



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

***GIUDICE DELL'ESECUZIONE:* Dott. Alessandro Brancaccio**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 265/2017

(udienza fissazione modalità di vendita 09/01/2018)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CREDITORE PROCEDENTE:

Banco BPM SPA;

Sede in Piazza Filippo Meda, 4 – Milano (MI);

P.Iva: 09722490969;

Rappresentato e difeso da:

Avv. Andrea Davide Arnaldi;

C.F.: RNL NRD 70L09 F205K;

studio in via Pietro Cossa, 2 – Milano (MI);

P.E.C.: andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it;

eletto domicilio v Memoli, 43 - Salerno (SA);

presso lo studio dell'Avv. **Annamaria Alfano**;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEBITORE ESECUTATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI.....	4
INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
QUESITO 1-2-3:.....	9
QUESITO 4:.....	10
QUESITO 5:.....	23
QUESITO 6:.....	24
QUESITO 7:.....	25
QUESITO 8:.....	26
QUESITO 9:.....	27
QUESITO 10:.....	28
QUESITO 11:.....	29
QUESITO 12:.....	31
QUESITO 13:.....	33
QUESITO 14:.....	34
QUESITO 15:.....	40
QUESITO 16:.....	41
QUESITO 17:.....	45
CONGEDO DELL'ESPERTO.....	46



PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI

Il sottoscritto **Esperto del Giudice dott. Ing. Gargione Enrico**, nato a Salerno (SA), il 12/07/1986, residente in Pontecagnano-Faiano, in via A. Pacinotti s.n.c.; C.F. GRGNRC86L12H730G, iscritto all'Albo dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno sez. A col n.6637, con studio in Salerno, in via Lucio Petrone, 77, cell. 3404091430 e mail: e.gargione@live.it P.E.C.: enrico.gargione@ordingsa.it,

RIFERISCE

In qualità di esperto con nomina del dott. Alessandro Brancaccio, con la presente relazione, di quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai **diciassette quesiti** formulati dal G.E. di seguito integralmente riportati:

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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 e idonea:

4. *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e , ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*
Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. *Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod.civ.;*
9. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione*
10. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o 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 ed 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 ed 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di*

destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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, com. 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. 06/06/01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;
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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 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

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



INDIVIDUAZIONE LOTTI

Analizzati: il Mutuo ipotecario, l'Atto di Precetto, l'Atto di Pignoramento Immobiliare, la Nota di Trascrizione, il Certificazione notarile, l'Istanza di vendita, l'Esperto del Giudice dunque:

INDICA

nel prosieguo della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare 265/2017 e di stima** con il nome di:

LOTTO UNICO (E.I. 265/2017):

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (*Immobile a uso civile*) sito nel Comune di Giffoni Valle Piana in pieno centro storico al primo piano della superficie utile di 82 m² circa e 20 m² circa di balconata, con annesso un piccolo locale deposito al piano terra di 11,00 m² utili.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito all'N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, Foglio 25, p.lla 279, sub 13, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita 232,41 €, graffato con p.lla 286, sub 13.*

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto unico): 100.000 €

(centomila/00 €)

RISPOSTE AI QUESITI**QUESITO 1-2-3:**

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 ;*
3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, 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;*

Dal confronto tra

Titolo esecutivo (Contratto di mutuo ipotecario) del 30/01/2008, **Atto di precetto** del 03/04/2017, **Atto di Pignoramento immobiliare** del 19/06/2017, e la **Nota di trascrizione del pignoramento stesso** del 03/07/2017 R.G. 25495, R.P. 19830, **Istanza di vendita** del 02/08/2017, **Certificazione Notarile** del 02/08/2017; (cfr. All. 2a, All. 2b, All.2c, All.2d, All. 2e, All. 2f)

si deduce che

la documentazione stessa relativa al cespite di cui al lotto unico:

IMMOBILE PER CIVILE ABITAZIONE E DEPOSITO: Comune di Giffoni Valle Piana (SA), all'N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana foglio 25, p.lla 279, sub 13 graffata con p.lla 286 sub 13, **è completa idonea e congrua per proseguire nella risposta ai quesiti seguenti.**

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 ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;

DATI CATASTALI:**LOTTO UNICO (E.I. 265/2017):**

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (*Immobile a uso civile*) sito nel Comune di Giffoni Valle Piana in pieno centro storico al primo piano della superficie utile di 82 m² circa e 20 m² circa di balconata, con annesso un piccolo locale deposito al piano terra di 11,00 m² utili.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito all'N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, Foglio 25, p.lla 279, sub 13, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita 232,41 €, graffiato con p.lla 286, sub 13.*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 265/2017;
- La mappa catastale Wegis: risulta difforme circa la sagoma delle due p.lle graffate rispetto alla reale conformazione dell'appartamento lotto unico;
- Le visure storiche per immobile: riportano correttamente l'intestatario, titoli di proprietà e provenienze senza alcuna sostanziale incongruenza;
- L'elaborato planimetrico: non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per quel che attiene l'apertura di un vano porta nel soggiorno comunicante con altra unità immobiliare facente parte della stessa ditta e non eseguito, tale vano andrà occluso con oneri a carico dell'acquirente onde ripristinare la corretta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi.



INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE:**LOTTO UNICO (E.I. 265/2017):**

Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 265/2017 è ubicato nel centro storico della frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana, la zona è a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da un raggruppamenti di abitazioni tipica dei centri storici.

Il lotto è raggiungibile percorrendo la SP 138 da Giffoni Valle Piana distante circa 5 km dal centro capoluogo.



All.10a) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (stradario)

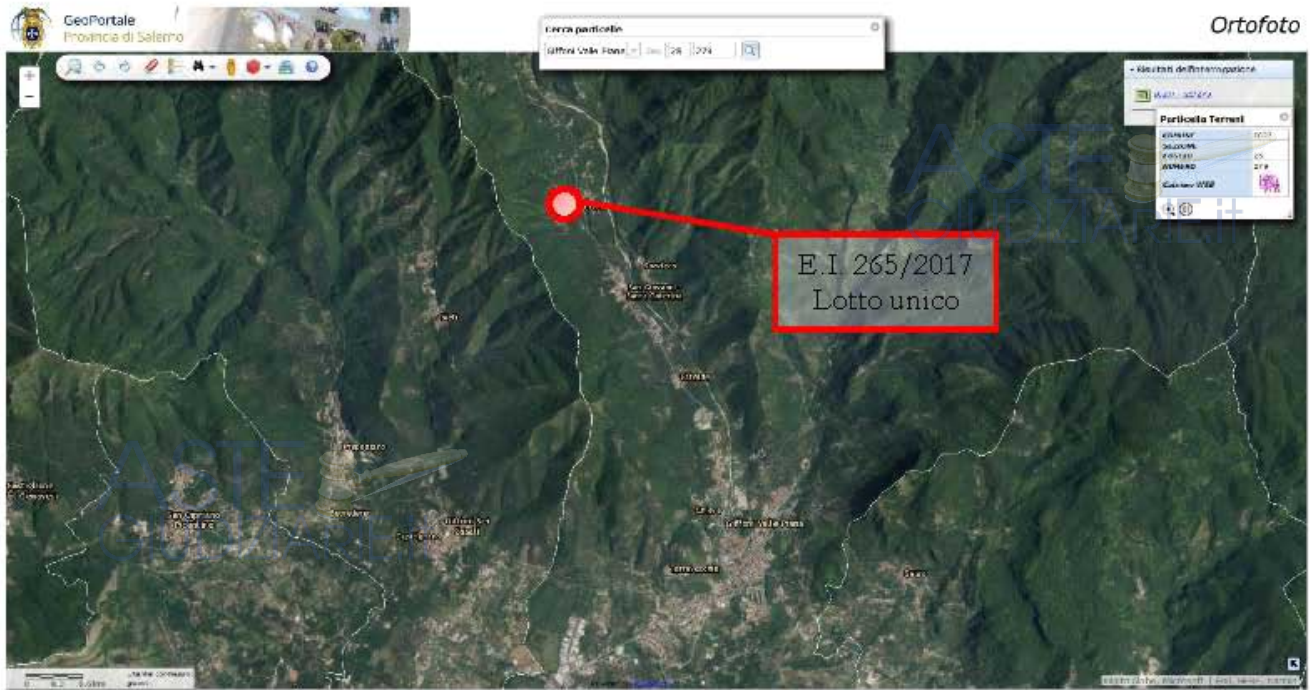
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

