

**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

Dott.ssa Enza FARACCHIO

PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 121/2021 R.G.E.

promossa da
..... nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno Tel. Fax 089/794840 cell. 338/4236251 e-mail agiubis@fastwebnet.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott.ssa Enza FARACCHIO presso il Tribunale di Salerno - III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 121/2021 promossa da

..... nei confronti di

In data 07/04/2022 il sottoscritto veniva nominato *esperto stimatore* e in data 12/04/2022 trasmetteva in modalità telematica il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;* 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;* 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;* 4) *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:* 5) *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al*

G.E.; 6) 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; 7) 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; 8) 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 9) 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.; 10) 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; 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem; 12) 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; 13) 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; 14) 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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di



sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 15) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; 16) 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; 17) 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il



documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Times New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 18) 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.

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 07/04/2022 al 13/10/2022 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **13/09/2022**.

In data 19/04/2022 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale, per acquisire documentazione catastale quali visura storica, planimetria ed estratto di mappa catastale.

In data 20/06/2022 ore 9,30 l'esperto, avendo concordato per le vie brevi con l'avv. Francesco Scarpa, effettuava il previsto **Sopralluogo** (cfr. allegato 0) presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Salerno, Via Camillo Sorgente, 18.

Si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato costituito da un locale depositato al Piano Terra.

Veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo ove le operazioni peritali terminavano alle ore 10,00 sottoscrivendolo con la parte.

In data 27/04/2022 lo scrivente trasmetteva via pec al Comune di Salerno, Ufficio Stato Civile richiesta di eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegato n. 1); in data 27/04/2022 veniva trasmesso al sottoscritto, via pec, l'estratto di matrimonio.

In data 31/05/2022 reiterato in data 17/06/2022 il sottoscritto trasmetteva al Comune di Salerno - Ufficio Urbanistica, richiesta di accesso agli atti (cfr. allegato n. 1A); in data 07/07/2022 lo scrivente prendeva atto dei documenti richiesti.

In data 08/07/2022 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di estrarre visure ipotecarie sia per dati nominativo che per dati catastali.

In data 30/08/2022 il sottoscritto inviava *relazione di stima* rispettivamente a mezzo pec allo Studio Legale Annunziata per il creditore e allo studio Legale avv. Francesco Scarpa per il debitore, in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

1) RISPOSTA AI QUESITI	pag. 8
Quesito n. 2	pag. 8
Quesito n. 5	pag. 9
Quesito n. 6	pag. 11
Quesito n. 7	pag. 12
Quesito n. 8	pag. 12
Quesito n. 9	pag. 12
Quesito n. 10	pag. 14
Quesito n. 11	pag. 15
Quesito n. 12	pag. 16
Quesito n. 13	pag. 17
Quesito n. 14	pag. 18
Quesito n. 15	pag. 21
Quesito n. 16	pag. 25
Quesito n. 17	pag. 26

1) RISPOSTA AI QUESITI

- 1,2) 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.**

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, della certificazione notarile redatta dall'avv. Giulia Casaburi, Notaio in Lagonegro ed è in riferimento al bene pignorato sito nel *Comune di Salerno* così identificato:

- 1) proprietà su locale magazzino in Via Camillo Sorgente, 18 riportato in catasto Fg. 67 Part.IIIa 266 Sub 78 ctg C2 mq 10.**

Il sig. nato il [REDACTED] viene immesso nel possesso dell'originario immobile identificato con la particella 266 subalterno 32 del foglio 67 con atto amministrativo in data 07.01.2010 contenente certificato di denunciata successione presentato presso l'Ufficio del Registro di Salerno ai nn. 16/9990/10 dalla sig.ra [REDACTED] a [REDACTED] e deceduta [REDACTED] devoluta al nipote ex sore. La sorella sig.ra [REDACTED] con verbale del 12.11.2009 rep. 196/06 presso il Tribunale di Salerno Uff. Volontaria Giurisdizione ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità della de cuius trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 25/01/2010 ai nn. 2811/2180 e successivo atto a rogito Monica dott. Giuseppe in data 09.10.2014 contenente accettazione tacita eredità, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 15.10.2014 ai nn. 33892/38214.

