TRIBUNALE DI SALERNO

III[a] SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. A. BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva R.G.E. n ° 277/2017 promossa dalla

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

CONTRO

Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxx

Salerno, 30 Ottobre 2017

IL C.T.U.

(Ing. Gaetano Ruocco)

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Indice:

PREMESSO 3

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA 8

2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO 9

QUESITO 4) e QUESITO 5) 11

QUESITO 6) 20

QUESITO 7) 21

QUESITO 8) 22

QUESITO 9) 24

QUESITO 10) 25

QUESITO 11) 26

QUESITO 12) 27

QUESITO 13) 28

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI 31

QUESITO 14) 31

Criterio e metodo di stima 31

VALUTAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE 34

4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI. 36

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. A. BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nella procedura esecutiva R.G.E. n ° 277/2017 promossa dalla

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

CONTRO

Xxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx

Ill.mo G.E. Dott. A. Brancaccio,

PREMESSO

- che, il sottoscritto Ing. Gaetano Ruocco residente in Salerno, alla Via Paolo De Granita n°15/E, veniva nominato il 22.08.2017 esperto per la stima nella procedura esecutiva in epigrafe;
- che, in data 23.08.2017 lo scrivente compariva presso la cancelleria del G.E., dove veniva redatto il verbale di conferimento dell'incarico giusto decreto di nomina del 22.08.2017;
- che venivano formulati i seguenti quesiti :

Verifichi, innanzitutto, il C.T.U. a quale delle seguenti tipologie è riconducibile il caso in esame:

1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 Cod. Proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

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

4) *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E. ;*

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

6) valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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 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

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorata 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 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 e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 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 DPR 6.6.01 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma 6 L. 28.2.85 n° 47 ovvero dell'Art 46, comma 5. DPR 6.6.01. n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

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

16) *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla partita, 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 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;*

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

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Esaminata, presso la cancelleria del Tribunale di Salerno la documentazioni in atti ed acquisite le copie lo scrivente effettuava le seguenti attività:

- con lettera inviata a mezzo raccomandata del 29.08.2017 comunicava agli esecutati l'inizio delle operazioni stabilita per il giorno 14.09.2017 *(Cfr. All.1.1);*
- con nota inviata a mezzo pec dell' 29.08.2017 *(Cfr. All. 1.2)* comunicava al procuratore della parte creditrice Avv. Stefania Iannicelli l'inizio delle operazioni fissate per il giorno14.09.2017 invitando lo stesso a prendervi parte;
- il 14.09.2017 venivano svolte le operazioni peritali durante le quali lo scrivente alla presenza della Sig.re Xxxxxxxxxxxxxxx, che consentiva l'accesso agli'immobili, effettuava il rilievo metrico *(Cfr. All. 6)* e fotografico *(Cfr. All. 7)* dei cespiti pignorati;
- con nota inviata via pec il 31.08.2017 e successivamente il 3.10.2017 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Giffoni Sei Casali (SA) al fine di poter verificare la conformità urbanistica degli immobili in esame e le eventuali pratiche di condono *(Cfr. All. 1.3);*
- il giorno 19.09.2017 lo scrivente effettuava richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Nocera Inferiore *(Cfr. All. 1.4)*dell'estratto dell'atto di matrimonio della Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx *(Cfr. All. 3.2)* al fine di verificare il regime patrimoniale;
- che le operazioni peritali proseguivano presso gli uffici del Comune di Giffoni sei Casali al fine di ricercare notizie inerenti la conformità Urbanistica dell' Immobile in esame *(Cfr. All.2)*;
- che lo scrivente acquisiva gli ulteriori elementi tecnici-economici necessari per l'espletamento dell'incarico, quali visure catastali ed ipotecarie, estratti di mappa e schede planimetriche presso l'Ufficio del Territorio di Salerno *(Cfr. All.5, All. 8 e All. 9)*.
- che lo scrivente inviava con raccomandata A.R. la relazione agli esecutati;

Tanto premesso, dopo aver esaminato attentamente la documentazione acquisita, gli immobili pignorati, e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente espone la presente relazione.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

2 - RISPOSTA AI QUESITI RIPORTATI NEL MANDATO

Con riferimento ai quesiti 1 e 2 lo scrivente ritiene che il bene pignorato consista esclusivamente nel bene per il quale la documentazione prodotta è idonea, risulta infatti in atti la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell'ultimo ventennio e pertanto il sottoscritto procederà secondo i quesiti posti da 4 a 12.

Non sussiste alcun dubbio sulla identificazione catastale degli immobili, il Foglio, la particella ed il subalterno (dati catastali) sono corretti si evidenziano solo variazioni dei dati di classamento e precisamente che la categoria viene indicata come A/2 e non come A/4, la consistenza in vani catastali 4,5 e non vani 8, per la particella 1443 sub 19 invece non ci sono incongruenze.

Gli' immobili oggetto della presente relazione vengono così identificati:

Porzione di fabbricato ubicato nel Comune di Giffoni Sei Casali (SA), in Capitignano alla Via Capocasale n° 25 riportato al N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub. 9 e posto auto riportato al foglio 31 particella 1443 sub 19;



Foto aerea- Il cerchio rosso individua l'edificio in cui insiste il cespite

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Vengono indicati, nella sottostante tabella, i dati salienti tratti della visura catastale degli immobili fornita dallo scrivente *(Cfr. All. 5)*.