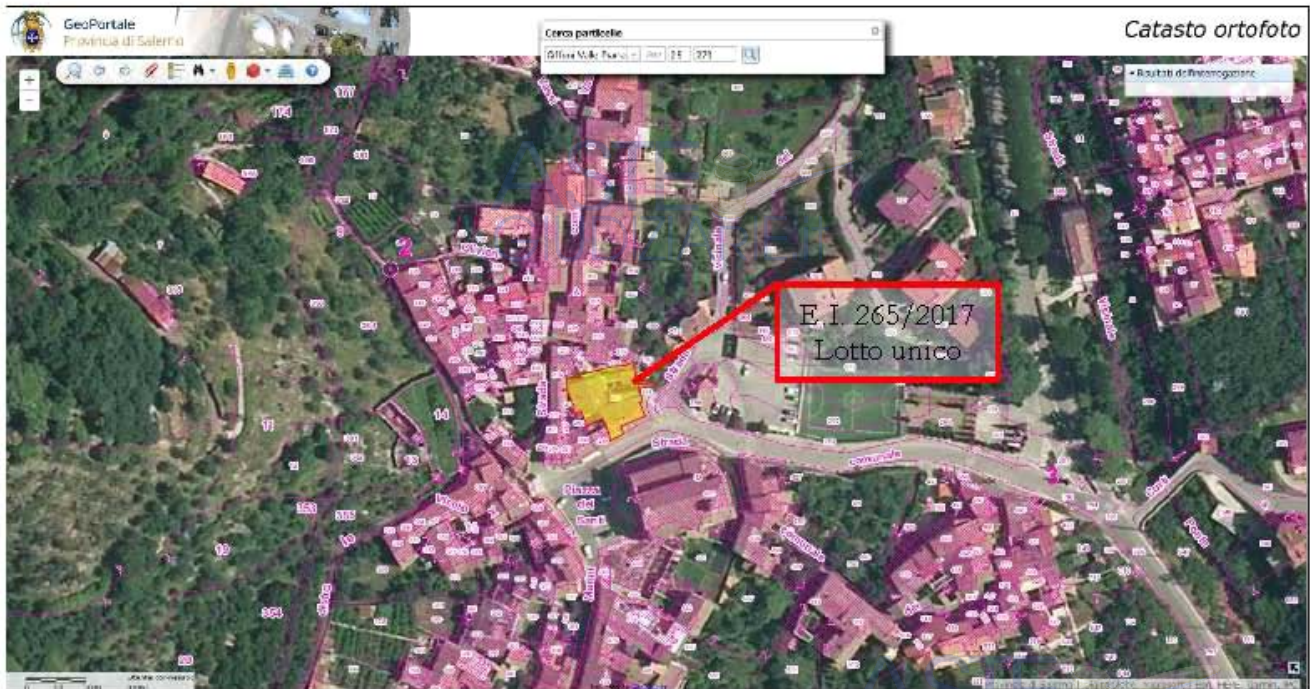
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

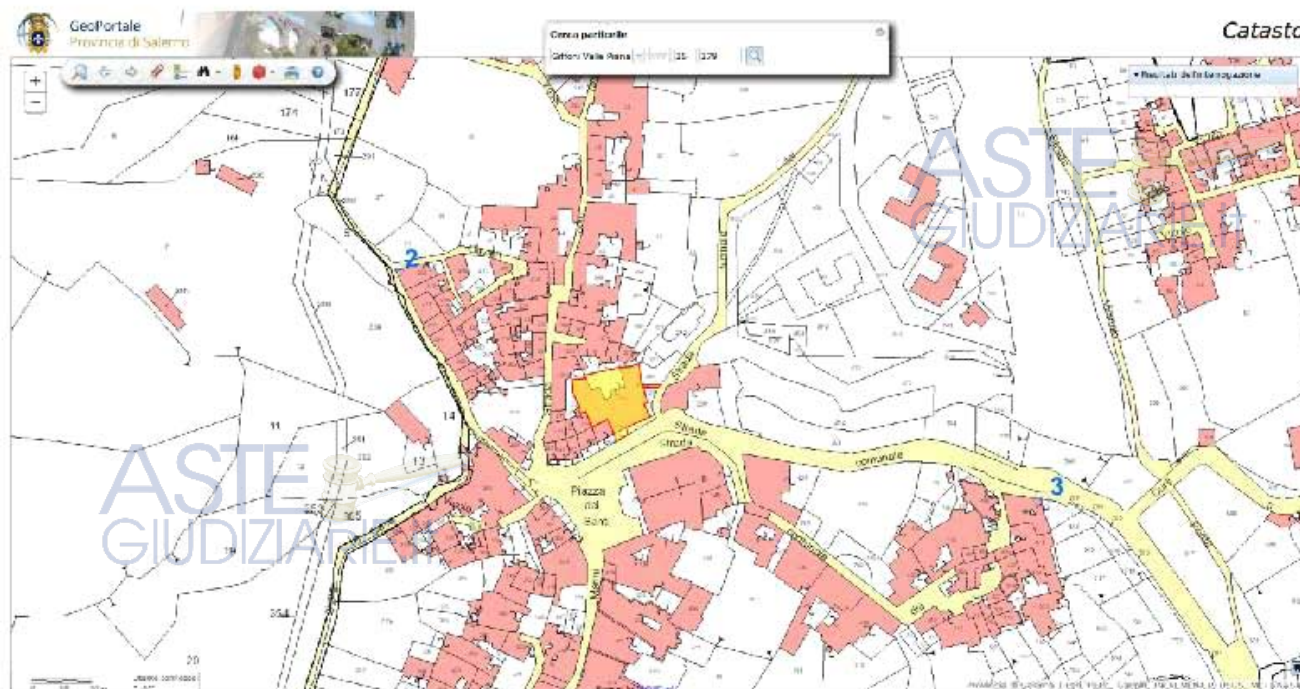




All.10b) Stralcio Toponomastico d'inquadramento generale zona di ubicazione LOTTO UNICO (ortofoto)
(Fonte Geoportale)



All.10c) Stralcio sovrapposizione Ortofoto-Catastale con indicazione LOTTO UNICO
(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)



All.10d) Stralcio Catastale con indicazione LOTTO UNICO

(Fonte Geoportale Provincia di Salerno)

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE INTRINSICHE DEL LOTTO UNICO:

Il lotto è ubicato in Piazza Linguiti, nella frazione Curti del Comune di Giffoni Valle Piana, in pieno centro storico, in un fabbricato per civile abitazione p.lla 279, al piano 1°, con annesso deposito al piano terra.

L'edificio è caratterizzato da due corpi di fabbrica affiancati, con una struttura in muratura portante, tipica delle costruzioni del centro storico, in cui è locato, e l'intero fabbricato è di forma geometrica irregolare con prospetto principale che volge verso la piazza principale della frazione Curti. Detto edificio si compone di tre livelli, un piano terra destinato a locali commerciali e depositi, i piani primo ammezzato e primo destinati agli appartamenti per civile abitazione. L'intero edificio è rifinito su tutti i prospetti con intonaco liscio per abitazioni civili color paglierino sul corpo di fabbrica ad Ovest, e color salmone sul corpo di fabbrica ad Est. L'accesso all'interno del fabbricato avviene tramite un arco a tutto sesto in pietra, affiancato da colonne circolari con capitelli decorativi a mezzo di portone in legno massello verniciato verde, dall'inizio di piazza Linguiti. L'androne comune è contraddistinto da pavimentazione in battuto di cemento che permette l'accesso alla rampa di scala lineare rivestita in marmo che conduce al piano primo del lotto unico.