Vi risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale con atto giudiziario del 26.10.2020 emesso dal Tribunale di Salerno derivante dal decreto ingiuntivo per la somma di € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) a*

garanzia del capitale € 35.000,00 (trentacinquemila/00) gravante sopra l'immobile descritto al punto 1) a favore della sig.ra nata [redacted] e contro il sig. nato il 17/12/1952 a Salerno iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 05/02/2021 ai nn. 4357/418;

- Verbale di Pignoramento Immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Salerno in data 24.05.2021 per la somma di € 37.233,766 (trentasettemiladuecentotrentatre/766) oltre spese ed interessi gravante sopra l'immobile descritto al punto 1) a favore della sig.ra [redacted] contro il sig. nato [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 01/06/2021 ai nn. 21940/17279.

- 1,5) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.**

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - sez. Ufficio Tecnico Erariale, in riferimento al suddetto immobile per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 2, 3 e 4).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sul medesimo (cfr. allegati nn. 10 e 11).

Dalla visura storica catastale e dalla planimetria dell'immobile, si rilevano i seguenti dati.

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Dati Catastali

Comune di
Salerno

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) Classe 7 Consistenza 10 mq
Sup. Catastale Totale 12 mq Rendita € 93,22

Indirizzo

Via Camillo Sorgente n. 18 Piano T scala A

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nato a proprietà per 1000/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini

In data 20/06/2022 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 5) riscontrando i seguenti confini:

- a Nord-Est con terrapieno;
- a Sud-Est con altrui propr.;
- a Sud-Ovest con disimpegno cond.le;
- a Nord-Ovest con altrui propr..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Salerno in Via Camillo Sorgente, 18 e trattasi di un locale deposito ubicato al Piano Terra, facente parte dello stabile condominiale dotato di ascensore.

Il **deposito** si presenta con una altezza netta interna pari a circa m 2,20 e si configura con un impianto tipologico assimilabile ad un rettangolo.

Esso si sviluppa per una superficie, al netto delle murature esterne, pari a circa mq 10,04 quella lorda di circa mq 13,00; l'impianto tecnologico è solo elettrico.



Dall'analisi tipologica del fabbricato, la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in c.a., tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Il pavimento è in lastre di graniglia, la porta di accesso è costituita in legno con rinforzi metallici; l'immobile risulta privo di aperture esterne.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *sufficienti* in quanto si rileva un leggero stato di condensa.

Le *condizioni estrinseche* rilevano l'ubicazione di tale immobile in un contesto semi centrale.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con attività commerciali, infine la qualità urbana è buona.

1,6) 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.

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

L'esecutato, con *Atto amministrativo* del 07/01/2010 rep. n. 16/9990/10 contenente Certificato di Denunciata Successione, veniva immesso nel possesso dell'originario immobile censito al Catasto Fabbricati Fg. 67 part.lla 266 sub 32, in particolare si rileva dalla ispezione ipotecaria le seguenti informazioni: *soggetto a favore N. 1 nipote ex sorella con verbale del 12/11/2009 Rep. n. 196/09 C/O il Tribunale di Salerno Uff. Volon. Giurisdizione la sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] in qualità di sorella della sig.ra [REDACTED] ha rinunciato puramente e semplicemente alla eredità della de cuius (cfr. allegati nn. 6 e 6A).*

Dallo stesso atto si attesta per tanto che il debitore risulta essere l'unico proprietario del bene in oggetto.

- 1,7) 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.

Dalla suddetta ispezione ipotecaria, si rileva che l'esecutato risulta essere unico proprietario dell'immobile pignorato per tanto non occorre alcun progetto di divisione.

- 1,8) 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta nella piena disponibilità esclusiva del debitore; dalla ispezione ipotecaria l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dell'esecutato deriva dal suddetto titolo citato.

- 1,9) 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..

