

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Giudice esecutore: Dott. Luigi Bobbio

Relazione di stima 69 /2020 R.G.E.

Creditore Procedente: BNL SPA

Debitore: ----- OMISSIS-----

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

Appartamento al piano secondo in edificio sito nel Comune di Baronissi in via Giuseppe Bianco n° 10, identificato, **ATTUALMENTE**, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **Foglio 11 Part. 1182 Sub. 6**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 61 mq, rendita euro 263,39.

Proprietario

- **----- OMISSIS-----** nato a **[REDACTED]** C.F. **-----OMISSIS-----**

- Piena proprietà -

Custode nominato: Avv. Luciano Passero

Udienza di comparizione delle parti fissata per il giorno 23/5/2023



PREMESSA

In data 21 Settembre 2022 il sottoscritto Ing. ----- OMISSIS-----con studio professionale in San Cipriano Picentino (SA) in via Potenza 78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. OMISSIS, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Luigi Bobbio del Tribunale di Nocera Inferiore - Salerno, esperto per la stima di beni pignorati nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n.69/2020, **BNL SPA** contro ----- **OMISSIS**-----.

Di seguito, in forma sintetica il sottoscritto CTU riporta i quesiti posti dal G.E., per l'espletamento dell'incarico conferito.

Controllo Preliminare: *Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c*

- *l'esperto è invitato a porre massima attenzione alla certificazione notarile in atti ed alle integrazioni documentali del creditore, al fine di ricostruire tutti i passaggi relativi ai beni da periziare e ad identificare, senza dubbio alcuno, i diritti sui predetti beni in capo agli esecutati.*
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II**, sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico***
- *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato **il certificato di stato civile dell'esecutato***
- *l'esperto deve acquisire **il certificato di matrimonio nonché l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso***

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Per l'espletamento dell'incarico il G.E. disponeva l'udienza al 23/05/2023 concedeva termine definitivo di giorni 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita.
Il giorno d'inizio delle operazioni peritali veniva fissato in accordo con il custode Avv. Luciano Passero.

I Sopralluoghi

Il giorno 10 Ottobre dell'anno 2022 alle ore 10:20, unitamente al custode giudiziario, Avv. Luciano Passero, il sottoscritto C.T.U. Ing. -----OMISSIS-----, coadiuvato dall'Ing. -----OMISSIS-----, si è recato presso i luoghi del pignoramento e precisamente in Giuseppe Bianco N°10, per dare inizio alle operazioni peritali dell'immobile censito al catasto della provincia di Salerno al Foglio 11 Particella 1182 Sub. 6, del comune di Baronissi, effettuando rilievo metrico, fotografico ed analizzando le caratteristiche del bene.

All'interno dell'unità immobiliare vi è la presenza di -----OMISSIS-----nato a

virtù del contratto di locazione registrato il 02/08/2022 al numero 006597-SERIE 3T scaduto in data 16/07/2022, in quanto contratto annuale.

Il sottoscritto si riserva la possibilità di eseguire un nuovo accesso a data da destinarsi, previo avviso alle parti, per ulteriori operazioni peritali.

Le parti non dichiarano nulla, il presente verbale viene chiuso alle ore 11:15.

(Allegato n.1)

Controllo Preliminare: Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567c.p.c

Dalla verifica della documentazione risulta che l'Avv. Laura Romano, nell'interesse della ora Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ha depositato una certificazione notarile sostitutiva con estratto di mappa, quindi il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere relativo estratto catastale, attuale e storico, ispezioni ipocatastali nonché richiesta del certificato di stato civile dell'esecutato con relativo certificato di matrimonio e certificato di residenza.

Si sottolinea che l'acquisto dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è stata effettuato il 10 Febbraio 2004, alla quale data il Sig. [redacted] risultava non coniugato [redacted] quindi risulta unico proprietario dell'immobile.

La certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un atto di acquisto originario dell'immobile pignorato trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

RICORSO PER INTERVENTO

NON CI SONO INTERVENUTI



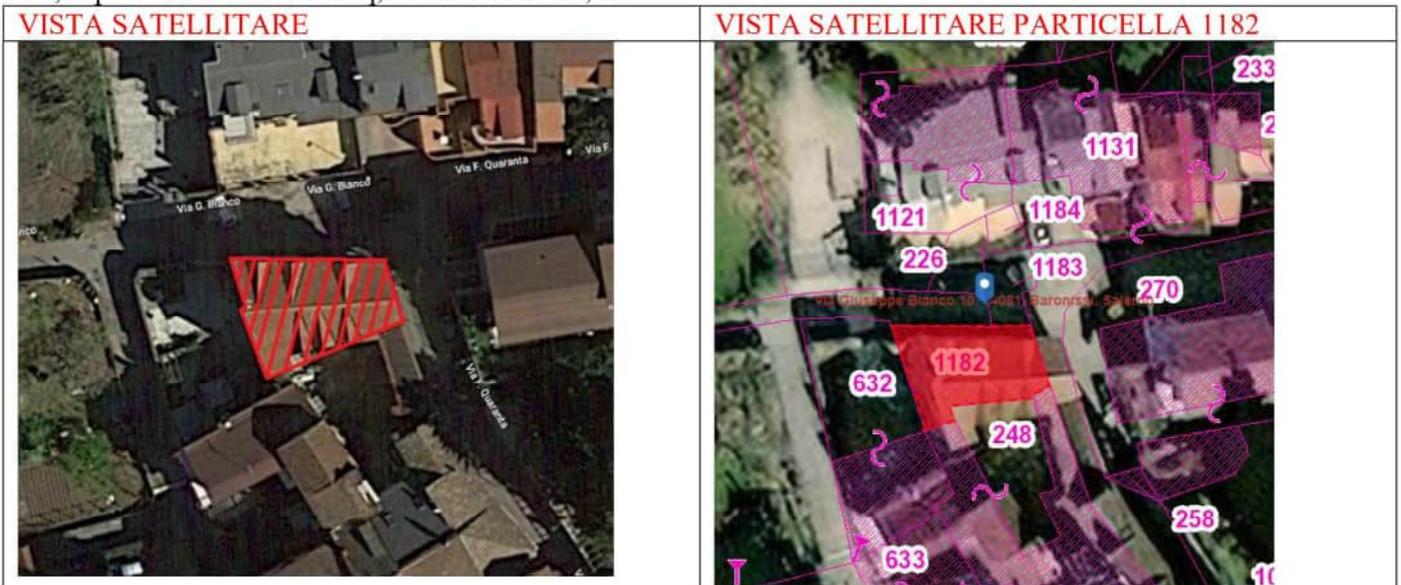
Risposte ai quesiti

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

----- OMISSIS ----- [REDACTED] -----OMISSIS-----

- Piena proprietà -

Unità immobiliare costituita da un appartamento al piano secondo in edificio sito nel Comune di Baronissi in via Bianco Giuseppe n° 10, confina sul lato Est con il Sub 7 Categoria A3, lato Nord con via Giuseppe Bianco, lato Ovest con la particella 632. L'unità immobiliare è identificata, **ATTUALMENTE**, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **Foglio 11 Part. 1182 Sub. 6**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 61 mq, rendita euro 263,39.