Nel dettaglio dell'appartamento: l'ingresso è consentito da una porta battente in legno dal pianerottolo di arrivo della rampa di scale comune. La pavimentazione è caratterizzata da piastrelle di granigliato a grana fine, mentre le pedate dei gradini sono in marmo bianco di Carrara.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it





Foto 1: Prospetto del fabbricato in cui è ubicato il lotto staggito.



Foto 2: Portone di ingresso agli immobili staggiti.



Foto 3: Porta di accesso all'appartamento staggito.



L'Appartamento è posto al piano primo del fabbricato residenziale e ha l'ingresso dalla porta bugnata in legno posta frontalmente al pianerottolo di arrivo della rampa di scale comune. Detto appartamento di media metratura si compone di ingresso, di un unico ampio vano soggiorno/pranzo, servito da un camino a legna. Quest'ultimo risulta allo stato di fatto intercomunicante con altro sub. adiacente, non eseguito nella seguente procedura immobiliare, tramite un varco creato nella muratura portante del soggiorno, difformemente da quanto indicato in planimetria catastale. Un lungo corridoio consente l'accesso alla zona notte e ai servizi, tutti disposti sulla sinistra, a meno dell'ultimo vano frontale ad esso. Nel complesso il piano di calpestio risulta pavimentato con graniglia di vecchio tipo di medie dimensioni, e l'intero appartamento risulta essere privo di qualunque tipologia di riscaldamento, a meno del camino su citato. L'immobile nel suo complesso non è né arredato né attrezzato per essere vivibile: in particolare il vano WC è mancante di ogni tipo di impiantistica, sia idrico che elettrica, per cui è assente completamente l'acqua calda sanitaria, prodotta precedentemente da un vecchio boiler elettrico che ad oggi risulta dotato di attacco ma non funzionante. D'altronde anche il vano cucina è privo delle funzionalità primarie, sono presenti in esso numerosi beni mobili e materiali di risulta, come negli stessi vani destinati alle camere da letto. L'appartamento è dotato di unico fronte di affaccio su piazza Linguiti sul versante Sud, a mezzo di balconata asimmetrica pavimentata con piastrelle in cotto di piccolo formato, che permette una buona illuminazione in tutto l'appartamento.

L'immobile è dotato di infissi semplici, senza taglio termico e camera d'aria, con telaio in legno massello e dotati di scuri con anta bugnata, e di doppi infissi, in alluminio anodizzato vecchio tipo; gli interni sono in legno, discretamente conservati.

Le finiture sono in cattivo stato di conservazione e manutenzione con rilevanti tracce di umidità e fenomeni di degrado di intonaco, come peraltro si evince dal rilievo fotografico cui si rimanda. Nel dettaglio nel vano camera esposto a Ovest, si rimarcano notevoli presenze di muffe e ponti termici, che rendono il comfort abitativo dell'appartamento non gradevole e non idoneo per la normale vivibilità.

E' afferente all'appartamento, un **locale deposito** posto al piano Terra, di circa 11 mq e con un'altezza media di circa 4,00 m, con struttura caratterizzata da blocchi in tufo, come l'intera struttura del fabbricato. Si ha accesso ad esso tramite porta battente in legno massello dalla rampa di scale comune al fabbricato. Il calpestio risulta essere ancora allo stato grezzo, così come la totalità delle pareti e delle volte che lo caratterizzano, mentre la pedata dei gradini interni ad esso è rivestita con lastre in vecchia pietra. Non è servito da corrente elettrica, né da attacco idrico. Presenti punti luce che consentono una minima ventilazione naturale del vano. Assente qualunque tipo di finitura e manutenzione.

CONFINI APPARTAMENTO:

L'appartamento, nel suo complesso, è delimitato e confina:

*Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it*

- a **Nord**, risulta confinante tramite muratura perimetrale interna con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Est**, risulta confinante tramite porta di ingresso con la rampa di scale comune al fabbricato, e con altra unità immobiliare non eseguita ma intercomunicante con il sub.13 oggetto di esecuzione tramite squarcio creato nella muratura portante, difformemente da quanto indicato in planimetria catastale;
- a **Sud**, risulta confinante tramite lunga balconata asimmetrica con affaccio su piazza Linguiti;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite affaccio, con via C. Delle Donne.

CONFINI DEPOSITO:

Il locale deposito, posto al piano terra e pertinenziale all'appartamento, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Est**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Sud**, risulta confinante tramite portone di ingresso con il pianerottolo di riposo della scala che collega l'androne comune al piano primo;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura.

NOTA: I Confini del lotto sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, e ingressi e affacci, chiaramente indicati in planimetria di rilievo.

Segue il rilievo fotografico dell'appartamento LOTTO Unico



Foto 4: Ingresso all'appartamento.



Foto 6: Vista sul corridoio.



Foto 5: Locale soggiorno con vista sul vano porta da occludere.

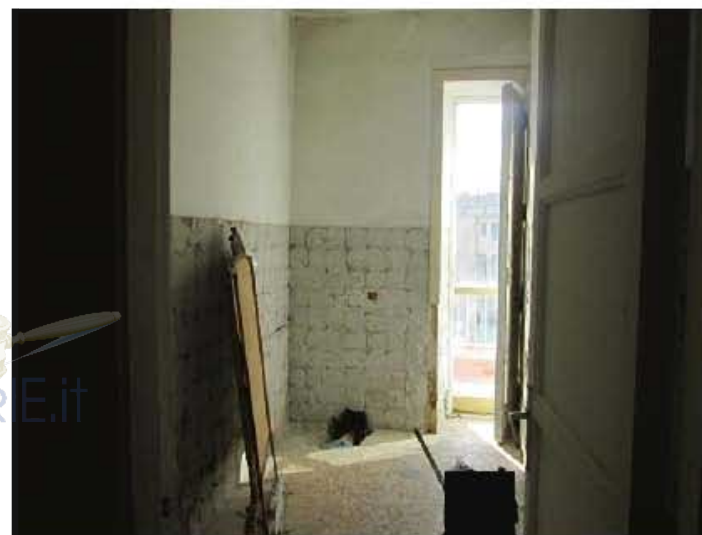


Foto 7: Bagno sprovvisto di servizi igienici.



Foto 8: Locale cucina.



Foto 9: Camera da Letto.



Foto 10: Significativa presenza di umidità, presenti in camera da letto



Foto 11: Camera da letto.



Foto 13: Locale deposito.



Foto 12: Vista dalla balconata di piazza Linguiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da GARGIONE ENRICO Emesso Da ARUBAPEC S P A NG CA 3 Serial# 1c6f237650297c244402fdcc986e190

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°265/2017

Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)

Pianta Appartamento primo piano e Deposito piano terra
(N.C.E.U. di Giffoni Sei Casali fl. 25, p.lla 279, sub 13, graffata p.lla 286, sub 13)



Superficie utile calpestabile (H=3,05 m)