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito inerente quello della stima.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di Salerno, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 - Piano T.	€ 40 ÷ € 60	€ 50 ÷ € 60	€ 50 ÷ € 70

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 - Piano T.	€ 55,00/mese
--	---------------------

VALORE DI STIMA

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 7);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 7).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 55,00/mese \times 0,95 = € 52,25/mese.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 16) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 4,9/mq lordo e € 7,3/mq lordo.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0,2)/4 = 0,4.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 4,9 + (€ 7,3 - € 4,9) \times 0,4;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 5,86/\text{mq lordo} \times \text{mese}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 13,00.

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 5,86/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 13,00 = € 76,18.$$

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

$$\text{Media } (€ 52,25 + € 76,18)/2 = € 64,22.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 64,00/mese.

1,10) 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.

L'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED] ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'"Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" in cui dalle risultanze Registro degli atti di matrimonio al N. 23 P. 1 Uff. 1 anno 2019 risulta che il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Atto N. 2621 P. 1 S. A anno 1952 e nata il [REDACTED] a [REDACTED] Atto N. 2621 P. 1 S. A anno 1978.

ANNOTAZIONI.

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati D'alessio Antonio e Taiani Antonello conclusa in data [REDACTED] trascritta nei registri di matrimonio del Comune di [REDACTED] N. 119 P. 2 S. C anno [REDACTED] è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi nato [REDACTED] e nata a [REDACTED] il [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati D'alessio Antonio e Taiani Antonello conclusa in data 11 Marzo 2021 trascritta nei registri di matrimonio del Comune di [REDACTED] N. 57 P. 2 S. C anno [REDACTED], è stato concluso l'accordo di scioglimento del matrimonio controscritto (cfr. allegato n. 8).

1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

L'avv. [REDACTED] in qualità di amm. p.t. del Cond.nio in oggetto ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto la seguente attestazione (cfr. allegato n. 9).

- Che per il locale androne scala A n. 3 di proprietà la quota annuale come da ripartizione del Preventivo della Gestione Ordinaria anno 2022 è pari ad € 4,90;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- che per il locale androne scala A n. 3 di proprietà sussiste una bolletta ordinaria arretrata del mese di Giugno 2022 di € 6,82;

- che per le bollette ordinarie anno 2022 si provvederà al conguaglio tra preventivo e consuntivo;

- che a tale locale androne scala A n. 3 competono millesimi 0,58 della tabella generale;

- che nel corso del mese di Luglio 2022 si è provveduto ai lavori di messa in sicurezza dell'intonaco delle facciate dell'edificio condominiale che devono essere contabilizzate;

- che con delibera di assemblea del 16/05/2022 si è stabilito di approvare: gli interventi di manutenzione all'edificio condominiale in virtù degli incentivi Superbonus 110% la proposta del [REDACTED] e di conferire alla [REDACTED] l'incarico di predisporre il progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria edificio con Superbonus 110%;

- che non sussistono liti giudiziali in corso nei confronti dei condomini o del condominio verso terzi.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si ribadisce che l'esecutato risultava coniugata in regime di separazione dei beni.

1,12) 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.

Sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure inerenti l'immobile di cui al presente pignoramento, per tanto si

riportano le formalità su di esso gravante, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n 10).

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78



- 1) ISCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 418 Registro Generale 4357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2346 del 26/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

I costi per la cancellazione ammontano a:



Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ <u>200,00;</u>

Totale € 294,00

- 2) TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 17279 Registro Generale
21940 Pubblico ufficiale UFF. GIU. CORTE DI APPELLO DI SALERNO Repertorio
3146 del 24/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ <u>200,00;</u>

Totale € 294,00

- 1,13) **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 è proceduto a verificare ed estrarre presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.



Nel primo caso si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare.



In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento all'immobile individuato per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegati n. 11).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, risulta per l'esecutato, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativo, così individuati.

Intestatario:

- Formalità: 1) ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2021 - Registro Particolare 418
Registro Generale 4357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2346 del
26/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Salerno
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2021 - Registro Particolare
17279 Registro Generale 21940 Pubblico ufficiale UFF. GIU. CORTE
DI APPELLO DI SALERNO Repertorio 3146 del 24/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Salerno

1,14) 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. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che

gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Destinazione Urbanistica

P.U.C.