<p>PIANO REGOLATORE GENERALE</p>	<p>ESTRATTO NORME TECNICHE</p> <p>b) Tipi di Intervento:</p> <p>- L'allegata tabella riassume i tipi di intervento per aree normative e corpi tipologici. Seguono alcune prescrizioni per i tipi di intervento che comportino modifica e trasformazione per l'edificato esistente.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>AREA NORMATIVA</th> <th>CORPI TIPOLOGICI</th> <th>TIPI DI INTERVENTO</th> <th>CLASSE DI APPARTENENZA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">T.U./A1</td> <td>C.T.1</td> <td>Recupero</td> <td>"C"</td> </tr> <tr> <td>C.T.2 →</td> <td>Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo</td> <td>"C"</td> </tr> <tr> <td>C.T.3 →</td> <td>Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia</td> <td>"M"</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">T.U./A2</td> <td>C.T.4 →</td> <td>Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti</td> <td>"M"</td> </tr> <tr> <td>C.T.5 →</td> <td>Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento</td> <td>"M"</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">T.U./A3</td> <td>C.T.2 →</td> <td>Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo</td> <td>"C"</td> </tr> <tr> <td>C.T.3 →</td> <td>Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia</td> <td>"M"</td> </tr> <tr> <td>C.T.4 →</td> <td>Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti</td> <td>"M"</td> </tr> <tr> <td>C.T.5 →</td> <td>Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione</td> <td>"M"/"T"</td> </tr> <tr> <td>C.T.6 →</td> <td>Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, Demolizione e Ricostruzione</td> <td>"T"</td> </tr> </tbody> </table> <p>Si precisa che sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>Per il corpo tipologico C.T.5 è possibile demolire e ricostruire laddove sussistano precarie condizioni statiche dei fabbricati e ove non sia possibile effettuare consolidamento.</p>	AREA NORMATIVA	CORPI TIPOLOGICI	TIPI DI INTERVENTO	CLASSE DI APPARTENENZA	T.U./A1	C.T.1	Recupero	"C"	C.T.2 →	Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo	"C"	C.T.3 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia	"M"	T.U./A2	C.T.4 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti	"M"	C.T.5 →	Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento	"M"	T.U./A3	C.T.2 →	Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo	"C"	C.T.3 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia	"M"	C.T.4 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti	"M"	C.T.5 →	Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione	"M"/"T"	C.T.6 →	Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, Demolizione e Ricostruzione	"T"
AREA NORMATIVA	CORPI TIPOLOGICI	TIPI DI INTERVENTO	CLASSE DI APPARTENENZA																																			
T.U./A1	C.T.1	Recupero	"C"																																			
	C.T.2 →	Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo	"C"																																			
	C.T.3 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia	"M"																																			
T.U./A2	C.T.4 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti	"M"																																			
	C.T.5 →	Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento	"M"																																			
T.U./A3	C.T.2 →	Recupero, Restauro e Risanamento Conservativo	"C"																																			
	C.T.3 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Edilizia	"M"																																			
	C.T.4 →	Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti	"M"																																			
	C.T.5 →	Ristrutturazione Edilizia, Riuso Sottotetti, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione	"M"/"T"																																			
	C.T.6 →	Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica, Demolizione e Ricostruzione	"T"																																			



Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

--LOTTO UNICO --

L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo in edificio sito nel Comune di Baronissi in via Giuseppe Bianco n° 10, identificato, attualmente, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **Foglio 11 Part. 1182 Sub. 6**, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie 61 mq, rendita euro 263,39.

L'intero fabbricato, il cui stato manutentivo non presenta criticità, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, è dotato di accesso comune da via Giuseppe Bianco n°10, tramite due gradini si accede con un portone in ferro battuto e vetro.

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è costituita da un appartamento mansardato al secondo piano del fabbricato, presenta una distribuzione planimetrica sufficientemente bilanciata tra zona giorno, lato Sud, e zona notte, lato Nord.

La zona giorno è costituita dall'insieme soggiorno-cucina, la zona notte sono posizionate due camere da letto ed un bagno.

Lo stato di manutenzione è buono, la pavimentazione è in gres porcellanato, uguale in tutti gli ambienti, tranne nel bagno, le porte interne sono del tipo a scomparta in legno, gli infissi sono in legno con doppio vetro.

Da informazioni, recuperate presso il proprietario, non risulta l'esistenza di condominio e quindi le spese condominiali vengono ripartire, periodicamente, in parti uguali tra i diversi condomini.

Si precisa che **l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** quindi si quantifica una spesa, minima, di **220,00 €**, così ripartiti:

somma necessaria per la revisione della caldaia e di minimo 70.00 €, in quanto non sappiamo se la caldaia ha bisogno di pezzi di ricambio, per la redazione dell'attestato da parte di un tecnico abilitato possiamo quantificare una spesa di circa 150.00€.