Ubicazione - Comune di Giffoni sei Casali - Provincia di Salerno								
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Appartamento	31	313	9	A/4	8 vani	2	106 mq	€ 475,14
Posto Auto	31	1443	19	C/6	27 mq	1	27 mq	€ 19,52

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 4) e QUESITO 5)

Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento; 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;

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono ubicati nel comune di Giffoni Sei Casali (SA), in Capitignano alla Via Capocasale n° 25 e sono riportati rispettivamente: l'abitazione al N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub. 9, il posto auto al Foglio 31, particella 1443, sub. 19 (*Cfr. allegato n°5*)

L'abitazione è ubicata all'interno di un complesso immobiliare costituito da vari edifici costruiti in aderenza si da formare una costruzione a C con un cortile interno. L' edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente è composto da piano terra e due piani sovrastanti. Trattasi di fabbricato realizzato in epoca non recente con struttura portante in muratura con la copertura a tetto, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'ingresso avviene dal cancello in via Capocasale n° 25 (Cfr. documentazione fotografica allegato n° 7) dal quale, con precorso articolato fra cortili e rampe di scale, si giunge al portone dell'edificio. Sul fronte posteriore (Nord–Est) l'immobile oggetto della presente relazione confina direttamente sulla strada comunale come illustrato nella foto che segue.



Foto 1 – Vista dell'edificio in cui è ubicato l'immobile. Con il riquadro rosso vengono circoscritte le tre finestre prospettanti sul fronte Nord Est

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

L'appartamento da stimare si sviluppa su due piani e precisamente al piano primo dove sono ubicati il locale soggiorno-cucina ed un wc, e al piano secondo (sottotetto) dove sono ubicate le camere da letto ed un ulteriore servizio igienico.

L'edifico, all'esterno, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Per quanto attiene la provenienza del bene pignorato ai debitori esecutati si precisa che gli stessi sono divenuti proprietari per Atto di compravendita per Notaio Dr. Pasquale Cammarano del 11/04/2017 Raccolta n. 33811, Repertorio n. 797882 *(Cfr. All.8).*

Si riporta di seguito una vista del cancello d'ingresso (civico n° 25) che immette al cortile dal quale si accede all'edificio in cui è ubicato l'immobile. Si precisa che sussiste il diritto di passaggio per raggiungere gli immobili oggetto della presente.



Foto 2 – Vista dalla via Capocasale del cancello al civico n° 25

Tanto premesso si entra nel merito della descrizione dell'unità immobiliare

Unità Immobiliare– ***Comune di Giffoni Sei Casali (SA), Via Capocasale n° 25 - N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub 9, cat A/4 classe 2, consistenza 8 vani , Superficie Catastale mq 106;***

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è, come detto, ubicata ai piani primo e al secondo (sottotetto) del fabbricato, essa è composta da un unico ambiente cucina-soggiorno (*avente una superficie complessivi mq 39*) e dal servizio igienico al piano primo, una scaletta interna conduce al piano superiore dove vi sono tre camere mansardate oltre un servizio igienico. Da detto piano sottotetto, una scaletta di tipo retrattile conduce ad un terrazzino posto al piano superiore).

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Le foto che seguono mostrano parte del cortile e il percorso da effettuare per giungere al portone d'ingresso che immette all'immobile oggetto di stima.



3 Scala che dal cortile conduce all'edificio

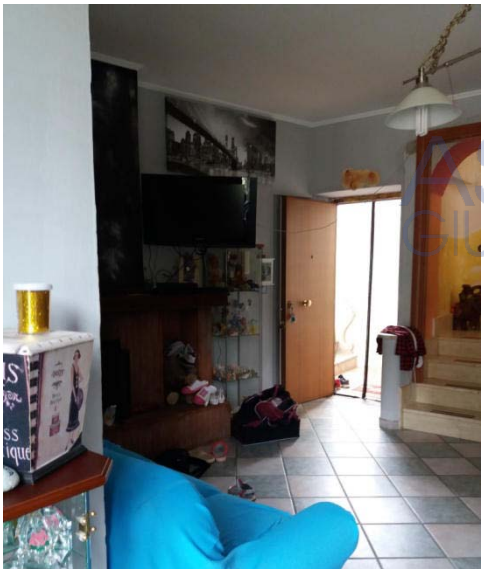


4 Vista fronte Sud dell'edificio



5 Portone d'ingresso

L'ingresso all'immobile avviene attraverso il portone sopra illustrato, percorrendo la rampa di scale si giunge al piano primo *(cfr All. 6)* dove è ubicata la zona giorno dell'appartamento, costituita come detto dal locale soggiorno-cucina e da un servizio igienico.