Il Comune di Salerno è dotato di Piano Urbanistico Comunale – PUC approvato con D.P.G.P. n. 147/2006 pubblicato sul BURC n. 2 del 08/01/2007 ed è divenuto vigente dal 24/01/2007.



Con riferimento all'area urbana in cui è collocata il condominio entro cui vi risulta il **deposito** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in

"Zona omogenea B"

(le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A).

Dall'elaborato "Categorie di intervento" sono consentiti i seguenti interventi edilizi così definiti (cfr. allegato n. 12):

- A - interventi di manutenzione ordinaria;
- B - interventi di manutenzione straordinaria;
- C2 - interventi di risanamento conservativo.
- D - interventi di ristrutturazione edilizia.



Vincoli

Il D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) ha introdotto una nuova metodologia per definire la pericolosità sismica di un sito; il Comune di Salerno è stato inserito con

rischio sismico S/2.



Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.



Il condominio di Via Camillo Sorgente, 18 è stato realizzato con Autorizzazione Edilizia prot. n. 640 del 08/06/1955 (cfr. allegato n. 13).



Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

Presso l'Archivio Storico del Comune di Salerno è stato rinvenuto il grafico Pianta Piano Terra assentito alla predetta autorizzazione edilizia (cfr. allegato n. 14).

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo ed il suddetto grafico è possibile constatare che il deposito esaminato risulta in:

CONTRASTO alle norme edilizie.

Occorre per tanto effettuare la necessaria verifica urbanistica al fine di poter eventualmente conseguire un *accertamento di conformità* ai sensi del D.P.R. n. 380/01.

Trattasi sostanzialmente di una diversa distribuzione interna, come previsto dall'art. 32 comma 2 dello stesso D.P.R. per tanto è possibile constatare che l'immobile esaminato risulta:

CONFORME alle norme urbanistiche.

Agibilità del bene

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Storico per l'immobile esaminato non vi risulta alcun certificato di agibilità, in quanto quello rilasciato in data 17/12/1955 è in riferimento agli immobili a partire dal Piano Rialzato (cfr. allegato n. 15).

Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.

Considerato che trattasi di un Certificato di Denunciata Successione non sono riportate le notizie di cui all'art. 46 del T.U..

Sanatoria Edilizia

Il costo determinato dal Comune di Salerno quali diritti di segreteria e costo istruttoria ammonta a € 500,00 oltre onorario di un tecnico.

- 1,15) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: al 100%.

In relazione al II Metodo, superficie commerciale lorda computata con le precedenti percentuali.

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

Superficie netta	
Piano Terra	mq 10,04;
Superficie lorda	
Piano Terra	mq 13,00.

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "comparativo diretto". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)" in cui il Valore normale è dato da:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq).

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K

dove

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K

rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

K_1 (Taglio superficie)

fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0

K_2 (Livello di piano)

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opterà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di *Salerno*, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 - Piano T.	€ 2.000 + € 2.100	€ 1.900 + € 2.000	€ 1.800 + € 2.000

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati non sono congruenti tra loro, per tanto sulla base delle caratteristiche interne quali buone rifiniture, si procederà alla media dei valori ricercati; valore di riferimento adottato:

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 - Piano T.	€ 1.966,67/mq
--	----------------------

VALORE DI STIMA

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

I Metodo

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **0,9** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 7);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 7).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,95**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 1.966,67/mq \times 0,95 = € 1.868,34/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq 10,40.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 1.868,34/mq \times mq 10,40 = € 19.430,74.$$

II Metodo

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 16) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** box.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 1.500/mq lordo** e **€ 2.200/mq lordo**.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (1 + 3 \times 0,2)/4 = 0,4.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 1.500 + (€ 2.200 - € 1.500) x 0,4;

Valore normale unitario = € 1.780,00/mq lorda.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo **mq** **13,00.**

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 1.780,00/mq lordo x mq lordo 13,00 = € 23.140,00.

