispensabile ausilio al sottoscritto nell'effettuazione dei rilievi planimetrici, per la materiale stesura digitale degli elaborati grafici, per il parziale ritiro delle documentazioni progettuali, tecniche ed amministrative, presso gli enti, nonché per il supporto veicolare ai



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

ripetuti materiali trasferimenti con autovettura propria da Salerno a Roccadaspide e Castel San Lorenzo, e viceversa.

All'esito dei vari sopralluoghi effettuati ha, di volta in volta, verificato discordanze rispetto ai dati catastali storici dei beni staggiti;

in particolare, ha potuto rilevare come sui terreni del Comune di Castel San Lorenzo, al foglio 5, particella 846, 847, 687, 1468, 1469, 1470, vi fosse l'esistenza di un fabbricato per civile abitazione a due livelli non rappresentato in mappa;

la medesima circostanza ha potuto rilevare relativamente al fabbricato ubicato nel Comune di Roccadaspide che in Catasto appariva essere composto da un solo livello formato da due soli vani mentre, in effetti, il fabbricato era composto da ben quattro distinti livelli, oltre al sottotetto.

In entrambi i casi i fabbricati erano di remota data di costruzione e presso gli uffici dei rispettivi enti comunali non è stato possibile reperire alcuna documentazione ad essi relativi, ad eccezione della dichiarazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori di alcun tipo.

Per tale ragione è stato necessario adoperarsi per la loro completa rilevazione piano altimetrica e topografica al fine di consentire la loro integrale mappatura ed il successivo inserimento in banca dati, mediante ogni opportuno atto di aggiornamento catastale (Procedura Docfa – Procedura Pregeo – Tipo mappale - Dichiarazione di variazione – ecc.).

Per consentire lo svolgimento delle suddescritte operazioni, all'esito di specifiche istanze proposte in data 19.12.2013, 31.01.2014 e 06.05.2014, ha ottenuto dal G.E. autorizzazione, con decreti in data 19.12.2013, 03.02.2014 e 12.05.2014, sia ad avvalersi di



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

ulteriori prestatori d'opera, e sia la concessione di proroghe alla data di deposito della relazione di C.T.U..

L'espletamento delle relative pratiche ha subito vari rallentamenti per cause di forza maggiore ricollegabili ad alcune disfunzioni operative dell'Agenzia delle Entrate (già del Territorio); in ogni caso l'incarico è stato portato a termine, anche, con l'espletamento dei seguenti atti di aggiornamento catastale:

- Atto di variazione catastale TIPO MAPPALE PREGEO numero protocollo SA0121694/2014 dello 01.05.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 65,00;
- Atto di variazione catastale DOCFA numero protocollo SA0128940/2014 dello 07.05.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 150,00;
- Atto di variazione catastale TIPO MAPPALE PREGEO numero protocollo SA0070609/2014 del 10.03.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 65,00;
- Atto di variazione catastale DOCFA numero protocollo SA0082294/2014 del 20.03.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 50,00;
- Atto di variazione catastale DOCFA numero protocollo SA0195713/2014 dello 09.07.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 50,00;
- Atto di variazione catastale DOCFA numero protocollo SA0195732/2014 dello 09.07.2014** con oneri per tributi catastali per Euro 0,00.

E' stato eseguito, altresì, un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari staggite, sia all'esterno che all'interno delle stesse, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione delle medesime, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni stessi.

Tutti i verbali, le ricevute e le fatture inerenti i compensi erogati ai terzi prestatori d'opera e per le spese sostenute per la realizzazione della presente relazione di C.T.U. sono allegate in atti.

Si da atto che la presente relazione di C.T.U. con i relativi allegati è stata ritualmente spedita a mezzo plico raccomandato, ovvero e-Mail certificata, sia agli esecutati che al procuratore legale del creditore precedente.

Ciò con larghissimo e più che congruo anticipo rispetto al termine massimo stabilito dal G.E. in 45 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita – ed invito espresso alle parti che ne abbiano interesse a fargli pervenire eventuali note alla relazione entro e non oltre il 15° giorno antecedente l'**udienza** stessa, fissata allo **21.10.2014**, giacchè in tal caso dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso i competenti uffici pubblici, il sottoscritto C.T.U., redige la seguente



“Relazione Tecnica”





3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.



Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione 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"

Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta esservi la completezza degli stessi ex art.567, 2° comma, C.P.C.¹, e più precisamente è stato allegato un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del decorso ventennio e sino al momento del pignoramento;



¹ **Art.567, 2° comma, C.P.C.** Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990



in ogni caso, il sottoscritto C.T.U., oltre a sottoporre a verifica e controllo quanto contenuto nella certificazione notarile anzi descritta, ha aggiornato le visure ipotecarie e catastali alla data 07.07.2014, poi allegando sia gli estratti del Catasto e sia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.



3.2 Risposta al quesito n°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"

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.



3.3 Risposta al quesito n°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"



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si procede secondo quanto stabilito nel quesito precedente, al punto successivo.

3.4 Risposta al quesito n°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 gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risultati già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E."