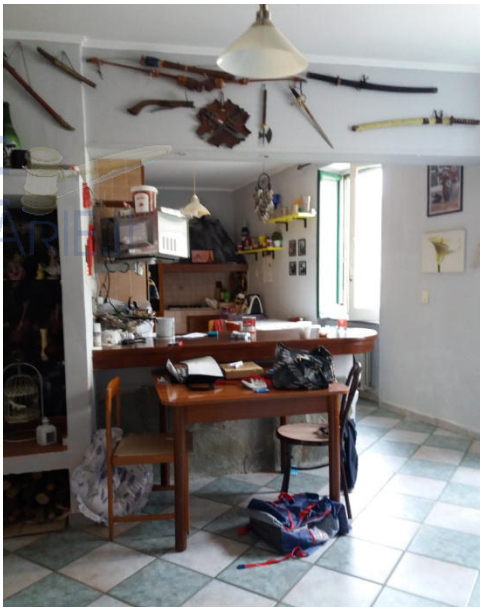


Foto 6 e 7 Vista del soggiorno- cucina

Le opere di finimento del locale sono di modesta fattura, i pavimenti e i battiscopa sono di gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Dal punto di vista impiantistico i locali sono serviti da impianto elettrico con punti luce e di forza motrice, la zona di cottura della cucina è servita impianto idrico sanitario con carico e scarico sottotraccia.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Allo stesso piano primo è allocato il servizio igienico, dotato di antibagno. con una superficie di circa 3.8 mq, all'interno del wc vi è una ampia finestra che consente l'illuminazione e l'areazione del locale, nello stesso sono presenti apparecchi igienici di tipo corrente e precisamente, la vasca da bagno, il vaso e il bidet, mentre il lavabo è allocato nell'antibagno. Le pareti del servizio igienico sono rivestite con piastrelle maiolicate

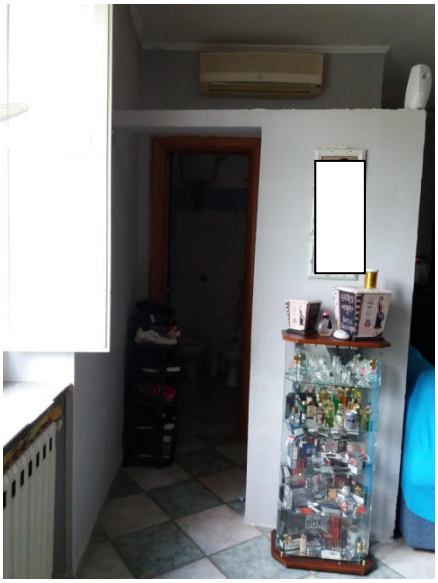


Foto 8 –La foto mostra l'ingresso all'antibagno



Foto 9 –vista del Servizio Igienico

L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento a termosifoni alimentato da termo camino. Nel soggiorno vi è un condizionatore tipo Split-system.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Come detto in precedenza dal piano prima dell'immobile, una scaletta interna rivestita in pietra naturale conduce ai locali del piano superiore. Tutti i locali del secondo livello presentano il solaio di copertura inclinato, si precisa che detto secondo piano dell'immobile è stato ricavato nel sottotetto dell'edificio.

Il pianerottolo di sbarco della scala disimpegna, sulla sinistra il servizio igienico e un terrazzino, frontalmente un locale di deposito e, sulla destra, percorrendo ulteriori quattro gradini, due camere da letto.

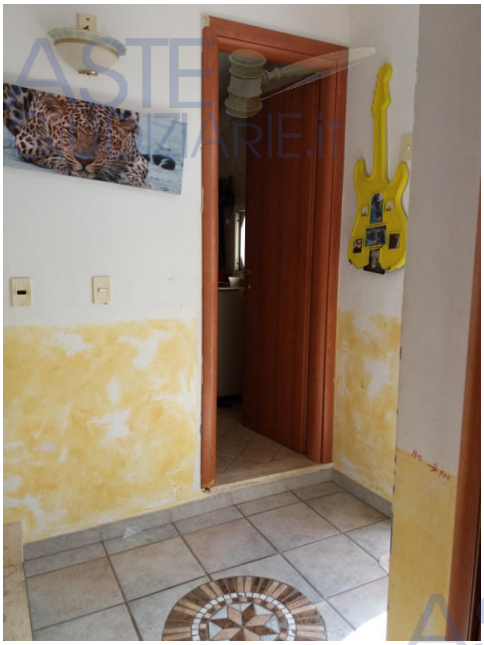


Foto -10 Ingresso al Servizio Igienico



Foto11- Scalini che immettono alla zona letto

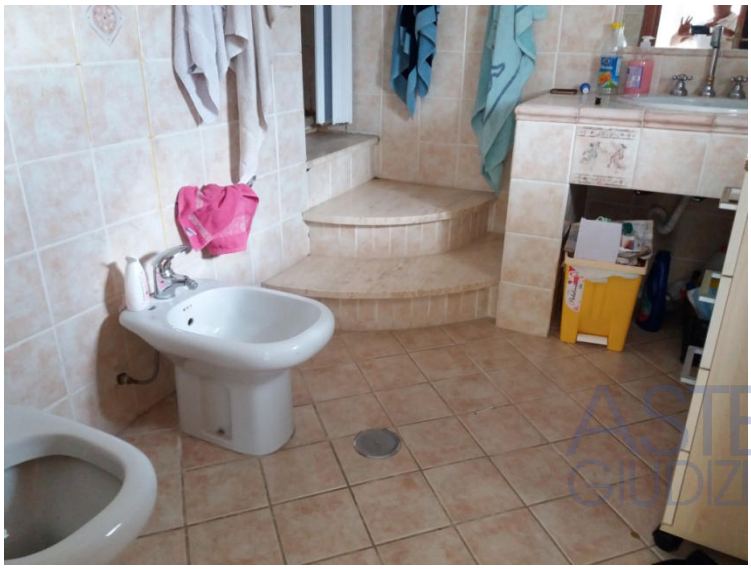


Foto 12 –Particolare del servizio igienico

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Il servizio igienico prima illustrato presenta una superficie di circa 5 mq, vi è una finestra che consente l'illuminazione e l'areazione del locale, nello stesso sono presenti, la doccia oltre lavabo vaso e bidet e relative rubinetterie gli impianti idricosanitari sono tutti realizzati sottotraccia. Il locale ha il rivestimento maiolicato alle pareti;

Le foto che segue mostra la camera da letto matrimoniale, come detto trattasi di mansarda con due finestre aprenti nel tetto, la camera presenta opere di finimento di modesta fattura, i pavimenti sono in piastrelle di gress, le porte con rivestimento in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza della camera varia dal punto più alto pari a ml 3,00 fino ad 80 cm nel punto più basso.