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

Media (€ 19.430,74 + € 23.140,00)/2 = € 21.285,37.

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 21.285,00.

- 1,16) **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.**

Il costo valutabile quali spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili e di risulta, è pari a circa € 500,00.

Non sono facilmente valutabili gli arredi interni.

- 1,17) **Corredi la relazione – da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Time New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di**

provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

LOTTO UNICO

Deposito in Via Camillo Sorgente, 18 Piano T scala A; Salerno.

Foglio 67 Particella 266 Sub 78

Deposito al Piano Terra sito in Salerno, Via Camillo Sorgente, 18. Esso confina nel suo insieme a Nord-Est con terrapieno, a Sud-Est con altrui propr., a Sud-Ovest con disimpegno cond.le, a Nord-Ovest con altrui propr.. Il deposito si configura con un unico ambiente di estensione netta pari a circa mq 10,04 sup. lorda circa mq 13,00 altezza netta interna m 2,30. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Salerno in ditta nato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, precisamente al Fg. 67 part.Ila 266 sub 78. Pervenuto con Atto di Successione di cui all'ispezione ipotecaria Reg. Gen. n. 2811 Reg. part. n. 2180 del 25/01/2010. Sono presenti le seguenti formalità: 1) iscrizione del 05/02/2021 - reg. part. 418 reg. gen. 4357 pubblico ufficiale Tribunale di Salerno rep. 2346 del 26/10/2020; 2) trascrizione del 01/06/2021 - reg. part. 17279 reg. gen. 21940 pubblico ufficiale uff. giu. Corte di Appello di Salerno rep. 3146 del 24/05/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. Allo stato l'immobile risulta occupato solo da mobili. La legittimità edilizia del bene in esame è avvenuta con Autorizzazione Edilizia n. 640 del 08/06/1955; vi risulta la difformità edilizia per cui occorre un accertamento di conformità.

Valore di stima dell'intero € 21.285,00.

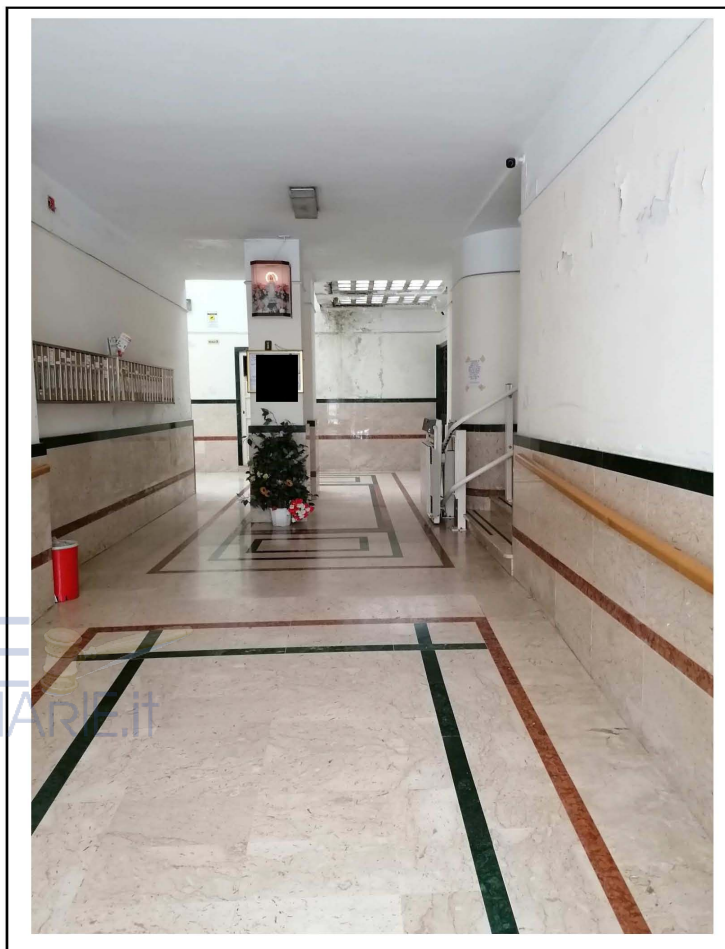
- 1,18) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.**