Di seguito sono elencati gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come è stato riportato nel pignoramento eseguito.

Gli immobili staggiti, al momento del pignoramento appartenevano, per l'intero diritto di piena proprietà, ai signori:

- Omissis -

relativamente ai seguenti beni attualmente identificati nel:
ASTE GIUDIZIARIE.it

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

-Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 2, Via Arcangelo Vitolo

n.18, piano T , categoria C/2, classe 1, consistenza Mq 34,00, rendita catastale Euro 73,75;

-Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 3, Via Arcangelo Vitolo

n.20, piano T , categoria C/2, classe 1, consistenza Mq 12,00, rendita catastale Euro 26,03;

-Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 4, Via Arcangelo Vitolo

n.8, piano 1-2 , categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 348,61;

nonché:

- Omissis -

relativamente ai seguenti beni attualmente identificati nel:

-Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 846, seminativo arborato, classe 3, superficie Mq 28,00, reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,08;

-Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 847, pascolo arborato, classe U, superficie Mq 129,00, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario Euro 0,04;

-Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 687, superficie Mq 1.444,00,
di cui, porzione AA, uliveto, classe 2, superficie Mq 1191,00, reddito dominicale Euro 3,38,
reddito agrario Euro 3,69, e, porzione AB, pascolo arborato, superficie Mq 253,00, reddito
dominicale Euro 0,22, reddito agrario Euro 0,08;

-Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1468, seminativo arborato, classe 3, superficie Mq 1.558,00, reddito dominicale Euro 2,82, reddito agrario Euro 4,43;

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

-Catasto Fabbricati Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1738, sub 1, Località Tempa delle Monache, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 159,07;

-Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1470, fabbricato rurale superficie Mq 16,00;

e, ubicati in Provincia di Salerno, sono identificati nel:

Lotto n.1: Appartamento per civile abitazione, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di **Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.8**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m. E' composto da cucina, bagno, ingresso e veranda esterna al piano primo, dal quale si accede col tramite di una scala interna, al piano secondo composto da corridoio e due camere da letto con balcone e ripostiglio esterno. Identificato nel **Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 4**, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 94,62, superficie linda pari a Mq 110,40 e convenzionale pari a Mq 99,92;

Lotto n.2: Locale lavanderia con depositi, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di **Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.18**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m. E' composto da un vano con annesso locale lavanderia, ingresso e due depositi con accesso esterno. Identificato nel **Catasto Fabbricati**

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 2, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 46,57, superficie linda pari a Mq 51,25 e convenzionale pari a Mq 47,45;

Lotto n.3: Locale cantina, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di **Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.20**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m. E' composto da un unico vano adibito a cantina deposito. Identificato nel **Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 3**, ha superficie netta calpestabile, pari a quella convenzionale, di Mq 11,78 e superficie linda di Mq 15,25;

Lotto n.4: Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, **con annesso terreno agricolo**, ubicato nel Comune di **Castel San Lorenzo, Località Tempa delle Monache**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 14,0" Nord – Long. 15° 12' 40,0" Est – Alt. Ml. 280,00 s.l.m. E' composto da cucina, salone, camera da letto, due bagni, due balconi e corte esterna coperta al piano terra, e da quattro locali depositi al piano semi interrato. Identificato nel **Catasto Fabbricati Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1738, sub 1**, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 142,47, superficie linda pari a Mq 153,47 e convenzionale pari a Mq 112,74. Il terreno agricolo, che comprende un piccolo rudere di fabbricato rurale, in buona parte coltivato ad uliveto e frutteto, con buona esposizione pur se con giacitura in declivio in direzione sud ovest, identificato nel **Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 687, 846, 847, 1468, 1470**, ha superficie pari a Mq 3.175,00.

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Roccadaspide è un comune campano, in provincia di Salerno, con più di settemilaquattrocento abitanti. Sorge nell'alta valle del fiume Calore, alla sinistra della confluenza col torrente Ripiti e Fasanella, alla destra del Monte Vesole. Fa parte del Parco del Cilento e del Vallo di Diano.

Le distanze chilometriche rispetto alle più importanti città italiane sono le seguenti: da Milano Km 846; da Genova Km 816; da Roma Km 278; da Napoli Km 94; da Salerno Km 60; da Bari Km 319.

La popolazione residente, nell'anno 2012, è pari ad 7.462 abitanti, la densità abitativa è pari ad 116,1 abitanti/Kmq, ed, la superficie territoriale del comune è pari a 64,29 Kmq.

La denominazione degli abitanti è Rocchesi, mentre, la festa patronale è il giorno 18 luglio ed i Santi Patroni sono Santa Sinforsa e San Getulio.

Comuni confinanti sono: Albanella, Aquara, Capaccio, Castel San Lorenzo, Castelcivita, Felitto, Monteforte, Cilento, Trentinara.

Lotto n. 1 – 2 -3: Il fabbricato, ove insistono, è di antica costruzione, secondo esperienza riconducibile con edificazione anteriore all'anno 1950, e, di scarso pregio architettonico, ha destinazione adibita interamente a civile abitazione e servizi.

