

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



Arch. Gaetano Picanza
gaetanopicanza@tiscali.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell' Esecuzione : Dott. Alessandro Brancaccio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N ³⁰¹~~200~~/2012



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio di progettazione : via Luigi Angrisani , 18 84132 Salerno
on line : 089 33 32 50 -- FAX 089 84 53 643 -- CELL. 329 82 37 538

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Alessandro Brancaccio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 310/2012 -

• **PARTE RICORRENTE:**
(creditore procedente)

Rappr. Legale

Avv. TEPEDINO DARIO MARIO Via Nazionale, snc – Fraz. Scalo - 84030 Padula (Sa) –
tel.097574570 - fax. 097574360 –e-mail: dartep@tiscali.it
c/o Avv. BARBATO GIROLAMO Via L. Cacciatore, 21 - 84124 Salerno;

• **CONTROPARTE:**
(debitore)

(privi di rappresentante legale costituitosi);

Salerno, lì 20 maggio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. **GAETANO PICANZA**
Via Angrisani, 18
84132 SALERNO
Cell. 3298237538

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.	4
	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	6
Quesiti 1-2-3:	<i>'1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione indisposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti postigli da 4 a 12'</i>	6
Quesito 4:	<i>'Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.'</i>	7
Quesito 5:	<i>'precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti'</i>	11
Quesito 6:	<i>'Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro'</i>	11
Quesito 7:	<i>'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'</i>	11
Quesito 8:	<i>'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.'</i>	12
Quesito 9:	<i>'Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione'</i>	12

- 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem'* 12
- Quesito 11:** *'Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni'* 13
- 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'* 14
- 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. 06.06.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'* 15
- 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 forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da*

eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise. 15

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':* 19

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'* 19

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: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'aste)'* 20

CONGEDO C.T.U...... 22



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza sezione civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott. ALESSANDRO BRANCACCIO



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N. 301/2012 PROMOSSA [REDACTED] CONTRO**

**[REDACTED]
[REDACTED], E [REDACTED]
[REDACTED].**

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Gaetano Picanza, nato a *Salerno* il 02/09/1947, C.I. n°AR9486092, C.F. PCNGTN47P02H703J, P.IVA n°03673570655 iscritto all'Albo degli Architetti della *Provincia di Salerno sez.A col n°d'ordine 1558*, domiciliato in **Salerno** alla **Via L. Angrisani n°18** cell. 3298237538, e-mail: *gaetanopicanza@tiscali.it*, a seguito del verbale di conferimento di incarico di stima in data 10/01/2013 (*cf. All.1*), riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E. di seguito integralmente riportati:

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

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

4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G. E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. 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, 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 notazione;
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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse

introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonchè le eventuali obbligazioni propter rem)

11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
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 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
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 nonchè per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota

indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

Tanto premesso si passa alla descrizione delle operazioni peritali.

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

Per ottemperare all'incarico del G. E. lo scrivente esaminava preliminarmente il fascicolo di parte con tutta la documentazione agli atti e comunicava la **data di accesso del 1° sopralluogo**, (previsto per il giorno Lunedì 18 Febbraio 2013) sui luoghi oggetto di causa a mezzo raccomandata A/R, ai proprietari dei beni [REDACTED], ed alla parte creditrice [REDACTED] rappresentata dall'Avv. Dario Mario Tepedino. Quindi in tale data, come predetto, il sottoscritto, coadiuvato dai collaboratori di fiducia, **arch. Marina Lupo e ing. Alessio Caggiano**, si recava sui cespiti oggetto d'esecuzione, siti in Eboli (Sa) alla via Mirabella, 55, identificato **in NCEU al fl. 10, p.lla. 572, sub 2-3, cat A/4(LOTTO UNICO: fabbricato composto da piano terra e primo piano)**, e procedeva all'ispezione dei luoghi, al rilievo plano altimetrico ed all'estrazione della documentazione fotografica (cfr. All. N. 2: Verbale di sopralluogo).

Al fine inoltre di effettuare al meglio le indagini sull'immobile esecutato, lo scrivente C.T.U. effettuava le seguenti indagini presso gli uffici competenti:

- in data **06/02/2013** si recava presso l'*Agenzia del Territorio del Comune di Salerno (U.T.E. in Via dei Principati)* per estrarre le planimetrie catastali di base per il rilievo ed effettuare le necessarie visure per soggetto e per immobili (cfr. All. N. 6 - *visure catastali, estratto del foglio di mappa*).
- in data **06/02/2013** si recava presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliare* al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore [REDACTED] (cfr. All. N. 5 e All. N. 7 - *visure ipotecarie*).
- in data **18/02/2013** e **26/03/2013** si recava presso l'*Ufficio Tecnico del Comune di Eboli* ed effettuava richiesta del certificato di agibilità dell'immobile e di eventuali titoli abilitativi urbanistici ed edilizi (cfr. All. N. 9 - *Richieste effettuate al Comune di Eboli (Sa)*).
- in data **07/03/2013** si recava presso l'ufficio anagrafe del comune di Eboli per acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. All. 8 - *Estratto Atto di matrimonio*) con indicazione del regime patrimoniale del Debitore. (*Comunicazione del 31/03/2013*)
- in data **03/05/2013** si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Eboli per ritiro copia documentazione agli atti (cfr. All. N. 9 - *Richieste effettuate al Comune di Eboli (Sa)*).