1



Cond.nio Via Camillo Sorigente, 18



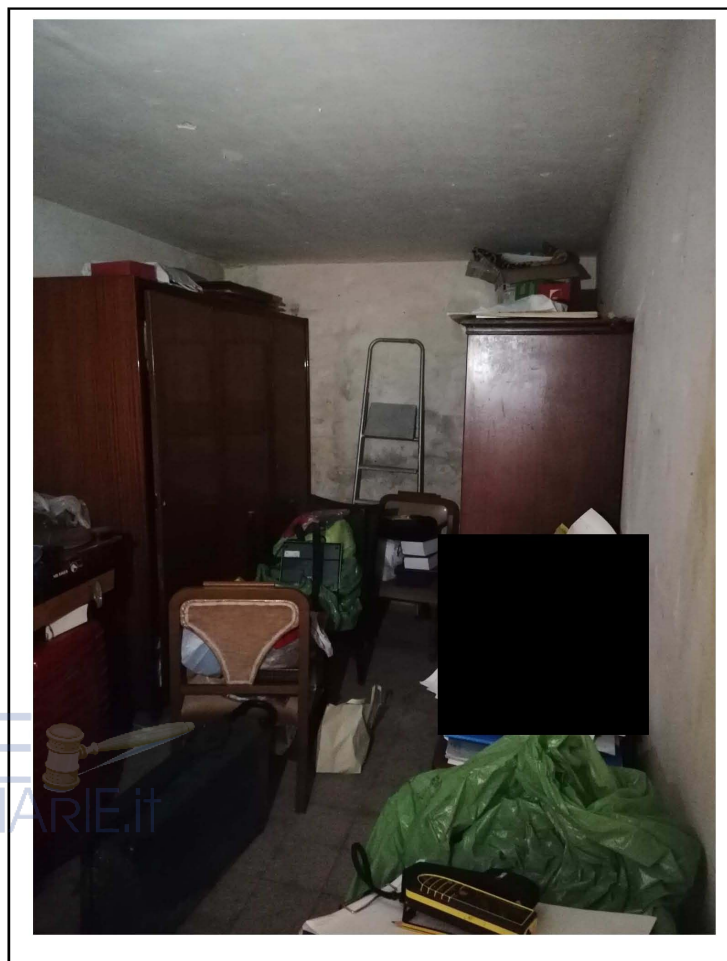
2

androne di accesso al deposito in
fondo a dx

3



disimpegno di ingresso



4

deposito: interno

Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li, 01/09/2022



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 05/11/2021.

Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Pontecagnano Faiano

ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile.

ALLEGATO 1A.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 3.....Visura storica Fg. 67 part.IIa 266 sub 78.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale Pianta Piano T scala 1:100.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 5.....Pianta Piano T scala 1:100.

Atti Pubblici

ALLEGATO 6.....Ispezione ipotecaria Reg. gen. 2811 reg. part. 2180 del 25/01/2010.

ALLEGATO 6A.....Dichiarazione di Successione.

Parametri di stima

ALLEGATO 7.....Parametri di stima.

Stato Civile

ALLEGATO 8.....Estratto certificato di matrimonio.

Estratto condominiale

ALLEGATO 9.....Attestato dell' amm. p.t..

Dati Ipotecari

ALLEGATO 10..... Visura ipotecaria per dati catastali.



ALLEGATO 11..... Visura ipotecaria per nominativo.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 12.....Stralcio dal P.R.G..

Dati Edilizi

ALLEGATO 13.....Autorizzazione Edilizia n. 640 del 08/06/1955.

ALLEGATO 14.....Pianta Piano Terra assentito.

ALLEGATO 15.....Certificato di Abitabilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 16.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

Trasmissione via pec perizia estimativa e allegati allo Studio Legale Annunziata per il creditore.

Trasmissione via pec perizia estimativa e allegati all'avv. Francesco Scarpa, per il debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