Foto 13-14 –Camera da letto matrimoniale

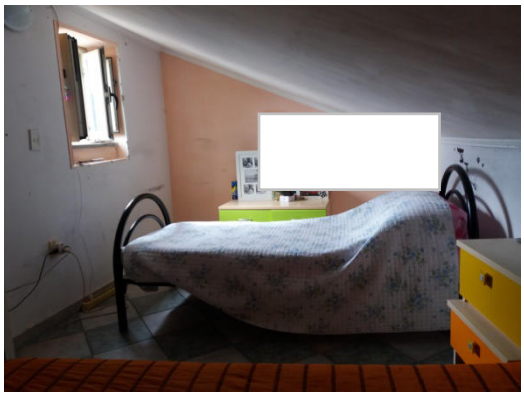




Foto 15-16 –Camera da letto con due letti singoli

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Oltre alle sopra descritte camere da letto vi è un ulteriore camera, attualmente utilizzata come locale stenditoio (sui grafici assentiti dal comune era prevista come camera da letto) con intercluso un piccolo stanzino. L'illuminazione e l'areazione dei locali è assicurata dalla finestra aprente nel tetto. I locali presentano opere di finimento di modesta fattura, i pavimenti e i battiscopa sono in gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

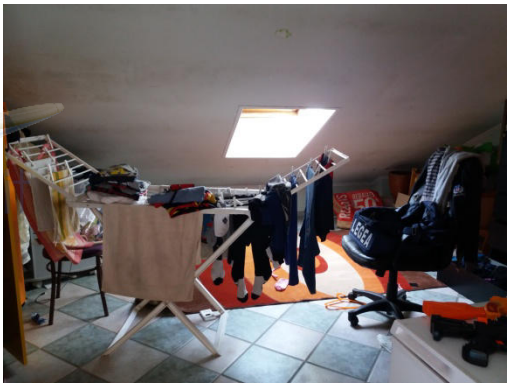


Foto 17

Il terrazzo sotto illustrato presenta una superficie di circa 5 mq, sulla parete perimetrale si riscontrano tracce di umidità con il vistoso deterioramento delle tinteggiature;





Foto 18 e 19 – Vista del terrazzino al pino secondo

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono serviti da normali impianti di luce e f.m. Gli infissi esterni al piano terra sono in legno e protetti da persiane alla romana, al piano primo gli infissi sono di varia tipologia (alluminio e/o ferro); Si riportano a pag 19 le

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

destinazioni ed i dati metrici dei locali desumibili dal rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente.

L'immobile confina a Nord Est e a Nord Ovest con via Capocasale, a Sud Ovest con la gabbia scale ed il cortile condominiale e a Sud Est con altra unità immobiliare.

Unità Immobiliare– ***Comune di Giffoni Sei Casali (SA), Via Capocasale n° 25 - N.C.E.U. al Foglio 31, particella 1443, sub. 19, cat C/6 Superficie Catastale mq 27.***

Oltre all'unità abitativa prima descritta il pignoramento include anche il posto auto ubicato nel cortile come rappresentato nelle foto seguenti.





Foto 7 – Posto auto

Catastalmente è indicato come posto auto scoperto mentre sui luoghi, come mostrano le foto, è stata istallata una tettoia di copertura. Il posto auto confina con le altre unità immobiliari come rappresentate sull'elaborato planimetrico, e precisamente a Nord-Est con il sub 4,ad Est con il sub 18 e a Sud-Ovest con il sub 2. (Cfr. all.5).

Nell'atto di provenienza sono indicati i diritti di passaggio pedonale e carrabile per raggiungere gli immobili.

Nota sulla corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Come illustrato nel precedente capitolo per il bene in questione (***N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub 9*** non vi è dubbio per la sua precisa identificazione *(vedi pag. 9)* il Foglio, la particella ed il subalterno (**dati catastali**) sono corretti si evidenziano solo variazioni dei dati di classamento e precisamente che la categoria viene indicata come A/2 e non come A/4, la consistenza in vani catastali 4,5 e non vani 8; per la particella 1443 sub 19 invece non ci sono incongruenze.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Si riportano nuovamente nella sottostante tabella, i dati catastali dei due immobili prima descritti:

Ubicazione		Provincia di Salerno - Comune di Giffoni Sei Casali						
Via		Capocasale n° 25						
N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita
Appartamento	31	313	9	A/4	8 vani	2	106 mq	€ 475,14
Posto auto	31	1443	19	C/6	27 mq	1	27 mq	€ 19,52

Calcolo della superficie calpestabile dell'immobile (1)		
Simbologia	**Descrizione**	**Superficie [mq]**
K+S	Cucina	38,50
Wc	Servizio Igienico	4,60
L1	Camera da Letto L1	20,80
L2	Camera da Letto L2	9,05
Camera	Camera	17,65
Rip	Ripostiglio	10,70
d	disimpegno	8,95
Wc	Servizio Igienico	6,10
	Superficie netta Totale [mq]	**116,45**