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

QUADRO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U

- **10/01/2013**: Giuramento C.T.U. (cfr. *Allegato 1*);
- **11/01/2013** – **27/01/2013**: Acquisizione studio e analisi copia atti c/o Cancelleria inerenti l'E.I. 301/12;
- **28/01/2013**: **comunicazione della data 1° sopralluogo**, fissata per il 18/02/2013 alle ore 10,30 (cfr. *Allegato Verbale Sopralluogo in All.2*);
- **06/02/2013**: Indagini catastali presso l'U.T.E. della Provincia di Salerno con acquisizioni delle visure ed estratti di mappa (cfr. *Allegato 6*);
- **06/02/2013**: Indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno – Ufficio Pubblicità (cfr. *Allegato 5 e Allegato N. 7*);
- **18/02/2013** – **26/03/2013**: richiesta documentazione agli atti presso il Comune di Eboli (cfr. *Allegato 9*);

- **18/02/2013**: sopralluogo sui cespiti eseguiti e accesso all'immobile esecutato alla presenza [REDACTED] (cfr. Verbale accesso in Allegato 2);
- **07/05/2013**: ritiro presso l'ufficio anagrafe del Comune di Eboli estratto dell'atto di matrimonio con indicazione regime patrimoniale Debitore (cfr. Allegato 8);
- **02/04/2013**: integrazione richiesta documentazione agli atti presso il Comune di Eboli (cfr. Allegato 9);
- **02/04/2013**: richiesta presso Archivio Notarile di Salerno di copia atto di donazione [REDACTED] rep. 17188/6550 del 14/11/1980 (cfr. Allegato 4);
- **09/04/2013**: ritiro presso Archivio Notarile di Salerno di copia atto di donazione [REDACTED] rep. 17188/6550 del 14/11/1980 (cfr. Allegato 4);
- **11/04/2013**: Indagini ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Salerno – Ufficio Pubblicità (cfr. Allegato 5 e Allegato N. 7);
- **03/05/2013**: ritiro documentazione agli atti presso il Comune di Eboli (cfr. Allegato 9);
- **03/05/2013 ÷ 10/05/2013**: digitalizzazione del rilievo fotografico, stesura definitiva perizia C.T.U. e riordino Allegati;
- **13/05/2013**: invio copia completa di allegati a tutte le parti;
- **13/05/2013**: deposito relazione peritale C.T.U. in cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- **30/05/2013**: udienza G.E. di fissazione modalità di vendita nel procedimento n. 301/12.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

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

Dall'Analisi della documentazione ipocatastale completa di certificato storico per immobile agli Atti del Procedimento, si deduce che la documentazione stessa relativa ai predetti beni (NCEU al fl. 10, p.lla. 572, sub 2-3, cat A/4 (LOTTO UNICO: fabbricato composto da piano terra e primo piano)), è in regola, completa ed idonea per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 12 delle raccomandazioni C.T.U. (cfr. Allegato 1).

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

DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO: *Fabbricato composto da piano terra e primo piano sito nel Comune di Eboli (Sa) in Via Mirabella n. 55.*

Sul bene non insistono altre procedure esecutive, ad eccezione della presente E.I. 301/2012

Il bene risulta identificato in NCEU al fl. 10, p.lla. 572, sub 2, cat A/4, classe 3, consistenza: 2,5 vani catastali, rendita:167,85€ e p.lla. 572, sub 3, cat A/4, classe 3, consistenza: 3,5 vani catastali, rendita:234,99€. (cfr. All. N.6 -Certificati catastali- visure, planimetria).

Descrizione dello Stato dei Luoghi e Confini

I cespiti oggetto di **E.I. 301/2012** fanno parte di un fabbricato indipendente composto da piano terra e primo piano censiti in N.C.E.U. FL.10 Part. 572 sub. 2 (piano terra) e 3 (piano primo), ubicati entrambi nel Comune di Eboli (Sa) alla via Mirabella, 55. L'area di sedime su cui insistono i sub 2 e 3, confina sui quattro lati con la particella 572 sub 5 appartenente alla partita speciale di tipo "beni comuni non censibili" che consente l'accesso anche fondi limitrofi, particelle 15 e 635. Alla frazione di fondo sul quale insiste il fabbricato, si accede attraverso un cancello elettrico in ferro posto su via Mirabella da cui parte una strada interpodereale della larghezza di circa 4,00 m. Dalla strada interpodereale si passa ad una corte scoperta, recintata lungo tutto il suo perimetro e adibita a parcheggio auto, sulla quale insiste un piccolo portico, in ferro con copertura in coppi, delimitato lungo un lato da un basso muretto in cls.. Dal portico, posto in corrispondenza del prospetto principale dell'immobile oggetto di E.I., attraverso un portoncino in legno, si accede all'interno del fabbricato stesso.