Ingresso Area = 3,80 m²

Soggiorno Area = 27,70 m²

Bagno Area = 5,70 m²

Cucina Area = 7,10 m²

Corridoio Area = 8,40 m²

Camera 1 Area = 12,70 m²

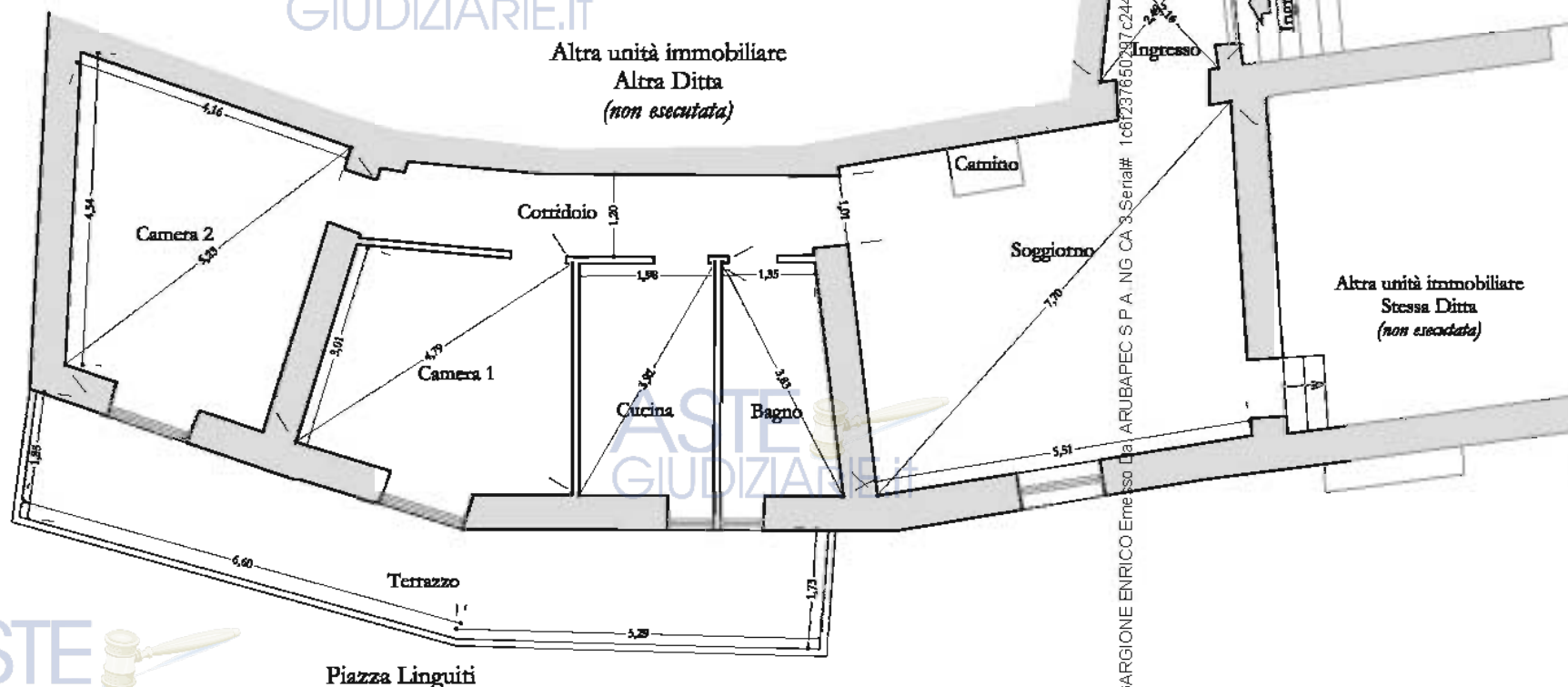
Camera 2 Area = 16,30 m²

TOTALE Area = 81,70 m²

Terrazzo Area = 19,70 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via C. Delle Donne



Piazza Linguiti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio

Elaborato:

Pianta Appartamento e Deposito
Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)

Scala:

1:100

Data:

10/11/2017

L'Esperto del giudice

ing. Enrico GARGIONE

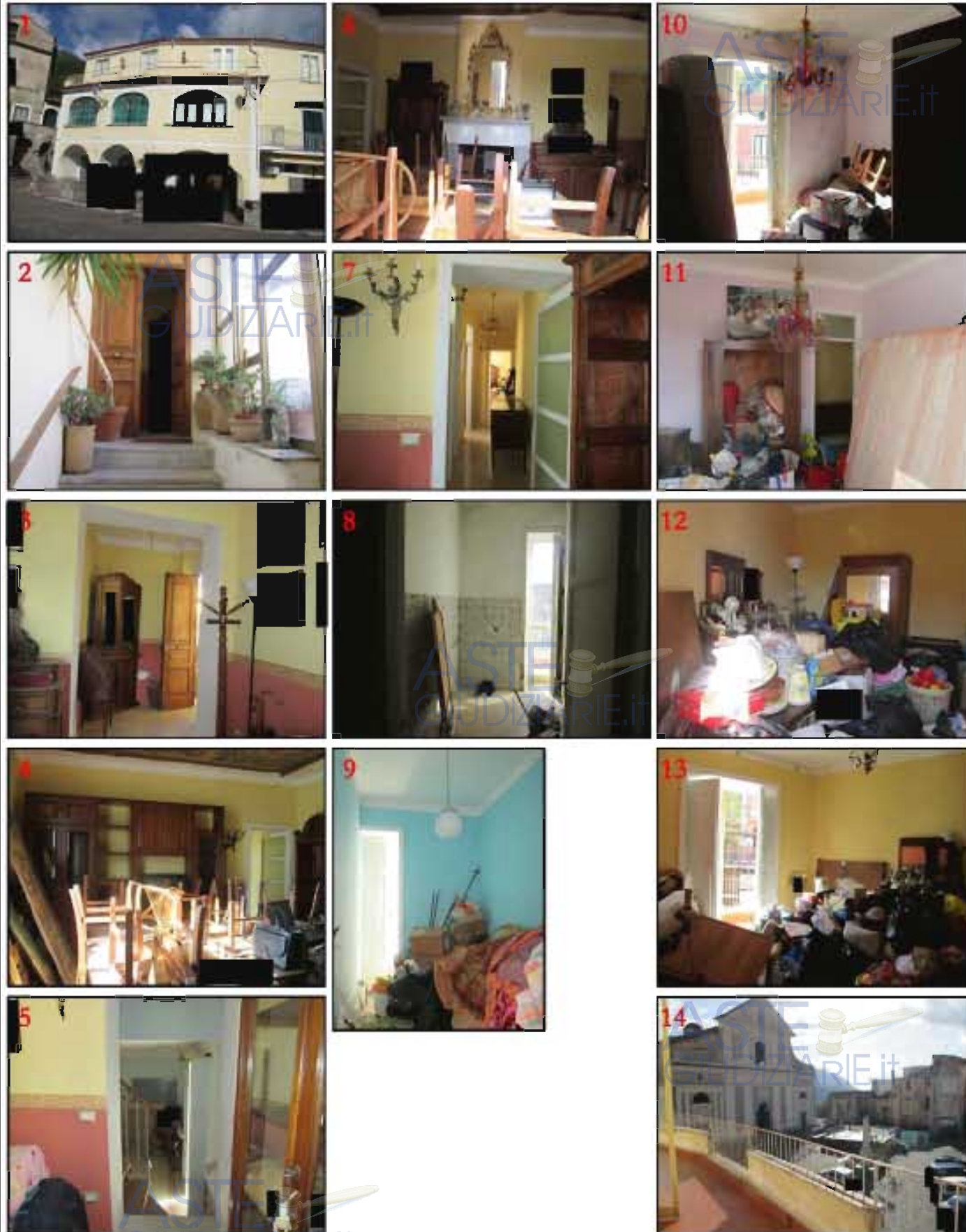
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637
Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)