VISTA EDIFICIO DA VIA G.BIANCO



VISTA LATO OVEST



INGRESSO EDIFICIO E LATO SUD



VISTA BALCONE CON VANO CALDAIA LATO SUD



CAMERA 1



ANGOLO COTTURA



BAGNO



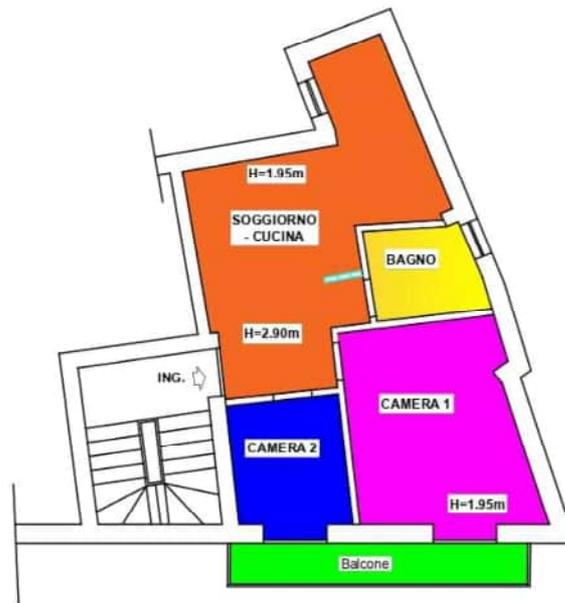
CAMERA 2



TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 69/2020
COMUNE DI BARONISSI (SA) FOGLIO 11 PARTICELLA 1182 SUBALTERNO 6

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO SECONDO (MANSARDA)



LEGENDA

Superficie residenziale	
Ingresso-Soggiorno	mq 22.09
Camera 1	mq 14.90
Camera 2	mq 6.20
Bagno	mq 4.20
Balcone	mq 5.80
Superficie Totale Netta mq 53.20	
SUPERFICIE COMMERCIALE	mq 61.00