Il fabbricato, che si sviluppa su due livelli con copertura a doppia falda, è realizzato in struttura portante in c.a. e blocchi di lapillo cemento. Attiguo al fabbricato, lungo tutto il lato ovest, è presente una struttura portante orizzontale e verticale in c.a. di due piani con solaio di copertura in latero-cemento ad andamento piano. Ad oggi i lavori di completamento della struttura sono in fase di fermo, non sono stati realizzati i muri perimetrali di tamponamento rimanendo di fatto realizzato unicamente lo scheletro portante dell'opera.

Piano Terra consiste di un ingresso con scala per accedere al piano primo, di un soggiorno/cucina, di un bagno adibito anche a lavanderia e di locale deposito le cui pareti, in parte, e il pavimento si presentano allo stato grezzo, suddetto locale è dotato di una porta in ferro con accesso diretto all'esterno del prospetto posteriore del fabbricato.

Piano Primo consiste di locale cucina, due camere da letto e bagno.

Lo stato delle finiture nel complesso è buono, le porte e le finestre sono tutte in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, pertanto le uniche fonti di calore presenti sono un camino, ubicato all'interno del locale soggiorno/cucina posto al piano terra e due split, posti in corrispondenza delle due camere da letto del primo piano.

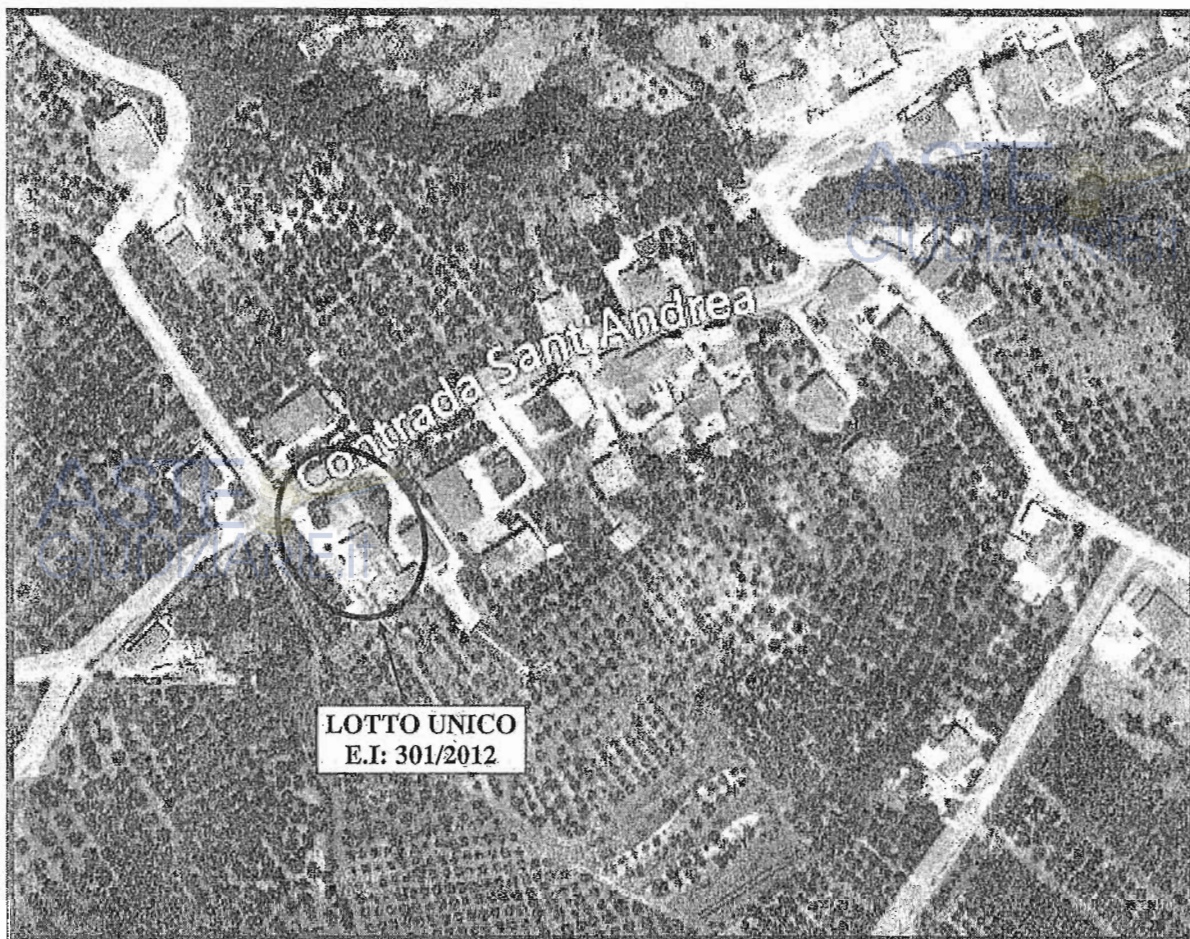
Le cucine sono di tipo economico, il bagno del primo piano è provvisto di scaldabagno.