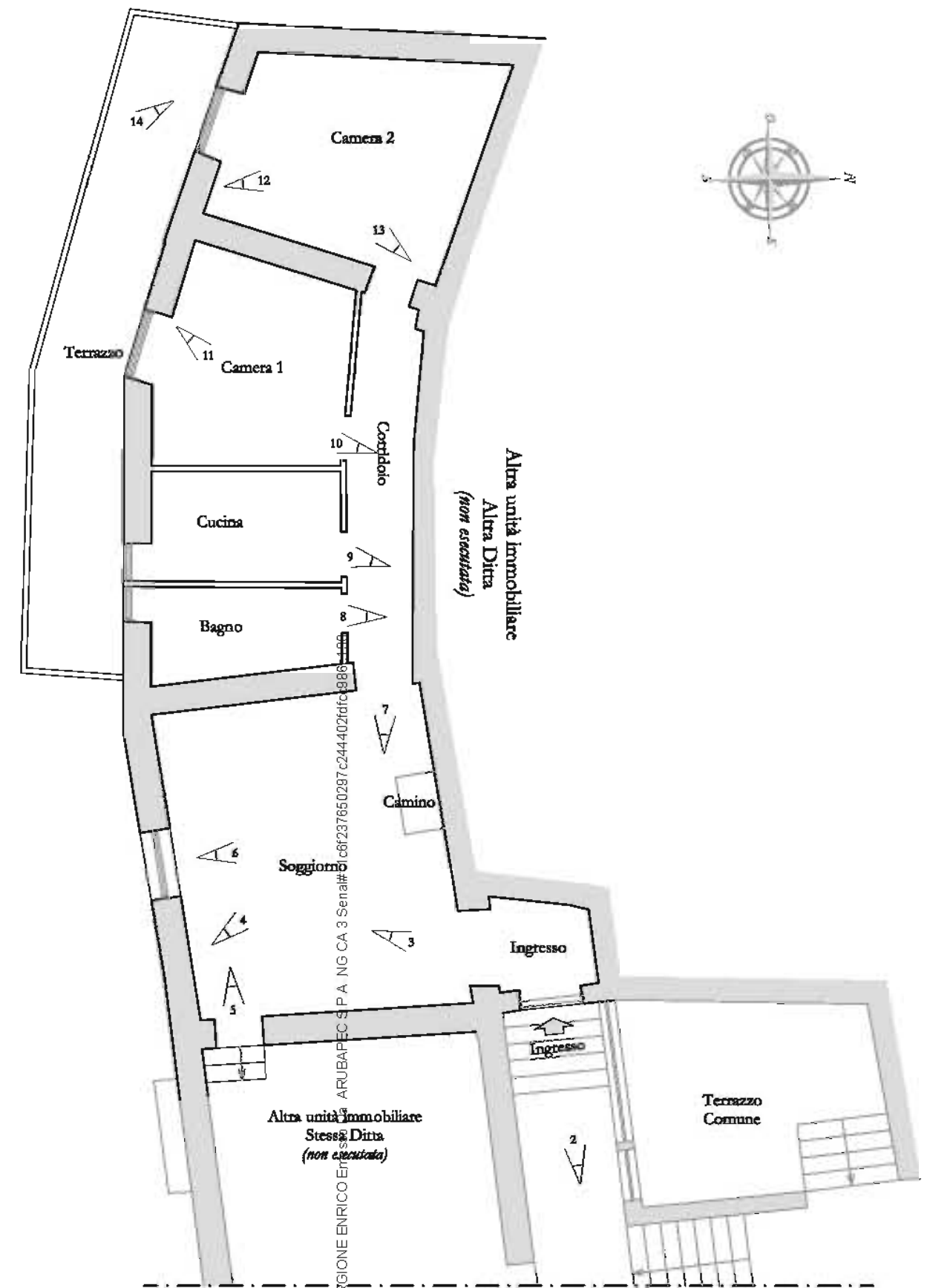
Da GARGIONE ENRICO Emesso da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena# 1c6f737650297c244402f1fcc988e190

Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°265/2017
Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)
Pianta Appartamento primo piano e Deposito piano terra
(N.C.E.U. di Giffoni Sei Casali fl. 25, p.lla 279, sub 13, graffata p.lla 286, sub 13)

Via C. Delle Donne



Piazza Linguiti



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Alessandro Biancaccio

Elaborato:

Conografia Appartamento (Lotto Unico)

Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)

(N.C.E.U. di Giffoni Sei Casali fl. 25, p.lla 279, sub 13)

Scala:

1:100

Data:

10/11/2017

L'Esperto del giudice:

ing. Enrico GARGIONE

Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637

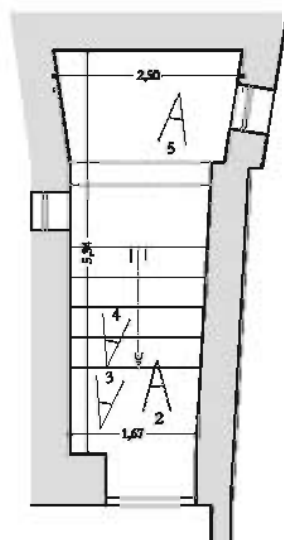
Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - Vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

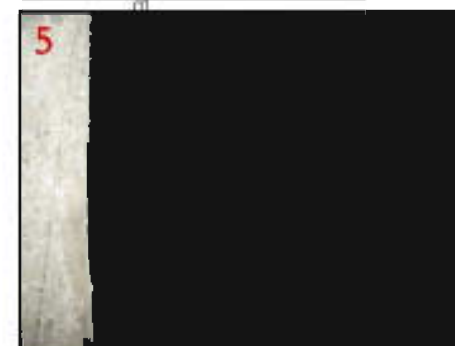
Tribunale di Salerno
Esecuzione immobiliare n°265/2017
Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)
Pianta e conografia Deposito piano terra
(N.C.E.U. di Giffoni Sei Casali fl. 25, p.lla 279, sub 13, graffata p.lla 286, sub 13)



Superficie utile calpestabile (H=4,00 m)
Deposito Area = 11,00 m²



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SALERNO
terza sezione civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E.: Dott. Alessandro Brancaccio

Elaborato:

Pianta e Conografia Deposito
Piazza Linguiti (Giffoni Sei Casali)

Scala:

1:100

Data:

10/11/2017

L'Esperto del giudice

ing. Enrico GARGIONE

Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 6637

Via A. Pacinotti, (Pontecagnano Faiano)

Da
firmato



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

TITOLI DI PROPRIETÀ:

Alla luce dell'analisi dei titoli di proprietà acquisiti e riportati in *Allegati 3* dall'Esperto del Giudice nonché dalla disamina della certificazione notarile del Notaio Antonello Moser Faraone, la debitrice

attualmente sposata in separazione legale dei beni acquisiva i beni stessi nelle modalità seguenti:

Atto di compravendita per persona da nominare a rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, con il quale la sig.ra *(debitrice)* è titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà dei cespiti esecutati di cui al lotto unico, come più ampiamente espresso nel seguente titolo di proprietà e relativa trascrizione (cfr. 3a - 3b - 3c):

- All. 3a) Atto tra vivi – Compravendita del 30/01/2008 Notaio Giuseppina Capobianco, Rep. 64037/12988; la sig.ra *(dante causa)* ha venduto alla sig.ra *(debitrice)* il diritto di piena proprietà;
- All. 3b) Nota di trascrizione – Atto di compravendita, a rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto il 01/02/2008 ai R.G. 4685, R.P. 3219; con cui la sig.ra *(dante causa)* ha venduto alla sig.ra *(debitrice)* il diritto di piena proprietà;

Provenienza ultra ventennale: alla dante causa sig.ra *(debitrice)* l'immobile era pervenuto per atto di divisione a rogito del Notaio Silvana Landi il 13/12/2002 rep.n. 17196, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 23/12/2002 al n. R.G. 46715, R.P. 35138 (all. 3c), la divisione ha sciolto lo stato di comunione instauratasi, con i sig. *(debitrice)* a seguito della morte del dante causa

Al sig. *(debitrice)* detto immobile pervenne per titoli anteriori al ventennio.

Per altre note sui titoli di proprietà si rimanda direttamente alla documentazione ipocatastale e agli allegati 3 del volume allegati.

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;

Il Sottoscritto Esperto del Giudice, ha avuto modo di accertare che il cespite lotto unico risulta essere **pignorato per l'intero**. La sig.ra _____ (proprietaria esecutata) nata a _____

C.F.: _____ di **stato civile coniugata in regime di separazione dei beni, attualmente risulta essere la piena ed esclusiva titolare in quota 1/1 del diritto di proprietà**

A tal proposito il bene è riconducibile a un bene personale e non si pone alcun problema divisionale né alcun problema di eventuali ipotetici conguagli in denaro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per altre note sul regime patrimoniale si rimanda direttamente all'estratto di matrimonio allegato 4 e ai titoli di proprietà in allegati 3,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- **L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in essere.** Difatti in fase di sopralluogo a domanda del sottoscritto esperto il coniuge della debitrice, tale sig. _____ ha dichiarato che l'immobile è attualmente occupato da se medesimo sebbene gli accessori bagni e cucina non risultino fruibili. In ogni caso l'appartamento con il deposito di cui al lotto unico è **da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 265/2017.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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.;

Dai riscontri avuti in fase di sopralluogo, e come descritto nel quesito 4, essendo l'immobile attualmente non usufruibile nell'immediato data l'assenza di servizi igienici, il sottoscritto Esperto del Giudice ha ritenuto non procedere alla stima del calcolo del più probabile canone di locazione per comparazione, essendo l'immobile non prontamente fruibile, il che non consente una reale possibilità di poter contrarre un contratto di fitto con altra persona fisica, se non a valle di un intervento edilizio che renda agibile l'immobile.