---

1) Ai fini del calcolo della superficie calpestabile non vengono considerate le aree del sottotetto aventi altezza inferiore a ml 1.40. Tali aree in base alla Legge Regionale n°15 del 28.11.2000 per il recupero abitativo del sottotetto devono infatti essere chiuse o occupate da arredi fissi.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 6)

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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;

Gli esecutati, coniugi sig. Xxxxxxxxxxxxxxx e sig. Xxxxxxxxxxx, risultano essere unici proprietari (quota 1/2 ciascuno) dei cespiti oggetto di pignoramento. I beni pervenivano agli stessi con atto di compravendita per Notaio Dr. Pasquale Cammarano del 11/04/2007 Raccolta n. 33811, Repertorio n. 797882 *(Cfr. All. 8)*. Alla luce di quanto riferito non appare necessario un progetto di divisione.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

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 alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Unità Immobiliare (Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx e sig. Xxxxxxxxxxx, risultano essere unici proprietari quota 1/2 ciascuno) – *Comune di Giffoni sei Casali, Via Capocasale n°25 - N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub 9, cat A/4 classe 2, consistenza vani 8 Superficie catastale mq 106mq.*

All'atto del sopralluogo l'immobile sopra identificato risultava occupato dalla Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx e dai due figlioli.

Il nucleo familiare risulta costituito dalla Sig Xxxxxxxxxxxxxxx, dal coniuge il Sig. Xxxxxxxxxxxxx e dai figlioli xxxxx ed xxxxxxxxxx *(Cfr. Stato di famiglia All.3.1)*. Si segnala che dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta che dal 26.01.2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

L'immobile è da ritenersi libero da contratti opponibili all'acquirente.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

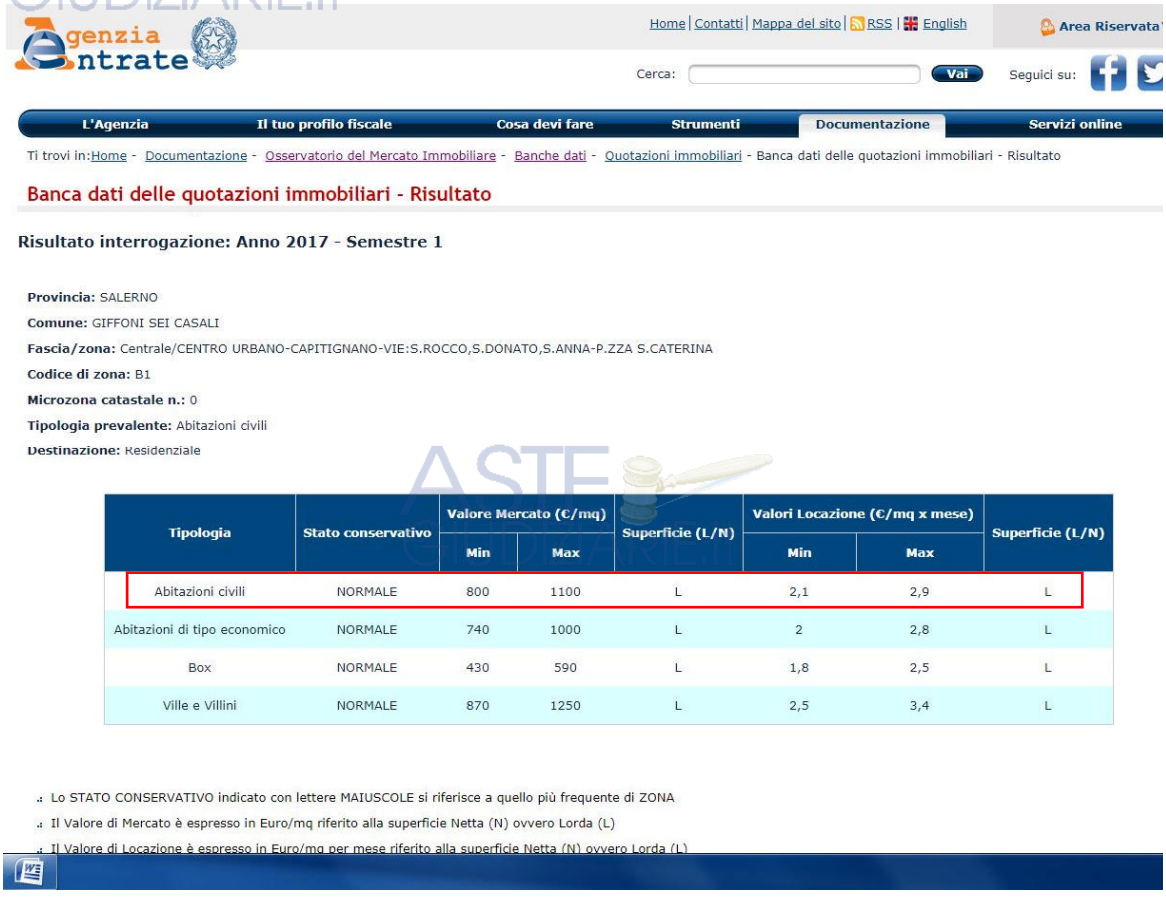
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.;

Lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale, nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari.