Ha la struttura portante del corpo di fabbrica realizzata con elementi strutturali in muratura di pietrame, con solai in latero cemento e con travi di legno. E' connesso all'impianto idrico comunale ed alla rete elettrica. Alle pareti è rifinito in intonaco civile ed al pavimento in monocottura ceramica e graniglia di marmo levigata, in cucina con rivestimento in pietra lavorata a spacco, e, nel bagno in bicottura ceramica del formato cm

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

20x20. Porta di ingresso in alluminio colorato, infissi esterni ed interni in legno naturale smaltato. I sanitari dei bagni, composti da mobile porta lavabo con lavabo rivestito in ceramica, bidet, vaso, piatto doccia con cabina in acrilico, sono in vetro china colore bianco con rubinetterie in ottone cromato. L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante l'ausilio di un caminetto angolare a legna rivestito in pietra naturale posto in cucina. Le rifiniture dell'appartamento sono di scarsa qualità, mentre, quelle del locale deposito e del locale cantina sono da completamente restaurare.

La tabella in appresso evidenziata è utile a fornirne un preciso dettaglio.

Lotto n.1: Appartamento per civile abitazione

Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.8

Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 4

Coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m.

Piano	Destinazione d'uso	Altezza (ml)	Superficie linda (Mq)	Superficie netta (Mq)	Superficie convenzionale (Mq)
Piano rialzato Piano primo	Ingresso	2,63	110,40	5,16	99,92
	Corridoio	2,77		5,70	
	Bagno	2,63		8,78	
	Cucina	2,63		23,80	
	Letto uno	2,77		16,82	
	Balcone (50,00%)			7,48	
	Ripostiglio	2,77		1,24	
	Veranda (50,00%)			13,48	
	Letto due	2,77		12,16	
Totale			110,40	94,62	99,92

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Lotto n.2: Locale lavanderia con depositi

Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.18

Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 2

Coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m.

Piano	Destinazione d'uso	Altezza (ml)	Superficie linda (Mq)	Superficie netta (Mq)	Superficie convenzionale (Mq)
Piano terra	Ingresso	2,60	51,25	2,87	
	Camera	2,60		19,00	
	Lavanderia	2,60		2,60	
	Deposito uno	2,60		9,23	
	Deposito due	2,60		5,27	
	Veranda (50,00%)			7,60	
Totale			51,25	46,57	47,45

Lotto n.3: Locale cantina

Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.20

Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 3

Coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m.

Piano	Destinazione d'uso	Altezza (ml)	Superficie linda (Mq)	Superficie netta (Mq)	Superficie convenzionale (Mq)
Piano terra cantinato	cantina	2,00	15,25	11,78	11,78
Totale			15,25	11,78	11,78

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Castel San Lorenzo è un comune campano, in provincia di Salerno, con più di duemilacinquecento abitanti. Sorge su un'altura alle pendici orientali del monte Vesole in affaccio sulla conca dove il torrente Ripiti si immette nel fiume Calore. Fa parte del Parco del Cilento e del Vallo di Diano. **Le distanze chilometriche** rispetto alle più importanti città italiane sono le seguenti: da Milano Km 850; da Genova Km 820; da Roma Km 282; da Napoli Km 98; da Salerno Km 64; da Bari Km 323. La popolazione residente, nell'anno 2012, è pari ad 2.565 abitanti, la densità abitativa è pari ad 182,2 abitanti/Kmq, ed, la superficie territoriale del comune è pari a 14,08 Km². La denominazione degli abitanti è Castellesi, mentre, la festa patronale è il giorno 24 giugno ed il Santo Patrono è San Giovanni Battista. Comuni confinanti sono: Roccadaspide, Aquara, Felitto.

Lotto n. 4: Il fabbricato, ove insistono, è di antica costruzione, secondo esperienza riconducibile con edificazione anteriore all'anno 1960, e, di medio pregio architettonico, ha destinazione adibita interamente a civile abitazione e servizi.

Ha la struttura portante del corpo di fabbrica realizzata sia con elementi strutturali in muratura di pietrame e sia con muratura in blocchi di cemento, nonché con solai in latero cemento. E' connesso all'impianto idrico comunale ed alla rete elettrica. Alle pareti è rifinito in intonaco civile ed al pavimento in vari materiali (monocottura ceramica, gres porcellanato ceramico, bicottura ceramica formato cm 33x33, colore cuoio), in cucina con rivestimento in gres porcellanato ceramico colore cuoio, e, nel bagno in bicottura ceramica del formato cm 20x25/20x20. Porta di ingresso e infissi esterni in alluminio naturale, infissi interni in legno tamburato con telaio metallico. I sanitari dei bagni, composti da lavabo con colonna, vaso, sono in vetro china colore bianco con rubinetterie in ottone cromato. L'impianto di riscaldamento, al piano terra, è realizzato mediante l'ausilio di un

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

caminetto angolare a legna rivestito in mattoncini di cotto pietra naturale posto in cucina.

Le rifiniture dell'appartamento sono di media qualità, mentre, quelle dei locali depositi sono da completamente restaurare.