D'altro canto attestante l'uso dell'immobile da parte della stessa proprietaria, il sottoscritto ha ritenuto effettuare una stima del calcolo di locazione in maniera forfettaria, così facendo il futuro curatore potrà far fruttare l'immobile contraendo un canone d'uso, stimandolo in complessivi **150 €/mese;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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:

Dai documenti prodotti dal sottoscritto Esperto del Giudice, risulta che la debitrice:

- (proprietaria esecutata) nata a C.F.:

- (conuge) nato a C.F.:

Risultano tra loro **CONIUGATI**

Infatti dall'estratto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) in data (cfr All.4a) il sig. hanno contratto matrimonio. **Ai sensi dell'art. 215 del c.c.: nell'atto del matrimonio con dichiarazione i coniugi stessi hanno scelto il regime di separazione dei beni.** Pertanto non si pone alcuna questione di distribuzione dei dividendi verso l'altro coniuge non proprietario.

Per altre note sul regime patrimoniale si rimanda direttamente all'estratto di matrimonio allegato 4 del volume allegati.

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

QUESITO 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 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 ed 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;

Dai riscontri avuti a seguito del sopralluogo dell'immobile staggito, essendo l'appartamento parte di un fabbricato con più unità immobiliari, il complesso edilizio è suscettibile di costituzione di un condominio, ma, l'immobile ad oggi non è assoggettato ad alcun regime condominiale, in tale situazione le spese di pulizia e luce vengono divise bonariamente tra i vari proprietari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



QUESITO 11:

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che **non è presente sul cespite esecutato nessun'altra procedura esecutiva diversa dalla presente E.I. 265/2017.**

Le formalità cancellabili e non opponibili all'Acquirente, sul Lotto unico esecutato, oltre al pignoramento su cui è incardinata la presente E.I. 265/2017, sono le formalità di seguito riportate in ordine cronologico (cfr All.6):

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL LOTTO UNICO:

- All. 6e) **Nota di Iscrizione – Ipoteca volontaria (titolo esecutivo)**, del 01/02/2008, per Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto ai R.G. 4686, R.P. 750; a favore di Banca Popolare di Novara (creditore procedente per quota 1/1) contro (debitrice esecutata), Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub 13, graffato con p.lla 286, sub 13 (Bene esecutato Lotto Unico).
- All. 6f) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 265/2017)**, del 03/07/2017, per Tribunale di Salerno, trascritto ai R.G. 25495, R.P. 19830; a favore di Banca Popolare di Novara (creditore procedente per quota 1/1) contro (debitrice esecutata), Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub 13, graffato con p.lla 286, sub 13 (Bene esecutato Lotto Unico).

Relativamente al calcolo dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra riportate, si procede come segue:

QUADRO GENERALE COSTI PER LE CANCELLAZIONI:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori $\leq$ 40.000,00 €	con valori $\geq$ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Domanda giudiziana (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

CALCOLO DEI COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI:

Da Quadro Generale precedente si desume che i Costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli riportate, secondo la tariffa attualmente vigente e inerente la presente Procedura Esecutiva E.I. 265/2017, sono pari a:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Ipoteca volontaria (banca - privato) (All. 6e)	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento (All. 6f)	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00

€ 329,00

In definitiva si ha, in funzione dello stralcio di dettaglio sopra riportato, che i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli ammonterebbero a:

Costi delle relative cancellazioni: **€ 329,00.**

Importo che il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene comunque di non detrarre dal valore del Lotto unico poiché importo esiguo, rientrante nelle oscillazioni di stima e presumibilmente nemmeno a carico dell'Acquirente.

Per ulteriori dettagli sulle formalità si rimanda in ogni caso per confronto, direttamente agli Allegati 6 del Volume Allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che, sono state compiute tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile). Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 5- DATI CATASTALI** (visure catastali per soggetto e per immobili, estratto del foglio di mappa e Planimetrie catastali del Lotto) qui ripetuti per comodità di lettura:

VISURE CATASTALI:

- All. 5a) **Visura per soggetto** (debitrice);
- All. 5b) **Visura storica per immobile** N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub. 13 graffato con p.lla 286, sub. 13;
- All. 5c) **Mappa catastale Wegis** (scala 1:2000) N.C.E.U. di Giffone Valle Piana, foglio 25;
- All. 5d) **Planimetria catastale** p.lla 279, sub. 13 graffato con p.lla 286, sub. 13;

Dalla documentazione estratta dal sottoscritto Esperto del Giudice dal portale Procedure, si evince che, sono state effettuate tutte le **ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e sull'immobile**. Tale documentazione è riportata in **Allegati N. 6 - VISURE IPOTECARIE**, qui ripetute per comodità di lettura:

VISURE IPOTECARIE (TITOLI DI PROPRIETA' E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI):

- All. 6a) **Elenco formalità per soggetto** (debitrice);
- All. 6b) **Elenco formalità per immobile** N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub. 13 graffato con p.lla 286, sub. 13;
- All. 6e) **Nota di Iscrizione – Ipoteca volontaria (titolo esecutivo)** del 01/02/2008, per Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto ai R.G. 4686, R.P. 750; a favore di Banca Popolare di Novara (creditore procedente per quota 1/1) contro (debitrice esecutata); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub. 13, graffato con p.lla 286, sub. 13 (Bene esecutato Lotto Unico).
- All. 6f) **Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 265/2017)**, del 03/07/2017, per Tribunale di Salerno, trascritto ai R.G. 25495, R.P. 19830; a favore di Banca Popolare di Novara (creditore procedente per quota 1/1) contro

(*debitrice esecutata*); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub 13, graffato con p.lla 286, sub 13 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

- All. 3b) Nota di trascrizione – Atto di compravendita, a rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto il 01/02/2008 ai R.G. 4685, R.P. 3219; con cui la sig.ra (*dante causa*) ha venduto alla sig.ra (*debitrice*) il diritto di piena proprietà;

All'esito di un accurato controllo incrociato non risultano incongruenze sostanziali e significative.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



QUESITO 13:

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 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, com. 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. 06/06/01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28/02/85 n.47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

A seguito di istanza per accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, risulta che il fabbricato in oggetto è stato costruito prima del 01/09/1967 e quindi non è riscontrabile un titolo esecutivo originario.

Presso gli enti preposti è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n. 71 del 11/12/2002, presentata dai sig. _____ per il recupero abitativo del sottotetto e frazionamento di due unità abitative, a questa è allegata una relazione tecnica e la planimetria di fatto e di progetto.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati 7 di seguito riportati per comodità di lettura:

- All. 7a) Concessione Edilizia;
- All. 7b) Relazione Tecnica;
- All. 7c) Planimetria stato di fatto;

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

DESCRIZIONE PROCEDIMENTI ESTIMATIVI ADOTTATI:

Entrando nel merito della stima del Lotto esecutato, preso atto di plusvalenze e minusvalenze dei cespiti, valutata la consistenza superficiale e gli aspetti dei cespiti, analizzate le *caratteristiche estrinseche della zona di ubicazione*, che vede la presenza di cespiti di eguali caratteristiche, considerata la posizione, ed esaminato con accuratezza lo stato dei luoghi, è stato nella fattispecie adottato il seguente procedimento di stima:

Una stima per via indiretta per valori unitari fatta a partire dai dati dell'*Osservatorio dei Beni immobiliari/Bollettino, Quotazioni Immobiliari*.

Infine nella **formazione dei valori a base d'asta** sono stati detratti gli oneri connessi a pratiche edilizie per la regolarizzazione dell'immobile e la sua rimessa in pristino.