Dalla disamina dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Italiano, che fedelmente si riporta



Agenzia Entrate

Home | Contatti | Mappa del sito | RSS | English — Area Riservata

Cerca: Vai — Seguici su:

L'Agenzia | Il tuo profilo fiscale | Cosa devi fare | Strumenti | Documentazione | Servizi online

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SALERNO
Comune: GIFFONI SEI CASALI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO-CAPITIGNANO-VIE:S.ROCCO,S.DONATO,S.ANNA-P.ZZA S.CATERINA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1000	L	2	2,8	L
Box	NORMALE	430	590	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1250	L	2,5	3,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Estratto Dati Omi

si rileva per i cespiti con caratteristiche simili a quelle oggetto di pignoramento un prezzo di vendita compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq, per un valor medio pari ad 950,00 €/mq.

Analogamente si rileva per i cespiti con caratteristiche simili a quella oggetto di pignoramento un prezzo di locazione medio pari a 2,5 €/mq, da applicare alla superficie lorda dell'immobile.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 — C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Per le caratteristiche del bene esaminato (appartamento) si ritiene idoneo utilizzare il valore unitario di canone paria 2,50 €/mq*mese, il che determina un canone di locazione annuo paria € 3.180,00 (euro tremilacentottanta/00), quale risultato di:

Appartamento =2,50 €/mq*106 mq*12 mensilità = € 3.180,00

Per il posto auto si ritiene idoneo utilizzare il valore unitario di canone paria 1,20 €/mq*mese, il che determina un canone di locazione annuo paria € 3.88,00 (euro trecentottantotto/80), quale risultato di:

Posto auto =1,2 €/mq*27 mq*12 mensilità = € 388,80

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 9)

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

Si ricorda, come già riportato precedentemente, che il bene è di proprietà esclusiva degli esecutati:

- Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx (quota pari a 1/2) n
- Sig. Xxxxxxxxxxxx (quota pari a 1/2) nato a

Come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio *(Cfr. All. 3.2)* i coniugi hanno adottato il regime di separazione dei beni.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

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 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 condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

In base a quanto è stato possibile accertare sulla base delle informazioni acquisite presso gli uffici Comunali per l'immobile in questione non vi sono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente di natura paesaggistica o storico-artistica e simili.

Allo stesso modo si fa presente che sulla base degli accertamenti esperiti non risulta costituito un condominio pertanto non risultano pre-determinate spese di gestione e/o di manutenzione.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 11)

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente, indicando i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni;

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene in esame, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. *(cfr All.9)*:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 4968 del 16/04/2007 Notaio Cammarano Pasquale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/04/2007 per euro 400.000,00 a favore della Banca M.P.S. S.p.A., contro Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxx;
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 20879 del 12/07/2017 verbale di pignoramento immobili per euro 258.592,57 del 19/06/2017-Tribunale di Salerno a favore della Banca M.P.S. S.p.A., contro Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxx;

SPESE PER LA CANCELLAZIONI DELLE FORMALITA'

Il costo da sostenersi per la cancellazione delle sopra esposte "formalità" sarà pari:

- ad € 35,00 Iscrizione contro n. 4968 del 16/04/2007 Notaio Cammarano Pasquale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/04/2007 per euro 400.000,00 a favore della M.P.S. S.p.A;
- ad € 294,00 Trascrizione contro n. 20879 del 12/07/2017 verbale di pignoramento immobili per euro 258.592,57 del 19/06/2017-Tribunale di Salerno a favore della M.P.S. S.p.A.

Le spese quindi per la cancellazione delle formalità ammontano ad € 329,00 cui occorrerà aggiungere il compenso professionale da corrispondere al professionista eventualmente incaricato, valutabile in circa € 200,00. In totale pertanto l'importo necessario per la cancellazione delle formalità ammonta a complessive € 529,00 circa.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 12)

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

Si riportano nell'*allegato 9* gli aggiornamenti delle visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto. Dall'esame delle stesse non sono emerse discrasie che possano interessare gli immobili in questione ; Si precisa solo che, come già riportato in precedenza, i dati di Classamento dell'abitazione sono differenti rispetto a quelli riportasti nell'atto di pignoramento.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO 13)

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

Con pec del 31.08.2017 e successiva del 3.10.2017 *(cfr. All. 1.3)* lo scrivente ha fatto richiesta agli uffici del Comune di Giffoni sei Casali al fine di verificare la Conformità Urbanistica nonché eventuali pratiche di Condono Edilizio relative all'immobile di proprietà del Sigg. Xxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx ubicato alla via Capocasale n° 25 e riportato al N.C.E.U. al foglio 31 particella 313 sub 9 e di un posto auto di cui al Foglio 31, particella 1443, sub. 19 ;.

Per quanto attiene il posto auto di cui al Foglio 31, particella 1443, sub. 19 sullo stesso risulta istallata una tettoia non presente catastalmente per cui deve essere sanata tale difformità;

In relazione all'appartamento, dall'esame del Permesso di costruire n° 4/2006 Pratica Edilizia Prot.n° 9464/2006 *(cfr. All.4)* emerge che l'immobile visionato nasce dall'accorpamento dei locali del sottotetto (ubicati al piano secondo) con quelli di primo piano dell'immobile.

In particolare in data 6.12.2006 veniva presentata Domanda di Permesso di Costruire per attuare il recupero abitativo del sottotetto ai sensi della Legge Regionale n°15 del 28.11.2000. **Gli Uffici comunali in data 31.01.2007 rilasciavano tale permesso di costruire n°4.**

In base a quanto riportato nella sopracitata pratica edilizia l'immobile, prima della realizzazione dei lavori per il recupero abitativo del sottotetto era riportato in catasto al Foglio 31 particella 313 sub 4.