La tabella in appresso evidenziata è utile a fornirne un preciso dettaglio.

Lotto n.4: Fabbricato per civile abitazione con annesso terreno agricolo

Castel San Lorenzo, Località Tempa delle Monache

Catasto Fabbricati Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1738, sub 1

Coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 14,0" Nord – Long. 15° 12' 40,0" Est – Alt. Ml. 280,00 s.l.m.

Piano	Destinazione d'uso	Altezza (ml)	Superficie linda (Mq)	Superficie netta (Mq)	Superficie convenzionale (Mq)
Aste Giudiziarie.it	Cucina	2,50	153,47	8,40	112,74
	Salone	2,50		21,04	
	Letto	2,50		13,55	
	Bagno	2,50		2,22	
	Bagno	2,50		1,42	
	Balcone (50,00%)			6,00	
	Balcone (50,00%)			5,00	
	Corte esterna (33,3%)			32,00	
	Deposito uno (33,3%)	2,10		16,00	
	Deposito due (33,3%)	2,60		24,54	
	Deposito tre (33,3%)	2,00		8,20	
	Deposito quattro (33,3%)	2,00		4,10	
Totali			153,47	142,47	112,74

Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 687, 846, 847, 1468, 1470

Superficie Mq 3.175,00



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.



Non esistono altre procedure esecutive immobiliari gravanti sui medesimi beni.



3.5 Risposta al quesito n°5.

"Precisi la provenienza del bene al debitore esegutato 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"



La provenienza dei beni staggiti al debitore esegutato è avvenuta come segue:

- Omissis -

Per quanto è a propria conoscenza non risultano esservi eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.



Si producono in allegato gli atti notarili di provenienza.



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.6 Risposta al quesito n°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"

Dagli accertamenti eseguiti, per la loro conformazione e per la loro peculiarità non appare utile o possibile ipotizzare e predisporre un loro progetto di fisica divisione, differente dalla suddivisione in quattro lotti già operata..

3.7 Risposta al quesito n°7.

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

Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, risulta che lo stato di possesso dei beni staggiti è il seguente:

Lotto n. 1 - 2 - 3 - 4 : i beni immobili risultano essere nel possesso degli esecutati, che li utilizzano per soddisfare le esigenze del loro nucleo familiare.

Per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi, a parte quanto prima indicato:

-l'esistenza di validi ed efficaci contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento;

-giudizi civili trascritti, ed eventualmente in corso, per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite.



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.8 Risposta al quesito n°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, codice civile"²

Dagli accertamenti eseguiti, dalle rilevazioni effettuate sul mercato delle locazioni per immobili simili, e, tenendo conto dell'ubicazione e dell'accessibilità dei beni staggiti, è stato possibile determinare, quale più probabile canone di locazione:

- relativamente al **Lotto n. 1** il canone di Euro/mese 300,00;
- relativamente al **Lotto n. 2** il canone di Euro/mese 50,00;
- relativamente al **Lotto n. 3** il canone di Euro/mese 30,00;
- relativamente al **Lotto n. 4** il canone di Euro/mese 350,00.
-

Si ribadisce che, **a parte quanto prima indicato**, per quanto è ulteriormente a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esservi l'esistenza di validi ed efficaci contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

² **Art. 2923 Codice Civile - Locazioni.** Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento, salvo che, trattandosi di beni mobili, l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Se la locazione non ha data certa, ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato. Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603.

3.9 Risposta al quesito n°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"

- Omissis -

Nelle annotazioni presenti in detto estratto per riassunto degli atti di matrimonio risulta che ***"con atto in data 21.04.1998 del Notaio Biagio Salvati del Distretto Notarile di Salerno, gli sposi suddetti hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni"*** per cui si evince che i citati coniugi con effetto dalla data 21.04.1998 hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.10 Risposta al quesito n°10.

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

Per quanto è a propria conoscenza, sulla base delle informazioni acquisite e sulla base degli accertamenti esperiti, non risultano esservi:

-formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;

-vincoli non soddisfatti derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli

Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;



-giudizi civili trascritti, ovvero domande giudiziali, ed eventualmente in corso, all'esito di convenzioni matrimoniali e di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni *propter rem*.

In definitiva, alla luce delle notizie apprese e riferite, risulterebbe che non esistono vincoli di alcuna natura, fra quelli citati nel quesito posto, gravanti sui beni che siano opponibili alla procedura esecutiva, ad eccezione di quelli sotto elencati.

A tale proposito, per gli immobili ubicati nel Comune di Castel San Lorenzo, ed relativi al **Lotto n.4**, si allega copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni contenente le prescrizioni urbanistiche del territorio in esame.