La distribuzione interna dei vani del fabbricato risulta conforme alla planimetria catastale. Discorso diverso si ha invece per l'ampliamento lungo il lato ovest del fabbricato infatti, sulla planimetria catastale, l'ampliamento del piano terra viene raffigurato con la chiusura delle tre pareti perimetrali mentre nella realtà i tramezzi non sono stati, ad oggi, mai realizzati. Inoltre, lo stesso ampliamento del fabbricato, nella planimetria del primo piano, non viene riportato.

Per altri dettagli si rimanda ai *rilievi fotografico e planimetrico* rispettivamente in *Allegati 12 ed 11*, di cui si riporta qui di seguito in relazione solo uno stralcio significativo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

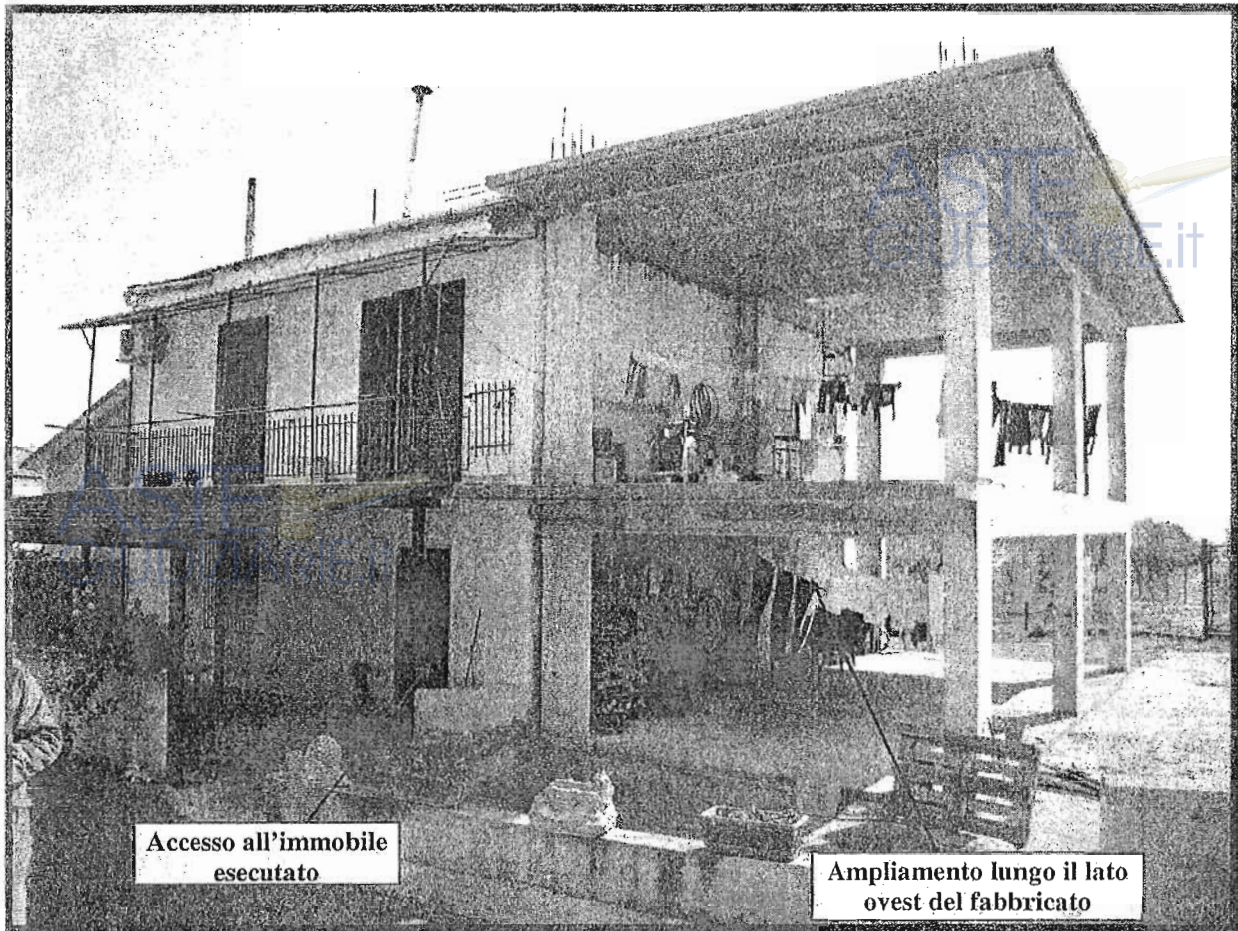


Ortofoto di inquadramento territoriale dell'immobile – (fonte: google maps)



Via Mirabella n.55 – Eboli (Sa) – (Ortofoto di dettaglio, fonte: google maps)

GIUDIZIARIE.IT



Via Mirabella n.55 – Accesso al lotto esecutato - Vista prospetto principale

Rilievo metrico C.T.U.