Contestualmente all'ultimazione dei lavori intervenuta in data 21.02.2017, (come da comunicazione del direttore dei Lavori -Prot. 1663 del 22.02.2007) veniva

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

anche attuata la necessaria modifica catastale (pratica di frazionamento e fusione del 19.02.2017) in base alla quale all'immobile (sub 4) veniva attribuito il nuovo Sub 9 sempre della particella 313.

Si segnala che nella pratica edilizia redatta dal tecnico venivano inseriti solo i grafici (piante) del secondo piano (sottotetto) **e non vi sono grafici rappresentativi del sottostante piano primo.**

Nella relazione tecnica si comunicava inoltre che *"il solaio di calpestio fu impostato ad una quota inferiore...tale variazione non fu segnalata dal direttore dei lavori, in quanto, non comportava aumento di volume e non modificava la quota alla gronda"*.

A parere dello scrivente nel redigere la pratica per il recupero abitativo del sottotetto andavano inseriti anche i grafici del piano primo per far comprendere quale assetto definitivo avrebbe avuto l'unità immobiliare su tutte e due i livelli, anche in considerazione della costruzione del corpo scala, che tra l'altro appare essere stato realizzato non all'interno della particella sub 4, ma nella sub 2.

Premesso quanto sopra, dall'esame dei luoghi e in base ai grafici allegati a tale permesso di costruire n°4/2006 per l'immobile in esame è possibile affermare solo la regolarità urbanistica del piano secondo, mancando nella pratica i grafici del piano primo.

A parere dello scrivente, per l'immobile in esame, non vi è una sufficiente rappresentazione grafica che consenta la verifica cronologica dei vari titoli abilitativi.

Da quanto sopra si ritiene preferibile ipotizzare l'attuazione dell'accertamento di conformità, ossia ottenere il permesso di costruire in sanatoria, riportando in esso i grafici di entrambi i livelli (piano 1 e 2) dell'immobile.

Pertanto può riferirsi che:

- E' possibile per l'acquirente produrre pratica edilizia volta all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01;
- Nel capitolo relativo alla stima dell'immobile verranno portati in detrazione i costi da sopportare per tale pratica edilizia;

Si rende noto inoltre che per l' immobile in questione, non è stato reperito il Certificato di Agibilità.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Anche per quanto attiene il posto auto è necessario effettuare la regolarizzazione visto che sulla planimetrie e nei dati catastali si parla di posto auto scoperto, mentre sui luoghi è presente anche una tettoia di copertura.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

3 - STIMA DEGLI IMMOBILI

QUESITO 14)

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

Criterio e metodo di stima

La stima che segue è stata redatta con il procedimento sintetico, in particolare per confronto. Tale metodo si basa sulla conoscenza dei prezzi che normalmente vengono praticati nella libera contrattazione di compravendita per immobili confrontabili a quelli in esame, per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, e ubicazione.

Alla luce delle considerazioni svolte lo scrivente ha effettuato apposita indagine di mercato fra operatori specializzati del settore attivi a livello locale nonché avvalendosi anche del contributo fornito dai borsini immobiliari visionabili sui riviste e siti specializzati quali: www.attico.it, www.immobiliare.it, per individuare i valori medi praticati in zona.

Si riportano di seguito sia le Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio, relative al primo semestre dell'anno 2017, sia alcune delle proposte di vendita riportate sui siti specializzati.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI SEI CASALI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO-CAPITIGNANO-VIE:S.ROCCO,S.DONATO,S.ANNA-P.ZZA S.CATERINA

Codice zona: B1

Microzona: 0

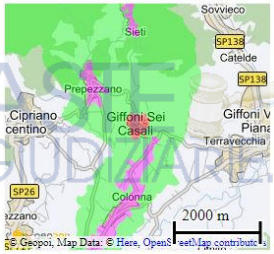
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

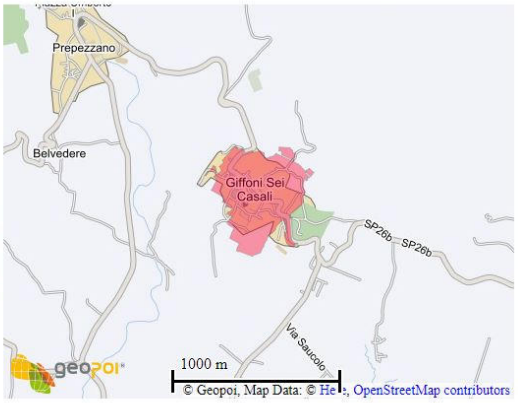
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1000	L	2	2,8	L
Box	Normale	430	590	L	1,8	2,5	L
Ville e Villini	Normale	870	1250	L	2,5	3,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni







Trilocale via Capocasale, Giffoni Sei Casali

€ 77.000 | 3 locali | 1 bagni | 65 m² superficie

Appartamento mansardato molto panoramico, ubicato al II° piano, composto da: soggiorno con cucina, 2 camere e bagno. Ottime rifiniture. Ampio terrazzo e posto auto scoperto.

studioCASA CONTATTA



Quadrilocale via Centore, Giffoni Sei Casali

€ 180.000 | 4 locali | 2 bagni | 120 m² superficie

Appartamento - 4 vani - ottimo stato Proponiamo in vendita in stabile di solo 6 appartamenti, al 1°piano senza ascensore appartamento di mq. 120 circa composto da: ingresso, salone doppio con camino, 3 camere, cucina, 2 bagni, ripostiglio, veranda, box e posto auto. Ottimo stato, buon...