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990



c.a.p. 84049

COMUNE DI CASTEL SAN LORENZO

Provincia di Salerno

tel. 0828/944066 - 944106- fax 0828/944059

PARTITA I.V.A. N. 00785180654

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL TECNICO COMUNALE



del Comune suddetto,

- Vista la richiesta, del geom. ROBERTO MOLINARO, nato a Catanzaro il 25.02.1964 e domiciliato a Lamezia Terme (CZ) alla Via Giuseppe Scaramuzzino n. 124, in qualità di C.T.U. nel procedimento esecutivo n. 99/2013, ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di *destinazione urbanistica* di cui alla legge 28/02/1985 n. 47, relativo ai fabbricati e agli appezzamenti di terreni identificati dalle particelle n. 846, 847, 687, 1468, 1469 e 1470 del foglio 05;
- Visto il Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Comunità Montana del Calore Salernitano con proprio Decreto del 07/09/1984;

CERTIFICA

che gli appezzamenti di terreno di cui in premessa ricadono nella zona "E" Agricola del vigente strumento urbanistico, soggetti alle seguenti prescrizioni e limitazioni, (con destinazione specifica di cui al punto n. 2).

NORMATIVA ZONA AGRICOLA

Art. 8 -Zona E-

- Nelle zone agricole l'indice di fabbricabilità fondiario sarà così articolato:
 - 1. Aree boschive, pascolive e incerte 0,003 mc/mq;
 - 2. Aree seminative ed a frutteto 0,03 mc/mq;
 - 3. Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva ..0,05 mc/mq.
- Nel computo dei volumi abitativi ci cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.
- Per tali realizzazioni si stabilisce un indice pari a 0,10 mc/mq.
- Per gli allevamenti zootecnici, che sono consentiti nelle zone boschive, incerte pascolive, sono stabiliti i seguenti limiti:
 - indice di copertura 0,05;
 - distanza minima dai confini mt. 20,00.
- Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della esistente cubatura.
- Un maggior volume deve essere giustificato dal rispetto degli indici di zona.
- Per la necessità abitativa dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento dei lotti di terreni non contigui a condizione che nell'area asservita venga trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari vincoli di identificabilità a favore del Comune.
- Detto vincolo deve essere riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.
- In ogni caso l'asservimento ai fini abitativi non può essere consentito per volumi superiori a 500 mc.
- È consentito l'accorpamento dei terreni per gli annessi agricoli.
- Per aziende agricole che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune, utilizzando tutta la superficie aziendale.
- L'altezza massima consentita per i fabbricati è di mt. 8,00.
- Il numero dei piani è pari a due (compreso il piano terra).

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990



- La distanza minima tra i fabbricati è mt. 10,00.
- Nella zona agricola può essere consentito dal Consiglio Comunale l'insediamento di attività produttive di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nonché piccole industrie e laboratori artigianali modesti con limitato numero di addetti e di tipo esclusivo manifatturiero.
- Per tali impianti valgono gli indici della zona I, P,-

Si rilascia a richiesta dell'interessato per uso consentito dalla legge.

Castel San Lorenzo, 17.10.2013



IL TECNICO COMUNALE
(geom. Giuseppe PEDUTO)



Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.11 Risposta al quesito n°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"

Per dovere di completezza espositiva, ed anche allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali variazioni successivamente intervenute, sono state effettuate ulteriori visure ed ulteriori acquisizioni ed estrazioni di documenti in modo da aggiornare ogni accertamento alla data di stesura della presente relazione di C.T.U.

Il periodo esaminato, a nome dell'esecutato, è ricompreso fra il 10.01.1991 e lo 07.07.2014.

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), sono le seguenti:

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

-Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo per l'ammontare di Euro 41.200,00,

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) **di Salerno Ufficio**

Pubblicità Immobiliare in data 26.11.2012, R.G. 46910, R.P. 3711;

- Omissis -

il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente ad

Euro 600,00 (di cui Euro 200,00 per imposta ipotecaria in misura fissa; Euro 35,00 per tasse ipotecarie; Euro 64,00 per imposta di bollo) oltre all'eventuale compenso professionale del professionista eventualmente incaricato ad adempiervi, che secondo la misura mediamente in uso si può forfetizzare in Euro 301,00 (I.V.A. e accessori inclusi);

-Atto giudiziario (Verbale di pignoramento immobili), notificato in data 04.02.2013 per

l'importo di Euro 28.812,71, **trascritto presso l'Agenzia delle Entrate** (già Agenzia del Territorio) **di Salerno Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 06.03.2013, R.G. 8860, R.P. 7290;**

- Omissis -

il costo da sostenersi per la relativa cancellazione ammonta complessivamente ad

Euro 600,00 (di cui Euro 200,00 per imposta ipotecaria in misura fissa; Euro 35,00 per tasse ipotecarie; Euro 64,00 per imposta di bollo) oltre all'eventuale compenso professionale del professionista eventualmente incaricato ad adempiervi, che secondo la misura mediamente in uso si può forfetizzare in Euro 301,00 (I.V.A. e accessori inclusi)).

Il costo totale da sostenersi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta a complessivi: (due formalità) Euro - 1.200,00 indistintamente per il Lotto

n. 1 - 2 - 3 - 4.

3.12 Risposta al quesito n°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"

Per come si è già osservato in precedenza sono stati allegati estratti del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati dal 10.01.1991, con un ulteriore aggiornamento sino alla data 07.07.2014.