Il rilievo metrico dell'appartamento è stato effettuato dal C.T.U., in data sopralluogo 18/02/2013 coadiuvato dal collaboratore tecnico di fiducia quale *arch. Marina Lupo* (iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2748).

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (*cf. Allegato 11*) ottenendo il seguente **COMPUTO DELLE SUPERFICI**:

LOTTO UNICO PIANO TERRA E PRIMO PIANO :

N.C.E.U. Comune di **Eboli (Sa)**; foglio **10**; particella **572**; sub **2**; classe **3**; categoria **A/4** consistenza **2,5 vani**; rendita **167,85 euro**; e particella **572**; sub **3**; classe **3**; categoria **A/4** consistenza **3,5 vani**; rendita **234,99 euro**;

❖ Piano Terra :

- Superficie commerciale = **95,60 mq + 49 mq (superficie al grezzo)**;
- Superficie tettoia = **29 mq**;

❖ **Primo Piano :**

- Superficie commerciale = 88,60 mq + 49 mq (superficie al grezzo);
- Superficie balcone = 10,32 mq

Il dettaglio della disposizione planimetrica degli ambienti è riportato nell'elaborato grafico in *Allegati 11*, riprodotti in scala 1:100.

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

I cespiti oggetto di E.I. 310/12 ovvero, un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su due livelli in Eboli (Sa) alla Via Mirabella n°55, identificato in NCEU al fl. 10, p.la. 572, sub.2 e 3 cat A/4 appartengono **interamente per diritto di proprietà piena ed esclusiva** [REDACTED]

[REDACTED], come risultante dall'atto di donazione del 14/11/1980, *rep. 17188*, per notar Gentile Matteo trascritto ai RR.II. di Salerno il 19/11/1980 ai nn. 27751 R.G. e 24418 R.P. (*cfr. All.to 4 – Atto di donazione rep. 17188/6550 del 14/11/1980*). Dalla lettura dell'atto notarile risulta che il trasferimento del bene

[REDACTED] e dei coniugi [REDACTED], è un trasferimento del livello in quanto il bene è di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]. Solo in data 13 ottobre 2006, attraverso una scrittura privata (*cfr. Allegato 4*) il [REDACTED] veniva autorizzato all'affranco del canone a favore della [REDACTED], divenendo di fatto pieno proprietario del fondo. Non risulta essere fatta nessuna trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio.

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 congruagli in denaro'*

I Cespiti pignorati di cui al *Lotto Unico Eboli (SA) NCEU FL 10 Part.572 Sub.2 e 3* appartengono ai Debitori in **piena ed esclusiva proprietà dell'intero**.

Quesito 7: *'Dica dello stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa*

eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento'

Dal sopralluogo svolto l'immobile risulta attualmente utilizzato dal debitore [REDACTED] con il suo nucleo familiare composto da cinque persone (il [REDACTED], la moglie, il figlio, la nuora e la nipote).

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.'*

Dalle indagini svolte consultando i borsini immobiliari, il sottoscritto C.T.U. ritiene 3,7€/mq come il più probabile canone di locazione.

Considerato che attualmente la superficie che potenzialmente può essere concessa in locazione è di 150 mq la giusta redditività dell'immobile esecutato è di € 500,00 al mese.

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 notazione'*

Dall'estratto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dall'ufficio anagrafico del Comune di Eboli (Sa) in data 07/03/2013 (Cfr. All.8: Estratto Atto di Matrimonio), risulta che i [REDACTED] e [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione dei beni dal giorno [REDACTED]

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

L'intera consistenza immobiliare oggetto di stima, essendo un fabbricato indipendente, non fa parte di un condominio per cui su di esso non grava nessuna formalità o vincolo di natura

condominiale. Come accertato dai documenti acquisiti presso la conservatoria, risulta presente al foglio 10 part. 572 un'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, ovvero servitù perpetua di passaggio a piedi, a favore di [REDACTED] (cfr. All. 5- visure ipotecarie). Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, confrontabile dalla tabella seguente:

Elenco Immobili											
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Parita	Altri Dati	
10	572	1	EBOLI								Soppressa
10	572	2	EBOLI CONTRADA SANT' ANDREA, SNC Piano T		A/4	3	2,5 vani	Euro:167,85			
10	572	3	EBOLI CONTRADA SANT' ANDREA, SNC Piano 1		A/4	3	3,5 vani	Euro:234,99			
10	572	4	EBOLI								Soppressa
10	572	5	EBOLI CONTRADA S. ANDREA, SNC Piano T								Bene comune non censibile
10	572	6	EBOLI								Soppressa
10	572	7	EBOLI								Soppressa
10	572	8	EBOLI								Soppressa

risulta però che gli unici sub esistenti sulla particella 572 sono il sub 2 e 3 oggetto di pignoramento ed il sub 5 che risulta essere un "bene comune non censibile" senza identificativo di proprietà.