Sono state dunque seguite dall'Esperto del Giudice metodologie quanto più impersonali e oggettive possibili, compatibilmente col grado d'informazione e cognizione raggiungibile nel limitato periodo d'indagine. Seguono i dettagli del calcolo:

STIMA DIRETTA valori OMI, Bollettino quotazioni immobiliari, Borsino immobiliare

La valutazione è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio mediando i valori desumibili, dalla rivista "Quotazioni immobiliari Salerno e provincia – Guida ai valori immobiliari" che costituisce il listino ufficiale di Salerno e provincia, sotto il patrocinio di vari enti locali e banche dati, e sottoposto alla validazione di una commissione costituita da oltre 40 agenti immobiliari di zona, nonché tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'*Agenzia del Territorio* accessibili tramite il sito internet www.agenzia territorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diversi dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In particolare i valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (*superficie coperta*).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138.98). La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;

la fonte della rilevazione;

l'identificazione dell'immobile rilevato;

la destinazione prevalente di zona;

le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;

le caratteristiche intrinseche del fabbricato;

le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;

la consistenza dell'unità immobiliare;

la consistenza delle pertinenze;

la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze;

il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato Consultivo e della Commissione di Validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

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

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

O.M.I. banca dati delle quotazioni immobiliari:

Risultato interrogazione: Anno 2017 – Semestre 1

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

Provincia: SALERNO

Comune: Giffoni Valle Piana

Fascia/zona: Suburbana/Curti, Curticelle;

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/m ²)	
		Min	Max
Abitazione civile	Normale	600	880

$$V_{unit.med.app} = \frac{600 + 880}{2} = 740 \text{ €/m}^2$$

Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari:

Area territoriale: Suburbana – Frazioni: Curti – S. Caterina – Chieve – Sovvieco – Vassi – Calabrano;

Tipologia	Strada	Valore di Mercato (€/m ²)
Abitazione di tipo civile	Centro storico	750

Media dei valori unitari

Le pertinenze sono state omogenizzate tramite opportune aliquote applicate al valore unitario di locazione dell'appartamento e calibrate nella misura di seguito illustrata, onde pervenire al computo della superficie equivalente:

Coefficienti pertinenze	
Balconi scoperti	0,30
Deposito	0,40

Orbene, consultando sia i dati dell'Osservatorio, sia i dati del borsino e sia il bollettino delle Quotazioni Immobiliari risulta che il Valore di Mercato in euro a m² (€/m²) per le *abitazioni civili*, in buone condizioni interne di conservazione e manutenzione, risulta essere in cifra tonda pari a:

$$V_{unit.app.} = \frac{740 + 750}{2} = 745 \text{ €/m}^2$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



$$S_{eq,com,app} = 102,60 + 19,70 \cdot 30\% + 11,00 \cdot 40\% = 112,90 \text{ m}^2$$

$$V = 745 [\text{€}/\text{m}^2] \cdot 112,90[\text{m}^2] \cdot 1,02 \cdot 1,20 = 102.951 \text{ €} \approx 103.000 \text{ €}$$

Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale valore di stima la metodologia in cifra tonda: **103.000 €.**

Ottenuto il valore medio per ogni categoria del bene (abitazioni), tenuto conto della tendenza positiva relativamente alla compravendita di immobili nella provincia di Salerno, i suddetti valori sono stati aumentati del 0,2% per renderli omogenei con i valori 2017 rilevati dallo scrivente Esperto presso le agenzie immobiliari, mediatori e tecnici della zona, data la posizione fronte piazza Linguiti il valore unitario è stato incrementato del 20%.

AGGIUNTE LE DETRAZIONI AI VALOR CAPITALI Coefficienti di merito

Per un'ottimale valutazione del bene sono stati utilizzati i coefficienti di merito che caratterizzano le proprietà (plusvalenze e minusvalenze) del bene oggetto di stima, individuando così peculiarità che diversificano i due specifici lotti dai beni comparabili presenti nello stesso orizzonte spaziale.

Questi coefficienti possono essere divisi in due gruppi: caratterizzanti l'intero edificio e caratterizzanti l'immobile oggetto di stima.

Appartengono al primo gruppo:

- Qualità;
- Stato di manutenzione;

Appartengono al secondo gruppo:

- Coefficiente di piano;
- Stato di manutenzione;
- Orientamento;
- Funzionalità;
- Servitù.

I più probabili Valori di Mercato verranno infine calcolati attraverso una produttoria dei parametri desunti dalle tabelle dei coefficienti di merito con i Valor Capitali desunti dalla media dei tre procedimenti visti in precedenza, e ciò secondo il medito dell'estimo che è unico e si articola nelle fasi di formazione dei valor capitali e aggiunte e detrazioni agli stessi.

Si riportano in dettaglio i calcoli delle aggiunte e detrazione:

Coefficienti di merito		
Qualità (intero edificio)		
Lusso	architettura molto accurata, materiali costosi, dimensione molto ampia, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria	1,10
Signorile	buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o quantomeno bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo	1,05
Medio	architettura media, buona qualità della costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo	1,00
Popolare	architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensione ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo	0,95
Stato di manutenzione (intero edificio)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione l'edificio risulta in perfetto stato	1,10
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie	0,98
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie	0,95
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo è notevole	0,85
Coefficienti di merito		
Stato di manutenzione immobile (cespiti eseguiti)		
Ottimo	Non necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in perfetto stato	1,10
Buono	Necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile	0,97
Mediocre	Necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole	0,95
Pessimo	Necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale	0,90
Coefficiente di orientamento (cespiti eseguiti)		
Nord		0,90
Nord-Est		0,93
Est		0,95
Sud-Est		0,98
Sud		1,00
Sud-Ovest		0,98
Ovest		0,95
Nord-Ovest		0,93
Coefficiente di funzionalità globale (cespiti eseguiti)		
Buona	I vani principali e accessori sono ben dimensionati e si distribuiscono razionalmente e adeguatamente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze, separazione di una zona giorno da una notte.	1,10
Media	I vani principali e accessori sono sufficientemente dimensionati e si distribuiscono normalmente alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento che presentano lievi interferenze, senza separazione della zona notte da quella giorno.	1,00
Mediocre	I vani principali sono scarsamente dimensionati e si distribuiscono irrazionalmente e in modo inadeguato alle necessità d'uso dell'unità immobiliare, con percorsi di collegamento irrazionali e con forti interferenze.	0,95

Coefficienti di merito LOTTO Unico:

- Qualità: Medio [1,00]
- Stato di manutenzione (*intero edificio*): Buono [0,98]
- Stato di manutenzione (*immobili staggiti*): Mediocre [0,95]
- Coefficiente di orientamento: Sud [1,00]
- Coefficiente di funzionalità: Buona [1,10]



$$V_{cap} = 103.000 \cdot (1,00 \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,10) = 105.482 \text{ €} \approx \text{105.500 €}$$

Detrazioni:


Alla luce dello stato di manutenzione interno per una migliore esposizione si è preferito stimare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, in maniera più chiara definendo le varie voci di lavorazioni a farsi:

- | | |
|--|---------|
| - Occlusione vano di comunicazione tra i due immobili: | 500 € |
| - Ripristino degli intonaci con tinteggiatura: | 1.000 € |
| - Rifacimento dei servizi igienici: | 3.000 € |
| - Spese tecniche e oneri: | 1.000 € |

Per un totale di **5.500 €**

Si ha che il valore a base d'asta è pari a:

$$V_{Lotto\ unico} = 105.500 - 5.500 = \text{100.000 €}$$



Pertanto, l'Esperto del Giudice assume dunque quale Valore di Mercato del Lotto Esecutato nella sua interezza, in cifra tonda: **100.000 €**

Si riepilogano di seguito i valori a base d'asta oggetto di stima secondo il procedimento sopra illustrato:

VALORE A BASE D'ASTA (*Lotto unico*): 100.000 €

(centomila/00 €)




Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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;

All'esito del sopralluogo effettuato in data 23/10/2017 all'interno dell'appartamento e del locale deposito il sottoscritto Esperto del Giudice ha rilevato la presenza di molti beni mobili, di proprietà del sig. _____ come espresso dallo stesso in fase di sopralluogo su domanda posta dall'esperto.