Nessuna discrasia risulta esservi fra i dati contenuti nel fascicolo procedimentale con quelli ricavati dal controllo incrociato all'esito delle proprie verifiche ed aggiornamenti.

3.13 Risposta al quesito n°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"

L'immobile staggito classificato come **Lotto n. 1 – 2 – 3** è stato costruito in epoca remota e, comunque, anteriormente all'anno 1950. Con la precisazione che nessuna documentazione è stata prodotta dal Comune di Roccadaspide ove sia possibile evincere un dato differente. **In definitiva, è regolare e conforme rispetto alle norme urbanistiche.**

Non appare essere munito di **certificato di abitabilità ed agibilità ex art.24 D.P.R. 380/2001 – T.U. Edilizia** (Ciò in quanto presso i competenti uffici comunali non è stato possibile reperire documentazione che lo attesti, ma, si vuole precisare che appaiono sussistere i requisiti di legge richiesti per il suo rilascio per il solo Lotto n.1).

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

L'immobile staggito classificato come **Lotto n. 4** è stato costruito in epoca remota e, comunque, anteriormente all'anno 1960.

Con la precisazione che nessuna documentazione è stata prodotta dal Comune di Castel San Lorenzo ove sia possibile evincere un dato differente.

Sulla base delle documentazioni reperite ed esibite, degli accertamenti effettuati in loco, e per comune esperienza tecnica, è risultato che l'immobile è stato parzialmente ampliato, senza titolo abilitativo, mediante lo sviluppo in verticale di una nuova elevazione a due livelli realizzata in muratura di mattoni in cemento prefabbricato ed in aderenza alla pre esistente costruzione in prossimità dei locali denominati deposito tre e cucina; con tale ampliamento è stato di fatto realizzato il terrazzo di cui gode la cucina al piano primo; le sue dimensioni in volume sono pari a complessivi Mc 30,00 (Ml 2,50 x 2,00 x 2,00), minori al 20% max ammissibile per la zona omogenea in esame come possibile ampliamento rispetto al pre esistente edificato (pari, viceversa, a Mc 166,86) per cui è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria con versamento di oneri che dovrebbero ammontare, orientativamente, in Euro -1.215,60 (Appare sanabile mediante apposita pratica di regolarizzazione da eseguirsi presso il Comune di Castel San Lorenzo mediante il versamento di sanzioni ed oneri: Euro/Mq 29,63 x 2 x Mq 10,00 + Euro 516,00 + Euro 16,00 per bolli x 2 + diritti segreteria per Euro 75,00). Vi è però da rilevare come l'opera non sia stata realizzata con criteri di buona tecnica edilizia stante la mancanza di cordoli orizzontali di irrigidimento atti ad rendere la struttura più resistente agli eventi sismici per cui si renderà necessario al fine di migliorare la sicurezza del manufatto in questione di provvedere al suo consolidamento sismico con oneri di intervento edilizio stimati orientativamente in Euro -2.284,40. In più si rileva la realizzazione di due tettoie a riparo

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

dell'ingresso antistante al fabbricato e a riparo del balcone adiacente alla cucina, che, però, in base alla più recente giurisprudenza, non imponevano il rilascio di un titolo concessorio, e ciò attesa la modesta entità della superficie e le caratteristiche di altezza e strutturali - segnatamente la apertura su tre lati - elementi questi che non consentono di ipotizzare altra destinazione oltre quella di natura pertinenziale all'edificio principale, e, in particolare, permettono di escludere quella abitativa in ampliamento.

In definitiva, non è regolare e conforme rispetto alle norme urbanistiche, ma può essere sanato, anche con necessità di opere edilizie, mediante il sostenimento di oneri complessivamente stimati in Euro -3.500,00.

Non appare essere munito di **certificato di abitabilità ed agibilità ex art.24 D.P.R. 380/2001 - T.U. Edilizia** (Ciò in quanto presso i competenti uffici comunali non è stato possibile reperire documentazione che lo attesti).

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.14 Risposta al quesito n°14.



“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per le 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”

Per giungere alla corretta formulazione di un giudizio di stima il più possibile attendibile il perito deve passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fasi fondamentali, tra loro indipendenti ed autonome:

-individuazione dell'appropriato aspetto economico del bene in esame (valore di mercato, valore di costruzione o ricostruzione, valore di trasformazione, valore complementare, valore di surrogazione e valore di capitalizzazione) capace di risolvere in modo logico ed

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

obiettivo il caso concreto di stima;

-ricerca del procedimento estimativo, sintetico od analitico, più idoneo a risolvere equamente la situazione dell'aspetto economico assunto;