In merito ai *vincoli urbanistici* si rimanda al successivo quesito 13 sulla regolarità edilizia ed urbanistica.

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

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto C.T.U. in data 06/11/2012 presso la *Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Pubblicità Immobiliare di Salerno*, si evince che **non risultano presenti sui cespiti eseguiti altri pignoramenti ed altre procedure esecutive diverse dalla presente E.I. 310/12**, mentre **risultano** invece, prima del pignoramento di cui alla presente E.I. (trascritto il 05/07/2012 ai n° 26012 R.G. e 21778 R.P.), ulteriori **due iscrizioni contro**, una per **ipoteca volontaria** e l'altra per **ipoteca giudiziale**, e una **trascrizione contro per costituzione di diritti reali a titolo gratuito** (formalità pregiudizievoli) riportate in ordine cronologico:

- Iscrizione contro del 28/11/2006 - RP 18228, RG 64354 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di

[redacted] (Creditore Procedente) e contro [redacted]
[redacted] (Debitori).

- Trascrizione contro del 02/09/2009 - RP 32270, RG 40301 - Atto tra vivi derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di [redacted] (Debitore).
- Iscrizione contro del 02/08/2011 - RP 4689, RG 30471 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di [redacted] e contro [redacted] (Debitori). Ente Creditore non intervenuto nella presente E.I.

Si indicano di seguito i costi per le relative cancellazioni:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sequestro conservativo	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo E.t.r.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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'*

Dagli accessi effettuati presso l'Agenzia del Territorio sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali (per soggetto e storiche per immobile) ed è stato altresì acquisito l'estratto del foglio di mappa in formato informatizzato in scala 1:2.000. Tale documentazione è riportata in *Allegato N. 6- visure catastali per soggetto e per immobili ed estratto del foglio di mappa.*

Dagli accessi effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno - Ufficio Pubblicità Immobiliari al fine di effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore, che sono state organizzate in due gruppi di allegati:

- ✓ Gli Allegati 5 che contengono solo le formalità pregiudizievoli relative all'immobile esecutato già riportate al quesito 11 (cfr. Allegati N. 5 - visure ipotecarie);
- ✓ Gli Allegati 7 che contengono le formalità pregiudizievoli relative al soggetto Debitore, ma che non riguardano l'immobile esecutato nella presente E.I. 310/2012 (cfr. Allegati N. 7 - visure ipotecarie).

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. 06.06.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T. U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 num. 47 e succ. mod; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T. U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85 faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrerone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T. U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono'*

Per quanto attiene alla destinazione urbanistica, il *Fabbricato* ricade per intero in zona Collinare e Montana Ea ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia, il fabbricato risulta essere edificato in data antecedente il 1967, pertanto manca di certificato di agibilità.

Sull'immobile esecutato sono stati autorizzati dall'ufficio tecnico del comune di Eboli con permesso a costruire n.33 del 26/03/07 lavori inerenti l'ampliamento del fabbricato. Dette opere previste nel progetto a firma dell'ing. Carmine Magliano sono cominciati in data successiva all'autorizzazione, previo pagamento degli oneri, ma non risultano ultimati, comportando tra l'altro lo scadere dei termini previsti per l'ultimazione dei lavori (cfr. Allegati N. 5 - visure ipotecarie).

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 forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.'

Si entra ora nel merito della stima del cespite ipotecato.

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI

Valutata la consistenza dell'immobile oggetto della presente stima, distribuito su due livelli, sito nel Comune di Eboli (SA), alla via Mirabella n.55 ed esaminato lo stato dei luoghi, si è agito attraverso due metodologie di stima:

1. Mediare le valutazioni sintetiche dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle agenzie immobiliari più prossime alla zona di ubicazione dello stesso;
2. Confronto con le quotazioni riportate sul Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia (fonte Quotazioni immobiliari *cfr. Allegato N.10*);

La **media aritmetica equi ponderale dei due risultati** fornisce infine l'esito della stima come specificato nelle conclusioni appresso riportate.

I Metodo

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte da tre principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona centrale del Comune di Eboli, al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e comprensive dello stato di occupazione dell'immobile, dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata, effettuando in ultimo una media equiponderale puramente aritmetica.

Le valutazioni sono state effettuate a corpo.

I risultati della ricognizione delle tre Agenzie è riportata di seguito.