Il sottoscritto ha ritenuto comunque detrarre tuttavia i costi per un probabile sgombero (*stimabili in complessivi 500 €*) in caso di vendita dell'immobile, in quanto il trasloco stimabile in toto di costo pari a 2.000 € potrebbe essere effettuato in economia solo parzialmente dal nucleo familiare della debitrice, lasciando materiali di risulta da smaltire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



QUESITO 16:

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché '.Pdf' per adobe acrobat) o equivalente- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**LOTTO UNICO (E.I. 265/2017):**

Diritto di Proprietà piena ed esclusiva dell'unità immobiliare (**Immobile a uso civile**) sito nel Comune di Giffoni Valle Piana in pieno centro storico al primo piano della superficie utile di 82 m² circa e 20 m² circa di balconata, con annesso un piccolo locale deposito al piano terra di 11,00 m² utili.

IDENTIFICATO IN CATASTO FABBRICATI:

- *Unità immobiliare "Abitazione di tipo popolare" censito all'N.C.E.U. di Giffoni Valle Piana, Foglio 25, p.lla 279, sub 13, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita 232,41 €; graffato con p.lla 286, sub 13.*

Note catastali e note inerenti la procedura esecutiva:

- I dati catastali del lotto coincidono con i dati riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento;
- Sul lotto non insiste alcuna procedura esecutiva all'infuori della presente E.I. 265/2017;
- La mappa catastale Wegis: risulta difforme circa la sagoma delle due p.lle graffate rispetto alla reale conformazione dell'appartamento lotto unico;
- Le visure storiche per immobile: riportano correttamente l'intestatario, titoli di proprietà e provenienze senza alcuna sostanziale incongruenza;
- L'elaborato planimetrico: non è presente agli atti dell'Agenzia del Territorio;
- La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi per quel che attiene l'apertura di un vano porta nel soggiorno comunicante con altra unità immobiliare

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

facente parte della stessa ditta e non eseguita, tale vano andrà occluso con oneri a carico dell'acquirente onde ripristinare la corretta corrispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi

CONFINI APPARTAMENTO:

L'appartamento, nel suo complesso, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite muratura perimetrale interna con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Est**, risulta confinante tramite porta di ingresso con la rampa di scale comune al fabbricato, e con altra unità immobiliare non eseguita ma intercomunicante con il sub.13 oggetto di esecuzione tramite squarcio creato nella muratura portante, difformemente da quanto indicato in planimetria catastale;
- a **Sud**, risulta confinante tramite lunga balconata asimmetrica con affaccio su piazza Linguiti;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite affaccio, con via C. Delle Donne.

CONFINI DEPOSITO:

Il locale deposito, posto al piano terra e pertinenziale all'appartamento, è delimitato e confina:

- a **Nord**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Est**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura;
- a **Sud**, risulta confinante tramite portone di ingresso con il pianerottolo di riposo della scala che collega l'androne comune al piano primo;
- a **Ovest**, risulta confinante tramite muratura perimetrale con altra unità immobiliare di diversa proprietà e non eseguita nella seguente procedura.

NOTA: I Confini del lotto sono nettamente distinguibili e individuabili, in quanto associati a setti murari, e ingressi e affacci, chiaramente indicati in planimetria di rilievo.

VALORE A BASE D'ASTA (Lotto unico): 100.000 €

(centomila/00 €)

TITOLI DI PROPRIETÀ:

- All. 3a) **Atto tra vivi – Compravendita** del 30/01/2008 Notaio Giuseppina Capobianco, Rep. 64037/12988; la sig.ra _____ (dante causa) ha venduto alla sig.ra _____ (debitrice) il diritto di piena proprietà;

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione

Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it

- All. 3b) **Nota di trascrizione – Atto di compravendita**, a rogito del Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto il 01/02/2008 ai R.G. 4685, R.P. 3219; con cui la sig.ra *(dante causa)* ha venduto alla sig.ra *(debitrice)* il diritto di piena proprietà,

Provenienza ultra ventennale: alla dante causa sig.ra *(debitrice)* l'immobile era pervenuto per atto di divisione a rogito del Notaio Silvana Landi il 13/12/2002 rep.n. 17196, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 23/12/2002 al n. R.G. 46715, R.P. 35138 (*all. 3c*), la divisione ha sciolto lo stato di comunione instauratasi, con i sig. *(debitrice)* a seguito della morte del dante causa

Al sig. *(debitrice)* detto immobile pervenne per titoli anteriori al ventennio.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI LUOGHI

L'immobile non è oggetto di contratti di locazione in essere. Difatti in fase di sopralluogo a domanda del sottoscritto esperto il coniuge della debitrice, tale sig. *(debitrice)* ha dichiarato che l'immobile è attualmente occupato da se medesimo sebbene gli accessori bagni e cucina non risultino fruibili. In ogni caso l'appartamento con il deposito di cui al lotto unico è **da considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva E.I. 265/2017.**

CANONE DI LOCAZIONE

Il sottoscritto ha ritenuto effettuare una stima del calcolo di locazione in maniera forfettaria, così facendo il futuro curatore potrà far fruttare l'immobile contraendo un canone d'uso, stimandolo in complessivi **150 €/mese:**

ONERI CONDOMINIALI PENDENTI

Dai riscontri avuti a seguito del sopralluogo dell'immobile staggito, essendo l'appartamento parte di un fabbricato con più unità immobiliari, il complesso edilizio è suscettibile di costituzione di un condominio, ma, l'immobile ad oggi non è assoggettato ad alcun regime condominiale, in tale situazione le spese di pulizia e luce vengono divise bonariamente tra i vari proprietari.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUL LOTTO UNICO:

- All. 6e) **Nota di Iscrizione – Ipoteca volontaria (titolo esecutivo)**, del 01/02/2008, per Notaio Giuseppina Capobianco, trascritto ai R.G. 4686, R.P. 750; a favore di Banca Popolare di Novara (*creditore procedente per quota 1/1*) contro *(debitrice esecutata)*, Fabbricato per civile abitazione allibrato all'N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub 13, graffato con p.lla 286, sub 13 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

- All. 6f) Nota di trascrizione – Verbale di pignoramento immobili (sul quale è incardinata la presente E.I. 265/2017), del 03/07/2017, per Tribunale di Salerno, trascritto ai R.G. 25495, R.P. 19830; a favore di Banca Popolare di Novara (*creditore procedente per quota 1/1*) contro (*debitrice esecutata*); Fabbricato per civile abitazione allibrato all'P.N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana, foglio 25, p.lla 279, sub 13, graffato con p.lla 286, sub 13 (**Bene esecutato Lotto Unico**).

Costi di cancellazione pari a complessivi: **329 €**.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE

A seguito di istanza per accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana, risulta che il fabbricato in oggetto è stato costruito prima del 01/09/1967 e quindi non è riscontrabile un titolo esecutivo originario.

Presso gli enti preposti è stata rinvenuta la Concessione Edilizia n. 71 del 11/12/2002, presentata dai sig. _____ per il recupero abitativo del sottotetto e frazionamento di due unità abitative, a questa è allegata una relazione tecnica e la planimetria di fatto e di progetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



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.

In merito al quesito 17 è stato prodotto un file separato in cui è stata prodotta una estesa e puntuale descrizione della consistenza e dello stato dei luoghi dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 – 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it



CONGEDO DELL'ESPERTO

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni, in ogni modo il sottoscritto esperto presenzierà all'udienza del 31/10/2017 per fornire eventuali ulteriori delucidazioni e recepire le direttive del G.E. in merito alla prosecuzione della presente E.I. 265/2016.

Con Osservanza

Pontecagnano Faiano, 09 Dicembre 2017

L'ESPERTO DEL GIUDICE
dott Ing Enrico GARGIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*Studio tecnico di ingegneria forense dott. Ing. Enrico Gargione
Via Lucio Petrone, 77 - 84127 - Salerno - cell. 3404091430 - e-mail: e.gargione@live.it*