-ricerca ed individuazione dei parametri elementari, ipotetici o di fatto, necessari alla risoluzione del procedimento estimativo prescelto, e determinare così, con la relativa elaborazione, il valore normale del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame l'aspetto economico da prendere in considerazione è, come già detto, il valore venale o di mercato dei beni oggetto di valutazione, vale a dire il valore che i beni assumerebbero in una libera contrattazione di compravendita. Nel caso in esame la valutazione sarà effettuata col metodo sintetico o comparativo, assumendo come più probabile valore venale o di mercato del bene, la media aritmetica dei valori ottenuti. Il metodo sintetico o comparativo è un procedimento di stima perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa che lo considera e lo ammette nel più assoluto rigore scientifico; esso si basa sulla comparazione con valori elementari omogenei risultanti da esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare, con riferimento all'unità di consistenza che, nel caso in esame, è l'unità di superficie metro quadrato. Accertata pertanto una scala di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi, si inserirà il bene da stimare in corrispondenza del gradino che presenta con esso maggiori analogie. Per la valutazione del manufatto edilizio oggetto di pignoramento, trattandosi di un'unità immobiliari di tipo abitativo, artigianali e commerciali, l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio". Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

- formazione di una scala di merito dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona.



Per fabbricati simili al **Lotto n. 1 – 2 – 3** nel Comune di Roccadaspide e della stessa età, si sono ottenuti i presenti valori.

Fonte Agenzia del Territorio (Zona omogenea B1): abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie lorda/convenzionale Euro/mq 845,00 (sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 971,75);

Fonte Agenzia immobiliare Gabetti: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.043,00;

Fonte Agenzia immobiliare Immobiliare.it: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.087,00;

Facendo una media dei valori avremo:

-abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 1.034,00.

Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare, in via definitiva, con una riduzione del



30%, Euro/mq 723,80, quale valore medio sulla superficie netta/convenzionale; e, dopo tutte le su esposte considerazioni si può passare alla determinazione del valore del Lotto n. 1 per come segue.

Quale superficie di calcolo si utilizzerà la superficie indicata negli elaborati come convenzionale.

Lotto n.1: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: fabbricato superficie convenzionale Mq 99,92 X Euro/Mq 723,80 = Euro 72.322,10;

da tale ammontare defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro -1.200,00, otteniamo il valore di Euro 71.122,10, che arrotonderemo per difetto in **Euro 71.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame considerata per l'intera piena proprietà.**

Lotto n.2: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: fabbricato superficie convenzionale Mq 47,45 X Euro/Mq 723,80 = Euro 34.344,31;

da tale ammontare, abbattuto nella misura del 50,00% giacchè completamente da restaurare, defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro -1.200,00, otteniamo il valore di Euro 15.972,16, che arrotonderemo per difetto in **Euro 16.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame considerata per l'intera piena proprietà.**

Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Lotto n.3: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: fabbricato superficie convenzionale Mq 11,78 X Euro/Mq 723,80 = Euro 34.344,31; 
da tale ammontare, abbattuto nella misura del 60,00% giacchè completamente da restaurare, defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro -1.200,00, otteniamo il valore di Euro 2.210,22, che arrotonderemo per eccesso in **Euro 3.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame considerata per l'intera piena proprietà.**

Per fabbricati simili al **Lotto n. 4 nel Comune di Castel San Lorenzo** e della stessa età, si sono ottenuti i presenti valori. 

Fonte Agenzia del Territorio (Zona omogenea D1): abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie lorda/convenzionale Euro/mq 690,00;

Fonte Agenzia immobiliare Gabetti: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 650,00;

Fonte Agenzia immobiliare Immobiliare.it: abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 780,00; 

Facendo una media dei valori avremo:
-abitazioni civili, stato conservativo normale, Valore medio sulla superficie netta/convenzionale Euro/mq 706,67. 

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Considerato, inoltre, che, in base all'attuale stato d'uso, di conservazione e manutenzione, per lo stato di possesso dei medesimi, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, si possono considerare, in via definitiva, con una riduzione del 30%, Euro/mq 494,67, quale valore medio sulla superficie netta/convenzionale; e, dopo tutte le su esposte considerazioni si può passare alla determinazione del valore del Lotto n. 4 (solo fabbricato) per come segue.

Quale superficie di calcolo si utilizzerà la superficie indicata negli elaborati come convenzionale.

Lotto n.4: il suo valore si ricaverà, dalla seguente formula: fabbricato superficie convenzionale Mq 112,74 X Euro/Mq 494,67 = Euro 55.769,10; mentre, per i terreni, la cui superficie complessiva è pari a Mq 3.175,00, viceversa, il loro valore si ricaverà sulla base dei valori agricoli medi stabiliti dalla Regione Campania ed pubblicati con Decreto Dirigenziale n. 58 del 26/03/2013 relativamente alla zona c.d. Zona n°5 "Valle del Calore e alto Cilento", aumentati del 50% per il loro particolare pregio. I terreni sono coltivati ad uliveto e frutteto per cui la loro quotazione, per l'ambito collinare, è pari a Euro/Mq 2,20; per le loro caratteristiche di giacitura, estensione - ed per i sottostanti interessi economici dei proprietari terzi limitrofi – non possono avere una distinta autonomia funzionale e di circolazione economica, per cui il valore medio si considererà pari ad Euro/Mq 3,30, che verrà considerato come valore congruo, per cui otterremo il valore di Euro 10.477,50 (Euro/Mq 3,30 x Mq 3.175,00); da tale ammontare defalcando gli oneri ulteriori, per la cancellazione delle due formalità pregiudizievoli determinati in Euro -1.200,00, nonché

Geometra Roberto Molinaro
Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)
Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090
e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

Euro -3.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e edilizia, otteniamo il valore di Euro 61.546,60, che arrotonderemo per eccesso in **Euro 62.000,00** e che porremo come definitivo **più probabile valore attuale di stima dell'unità immobiliare in esame considerata per l'intera piena proprietà.**



3.15 Risposta al quesito n°15.

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

Il bene immobile staggito è attualmente occupato per come già innanzi riferito.