QUADRO DESCRITTIVO N.3 AGENZIE IMMOBILIARI CONTATTATE SU EBOLI

- 1) Nome Agenzia: ██████████ Indirizzo: ██████████
Valutazione immobile vendita: **1.000,00 €/mq**
Valutazione immobile affitto: **500,00 €**

2) Nome Agenzia: ██████████ Indirizzo: ██████████
Valutazione immobile vendita: **1.400,00 €/mq**
Valutazione immobile affitto: **400,00 € - 450,00 €**

3) Nome Agenzia: ██████████ Indirizzo: ██████████
Valutazione immobile vendita: **1.000,00 €/mq**
Valutazione immobile affitto: **400,00 € - 450,00 €**



Gli stessi dati di valutazione delle Agenzie immobiliari sono stati identicamente riportati nel seguente quadro sintetico:

QUADRO SINTETICO N.3 AGENZIE IMMOBILIARI CONTATTATE

	NOME AGENZIA	INDIRIZZO	Valore [€/mq]	AFFITTO LOTTO
1	Dbf immobiliare	Via Don Michele Mauro	1.000,00 €/mq	500,00 €
2	Dr Immobiliare	Via S. Bernardino, 84	1.400,00 €/mq	400,00 € - 450,00 €
3	Eliano immobiliare	Via Bruno Buozzi, 41	1.000,00 €/mq	400,00 € - 450,00 €
		MEDIA	1.135,00 €/mq	450,00 €

Moltiplicando i valori ottenuti alle superfici, si ottiene:

Ambiente	[mq]	Valore unitario [€/mq]	coefficiente correttivo	Valore [€]
Piano terra	95.60	1.135	1	108.506,00
Area esterna coperta da tettoia	29.00	1.135	0,35	11.520,25
Piano Primo	88.60	1.135	1	100.561,00
Balcone	10.32	1.135	0,35	4.099,62
			Totale	224.686,87

All'importo sopra stimato va aggiunto il costo di costruzione delle opere al grezzo realizzate per secondo il permesso a costruire n.33 del 26/03/07 e stimate in 350 €/mq per un totale di € 34.300,00. Come già anticipato, tali lavori sono iniziati ed hanno riguardato solo la parte al grezzo delle strutture. Lo strumento urbanistico vigente consente l'ultimazione dei lavori previsti con il rilascio di una nuova concessione edilizia.

Pertanto, il C.T.U. assume il valore pari a : **224.687,00 + 34.300 = € 259.000,00 (in cifra tonda)**

VALORE APPARTAMENTO (I Metodo): 259.000,00 €

(diconsi Euro duecentocinquantanovemila/00)

II Metodo

La seconda valutazione è stata effettuata dal Consulente Tecnico d'Ufficio tenendo conto dei quotazioni riportate sul Listino Ufficiale degli Immobili di Salerno e Provincia, applicando un costo pari a 800 €/mq.

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	800	L	3,7	L

Ambiente	[mq]	Valore unitario [€/mq]	coefficiente correttivo	Valore [€]
Piano terra	95.60	800	1	108.506,00
Area esterna coperta da tettoia	29.00	800	0,35	11.520,25
Piano Primo	88.60	800	1	100.561,00
Balcone	10.32	800	0,35	4.099,62
Totale				158.369,60

All'importo sopra stimato va aggiunto il costo di costruzione delle opere al grezzo realizzate stimate in 350 €/mq per un totale di € 34.300,00 ottenendo un valore pari a:

$$158.369,00 + 34.300 = \text{€ } 193.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

VALORE APPARTAMENTO (II Metodo): 193.000,00 €

(diconsi Euro centonovantatremila/00)

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO DEI FABBRICATI

Riepilogando i risultati dei criteri estimativi adottati si ha:

	VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO[€]
I METODO	259.000,00
II METODO	193.000,00

Eseguendo la **media aritmetica** dei valori:

$$V = (259.000,00 + 193.000,00) / 2 = \text{€ } 226.000,00$$

VALORE APPARTAMENTO (in cifra tonda): € 226.000,00

(diconsi Euro duecentoventiseimila/00)

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’:*

Le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili si stimano all’incirca in **2.000 €**.

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’*

La **documentazione fotografica**, le cui caratteristiche vengono riassunte di seguito, redatta in formato cartaceo, è riportata in **Allegato 12** completa di didascalie illustrative e tutte le foto trovano spazio anche su supporto magnetico (*cf. Allegato N. 13- Supporto magnetico*).

Il **rilievo fotografico** è stato effettuato in data 18 febbraio 2013 dalle ore 10:30 alle ore 12:10. Detto rilievo è stato effettuato con *macchina fotografica Olympus modello Optical Digital μ 600-6,0 megapixel*.