CONTATTA



Villa via Serroni 150, Capitignano, Giffoni Sei Casali

€ 195.000 | 5+ locali | 3 bagni | 185 m² superficie

Villa bifamiliare su tre livelli di 185 mq con giardino

Capitignano - Giffoni sei casali Villa bifamiliare su 3 livelli di 185 mq composta da : p. seminterrato : ingresso, salone/cucina, bagno e ripostiglio con terrazzo di 45 mq; p. rialzato: ingresso, 3 camere...

Mondo Casa CONTATTA

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407

P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U

Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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



.Come riscontrabile i valori riportati si riferiscono ad abitazioni civili di tipo normale ed oscillano fra un Min di €/mq 800,00 ed un Max di €/mq 1.150,00 da applicare alla superficie lorda;

Pertanto, lo scrivente tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobile in questione e delle reali condizioni in cui lo stesso si trovano al momento della stima per ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, posizione ed esposizione, accessibilità, e possibilità di essere venduto ha applicato i coefficienti correttivi tali da considerare come prezzo unitario da applicare all'immobile in questione il valore di **1.100,00 €/mq**.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

VALUTAZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE

Unità Immobiliare ***(Quota di proprietà Xxxxxxxxxxx ½ e Xxxxxxxxxxxxxx ½,- unici proprietari) – Comune di Giffoni Sei Casali (SA), Via Capocasale 25 - N.C.E.U. al Foglio 31, particella 313, sub 9, cat. A/4 classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 106.***

Sup. Commerciale [mq] *Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convezionalmente una maggiorazione del 10%.mentre per i locali in mansarda una riduzione della superficie*	106
Terrazzi [mq] *Calcolata al 25% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%*	4
Sup. Complessiva Commerciale [mq]	**110**
Valore complessivo (Sup*1.100€/mq) [€]	121.000,00
Totale Complessivo [€]	121.000,00
Detrazione delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica	-3.000,00
Totale Complessivo Stimato	***€ 118.000,00***

Posto auto ***(Quota di proprietà Xxxxxxxxxxx ½ e Xxxxxxxxxxxxxx ½- unici proprietari) – Comune di Giffoni Sei Casali (SA), Via Capocasale 25 - N.C.E.U. al Foglio 31, particella 1443, sub 19, cat. C/6 classe 1, consistenza 27 mq, superficie catastale mq 27.***

Sup. Commerciale [mq]	27
Valore complessivo (Sup*350€/mq) [€]	9.450,00
Totale Complessivo [€]	9.450,00
Detrazione delle spese occorrenti per la regolarizzazione dell'immobile	-1.450,00
Totale Complessivo Stimato	***€ 8.000,00***

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

QUESITO n° 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o di materiali eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato;

Lo scrivente, in base ad apposita indagine esperita presso ditte specializzate, quantifica la spesa per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei vari materiali presenti nell'immobile ispezionato in **€ 1.300,00**.

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 335492407
P. IVA 03616770651 C.F.: RCC GTN 63T19 F 839 U
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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

4 - RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI.

Al fine di conseguire una migliore condizione di vendita si considera la formazione di un lotto unico comprendente l'appartamento ed il posto auto:

LOTTO UNICO

Appartamento: sito nel comune di Giffoni sei Casali in via Capocasale n° 25 - identificato al N.C.E.U.:

- *Fg. 31, part. 313, sub. 9 cat. A/4 cl. 2, cons. 8 vani, sup. cat. 106 mq;*

Posto auto: sito nel comune di Giffoni sei Casali in via Capocasale n° 25 - identificato al N.C.E.U.:

- *Fg. 12, part. 1443, sub. 19 cat. C/6 cl. 1, sup. cat. 27 mq;*

Proprietari: 1/2 sig *Xxxxxxxxxxxxxxx*. e 1/2 sig. *Xxxxxxxxxxx*

Titolo di provenienza: *atto di compravendita per Notaio Dr. Pasquale Cammarano del 11/04/2007 Raccolta n. 33811, Repertorio n. 797882*

L'unità immobiliare è ubicata ai piani primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato realizzato con struttura in muratura, è composta al primo livello dal soggiorno-cucina e da un servizio igienico, al piano sovrastante vi sono da due camere da letto, il ripostiglio e un servizio igienico. L'immobile confina a Nord Est e a Nord Ovest con via Capocasale, a Sud Ovest con il cortile condominiale e a Sud Est con altra unita immobiliare. Nel cortile, a poche decine di metri dall'edificio, è ubicato il posto auto.

Si riportano di seguito le formalità gravanti sul bene:

- ISCRIZIONE CONTRO n. 4968 del 16/04/2007 Notaio Cammarano Pasquale ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 11/04/2007 per euro 400.000,00 a favore della M.P.S. S.p.A., contro Xxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx;
- TRASCRIZIONE CONTRO n. 20879 del 12/07/2017 verbale di pignoramento immobili per euro 258.592,57 del 19/06/2017-Tribunale di Salerno a favore della M.P.S. S.p.A., contro Xxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx

Il valore complessivo di stima del lotto, valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari ad **€ 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00)**

Con la consegna della presente relazione lo scrivente confidando di aver bene adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Salerno lì, 30 Ottobre 2017

IL C.T.U.
(Ing. Gaetano Ruocco)

Via D. Coda, 6 - 84126 Salerno -089224637 - 33
P. IVA 03616770651
Email :gaetano.ruocco@tiscalinet.it

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