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, da informazioni assunte in loco presso diverse agenzie di trasporto e trasloco, possono essere determinate, in via forfettaria, in:

- Euro 1.200,00 per il Lotto n.1;
- Euro 100,00 per il Lotto n.2;
- Euro 50,00 per il Lotto n.3;
- Euro 900,00 per il Lotto n.4.



Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

3.16 Risposta al quesito n°16.

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

La descrizione sommaria dei beni staggiti viene stabilita come segue.

Lotto n.1: Appartamento per civile abitazione, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.8, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m. E' composto da cucina, bagno, ingresso e veranda esterna al piano primo, dal quale si accede col tramite di una scala interna, al piano secondo

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

composto da corridoio e due camere da letto con balcone e ripostiglio esterno. Regolare e conforme alle norme urbanistiche, identificato nel **Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 4**, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 94,62, superficie linda pari a Mq 110,40 e convenzionale pari a Mq 99,92. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro -1.200,00).

Valore di stima Euro 71.000,00

Lotto n.2: Locale lavanderia con depositi, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di **Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.18**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml. 330,00 s.l.m. E' composto da un vano con annesso locale lavanderia, ingresso e due depositi con accesso esterno. Regolare e conforme alle norme urbanistiche, identificato nel **Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 2**, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 46,57, superficie linda pari a Mq 51,25 e convenzionale pari a Mq 47,45. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro - 1.200,00).

Valore di stima Euro 16.000,00

Lotto n.3: Locale cantina, quale porzione di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nel Comune di **Roccadaspide, Parco della Concordia, Via Arcangelo Vitolo n.20**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 40,0" Nord – Long. 15° 11' 36,7" Est – Alt. Ml.

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

330,00 s.l.m. E' composto da un unico vano adibito a cantina deposito. Regolare e conforme alle norme urbanistiche, identificato nel **Catasto Fabbricati Roccadaspide, foglio 52, particella 340, sub 3**, ha superficie netta calpestabile, pari a quella convenzionale, di Mq 11,78 e superficie linda di Mq 15,25. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro -1.200,00).

Valore di stima Euro 3.000,00

Lotto n.4: Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni, **con annesso terreno agricolo**, ubicato nel Comune di **Castel San Lorenzo, Località Tempa delle Monache**, coordinate geografiche: Lat. 40° 25' 14,0" Nord – Long. 15° 12' 40,0" Est – Alt. Ml. 280,00 s.l.m. E' composto da cucina, salone, camera da letto, due bagni, due balconi e corte esterna coperta al piano terra, e da quattro locali depositi al piano semi interrato. Non è regolare rispetto alle norme urbanistiche ma può essere sanato, anche con necessità di opere edilizie di consolidamento, mediante il sostentamento di oneri. Identificato nel **Catasto Fabbricati Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 1738, sub 1**, ha superficie netta calpestabile pari a Mq 142,47, superficie linda pari a Mq 153,47 e convenzionale pari a Mq 112,74. Il terreno agricolo, che comprende un piccolo rudere di fabbricato rurale, in buona parte coltivato ad uliveto e frutteto, con buona esposizione pur se con giacitura in declivio in direzione sud ovest, identificato nel **Catasto Terreni Castel San Lorenzo, foglio 5, particella 687, 846, 847, 1468, 1470**, ha superficie pari a Mq 3.175,00. Dal valore di stima sono già stati detratti gli oneri gravanti sull'aggiudicatario per la cancellazione delle

Geometra Roberto Molinaro

Via Giulio Pastore n.24 (c/o Seci Center) - 84131 Salerno (SA)

Telefono: 089 0976426 - Cellulare: 347 3325049 - Telefax: 0968 29090

e-Mail: info@robertomolinaro.it e-Mail certificata: roberto.molinaro@geoperc.it

Iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati dal 2 febbraio 1990

formalità ipotecarie pregiudizievoli (Euro -1.200,00) e per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica (Euro -3.500,00).



Valore di stima Euro 62.000,00

3.17 Risposta al quesito n°17.

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

In risposta al presente quesito è stato predisposto un allegato formato da un supporto ottico del tipo CD ROM contenente le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dei due lotti, ed, anche, copia della presente relazione di C.T.U. e di tutti gli allegati.

Conclusioni.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto all'incarico assegnato e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale o più opportuno chiarimento o necessità.

Salerno, Lì 9 luglio 2014

Il C.T.U. Geom. Roberto Molinaro