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

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

L’**inquadramento dei cespiti** costituenti il LOTTO UNICO, sito in Eboli (Sa) – via Mirabella n.55 censito al N.C.E.U. al foglio n.10; part. n.572 sub.2 e 3, è stato eseguito sia

ESTERNAMENTE:

- **accessibilità**
- **individuazione dell’ immobile;**
- **localizzazione dei singoli VANI** (come indicati rilievo metrico CTU *cf. Allegato 11*);

che **INTERNAMENTE:**

- **individuazione dei VANI e della loro distribuzione interna.**

La **relazione fotografica** in *Allegato 12* è stata redatta utilizzando **25** foto su un totale di **92** (in formato ORIGINALE e presenti in CD allegato) del completo rilievo fotografico effettuato nelle date suddette (cfr. *verbale sopralluogo del 18.02.2013 in Allegato 2*).

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: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’aste)’*

A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente **quadro riepilogativo finale**.

RIEPILOGO e DESCRIZIONE FINALE

LOTTO UNICO – Fabbricato costituito da piano terra e primo piano destinato a civile abitazione sito alla Via Mirabella n.55) in Eboli (Sa), composto da un cinque vani e due bagni, identificato in N.C.E.U. FL. 10 P.LLA. 572; SUB.2 CAT. A/4; CLASSE 3; CONSISTENZA 2,5 VANI; RENDITA 167,85 euro; e FL. 10 P.LLA. 572; SUB.3; CAT. A/4; CLASSE 3; CONSISTENZA 3,5 VANI; RENDITA 234,99 euro; rispettivamente PIANO TERRA e PIANO PRIMO;

L’area di sedime su cui insistono i sub 2 e 3, confina sui quattro lati con la particella 572 sub 5 appartenente alla partita speciale di tipo “beni comuni non censibili” che consente l’accesso anche fondi limitrofi, particelle 15 e 635.

Il Lotto Unico oggetto di E.I. 310/12 appartiene interamente per diritto di proprietà piena ed esclusiva al [REDACTED], come risultante dall’atto di donazione del 14/11/1980, rep. 17188, per notar Gentile Matteo trascritto ai RR.II. di Salerno il 19/11/1980 ai nn. 27751 R.G. e 24418 R.P. (cfr. All.to 5 – Atto di donazione rep. 17188/6550 del 14/11/1980).

FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI:

- Iscrizione contro del 28/11/2006 - RP 18228, RG 64354 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di [REDACTED] (Creditore Procedente) e contro [REDACTED] (Debitori).

- Trascrizione contro del 02/09/2009 - RP 32270, RG 40301 - Atto tra vivi derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di [REDACTED] (Debitore).
- Iscrizione contro del 02/08/2011 - RP 4689, RG 30471 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (cfr. All. 5- visure ipotecarie) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (Debitori). Ente Creditore non intervenuto nella presente E.I..

Il Fabbricato ricade per intero in zona Collinare e Montana Ea ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli.

Per quanto attiene alla regolarità edilizia, il fabbricato risulta essere edificato in data antecedente il 1967, pertanto manca di certificato di agibilità.

Sull'immobile esecutato sono stati autorizzati dall'ufficio tecnico del comune di Eboli con permesso a costruire n.33 del 26/03/07 lavori inerenti l'ampliamento del fabbricato. Dette opere previste nel progetto a firma dell'ing. Carmine Magliano sono cominciati in data successiva all'autorizzazione, previo pagamento degli oneri, ma non risultano ultimati, comportando tra l'altro lo scadere dei termini previsti per l'ultimazione dei lavori.

VALORE BASE d'ASTA INTERO LOTTO: € 226.000,00
(diconsi Euro duecentoventiseimila/00/00)



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. GAETANO PICANZA
Via Angrisani, 18
84132 SALERNO
Cell. 3298237538



CONGEDO C.T.U.



Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione (composta da n. **23** pagine escluso indice e testata, e n. **13** allegati) sperando di aver bene e fedelmente assolto all'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.



Con osservanza

Salerno, 10 maggio 2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



arch. GAETANO PICANZA
Via Angrisani, 18
84132 SALERNO
Cell. 3298237538



Segue Elenco Allegati →



ELENCO ALLEGATI (n° 13 Allegati):

Allegato 1.- Mandato GE e raccomandazioni;

Allegato 2.- Verbale Sopralluogo C.T.U;

Allegato 3.- Copie Atti Procedimento E.I. 301/2012;

Allegato 4.- Atti Notarili;

Allegato 5.- Visure Ipotecarie attinenti il cespite esecutato E.I. 301/2012;

Allegato 6.- Visure catastali, estratto del foglio di mappa;

Allegato 7.- Visure Ipotecarie non attinenti il cespite esecutato E.I. 301/2012;

Allegato 8.- Estratto Atto di Matrimonio.;

Allegato 9.- Atti inerenti la Regolarità Urbanistica;

Allegato 10.- Quotazioni Immobiliari;

Allegato 11.- Rilievo Metrico C.T.U.;

Allegato 12.- Rilievo Fotografico Digitale Lotto;

Allegato 13.- Supporto Magnetico.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

arch. GABRIANO PICANZA

Via Angrisani, 18

84132 SALERNO

Cell. 3298237538