N

Scala 1:100

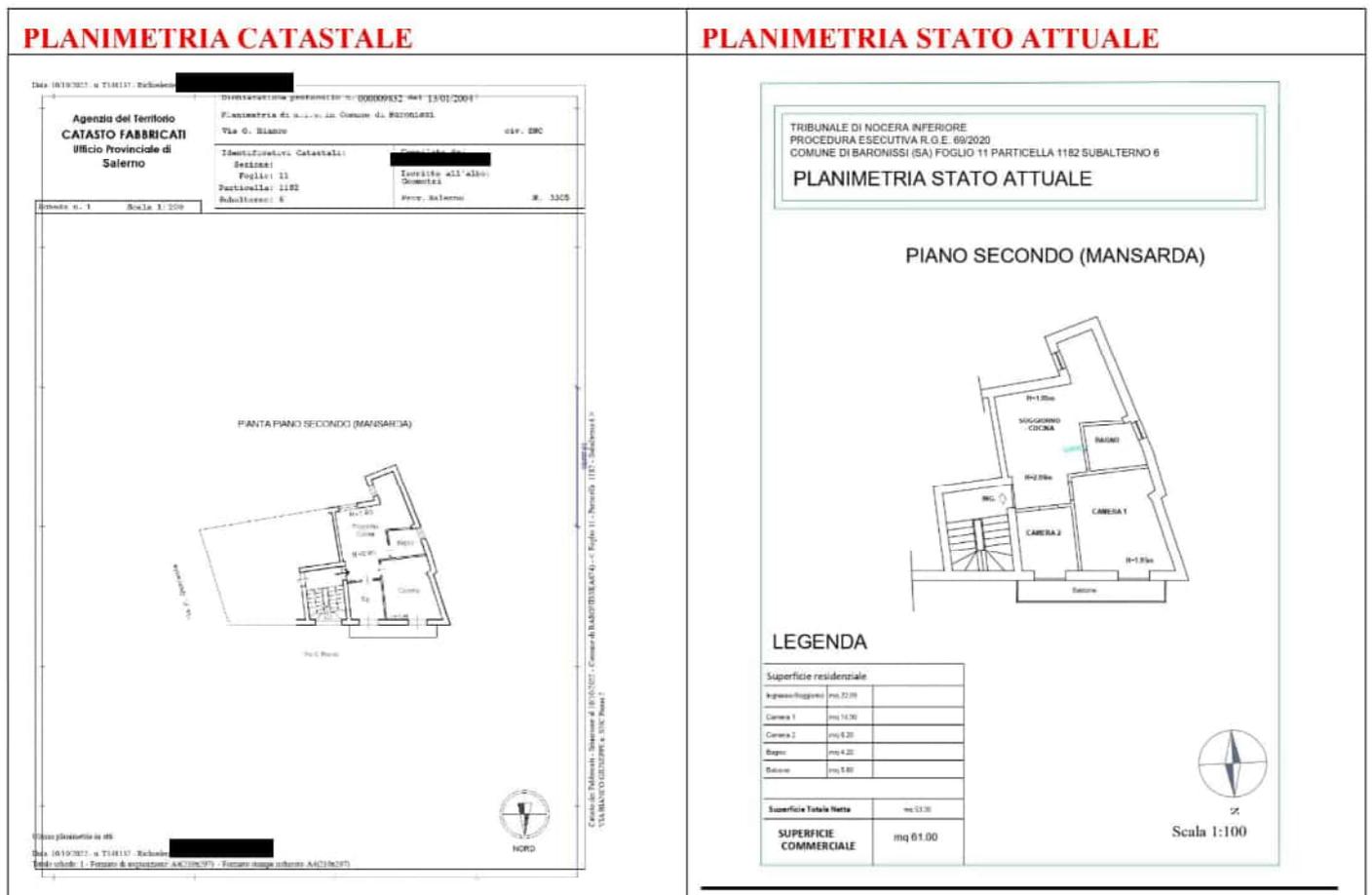


3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato

Catasto Fabbricati Comune di Baronissi, Via Giuseppe Bianco n°10.
 Foglio 11 Particella 1182 Sub. 6.

Confrontando la planimetria catastale con la planimetria dello stato reale dei luoghi, possiamo notare la presenza di un pannello in vetro-mattone di dimensioni irrilevanti, anche se di lieve entità consiglio di eliminare la difformità, dal computo metrico estimativo risulta una spesa di **€390,28** tale somma sarà detratta dal valore dell'immobile.

(Allegano 11)





(Allegato n.2)



Visura storica per immobile

Visura n.: T344749

Data: 16/09/2021 - Ora: 17.18.59

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2021



Data: 30/09/2022 Ora: 11.46.08

Segue

Visura n.: T131561 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

Dati della richiesta	Comune di BARONISSI (Codice:A674)
Catasto Fabbricati	Provincia di SALERNO Foglio: 11 Particella: 1182 Sub.: 6

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182	6			A/3	1	3 vani	Totale: 61 m² Totale: escluse aree scoperte**: 61 m²	Euro 263,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni		di immobile: si conferma il classamento proposto; classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A674 - Foglio 11 - Particella 1182

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/03/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182	6			A/3	1	3 vani		Euro 263,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2015 Pratica n. SA0089303 in atti dal 20/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33917.1/2015)
Indirizzo		VIA BIANCO GIUSEPPE n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni												



Data: 30/09/2022 Ora: 11.46.08

Segue

Visura n.: T131561 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

Annotazioni	di immobile: si conferma il classamento proposto; classamento e rendita validati
-------------	--

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A674 - Foglio 11 - Particella 1182

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182	6			A/3	1	3 vani		Euro 263,39	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/01/2004 Pratica n. 9832 in atti dal 13/01/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 274.1/2004)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE BIANCO n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni		di immobile: si conferma il classamento proposto; classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182	6			A/3	1	3 vani		Euro 263,39	VARIAZIONE del 06/10/2003 Pratica n. 456625 in atti dal 17/11/2003 VARIARE (n. 10710.1/2003)
Indirizzo		VIA G. BIANCO n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni		di immobile: si conferma il classamento proposto.										



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182	6			A/3	1	3 vani		Euro 263,39	Variazione del 06/10/2003 Pratica n. 396262 in atti dal 06/10/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10710.1/2003)
Indirizzo		VIA G. BIANCO n. SNC Piano 2										
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita validati										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/02/2004 Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNINO Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 50881 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5323.1/2004 Reparto PI di SALERNO in atti dal 16/02/2004			

Situazione degli intestati dal 06/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/02/2004
DATI DERIVANTI DA del 06/10/2003 Pratica n. 396262 in atti dal 06/10/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 10710.1/2003)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1182				F/1		129 m ²			VARIAZIONE del 09/02/2001 Pratica n. 52564 in atti dal 09/02/2001 VARIATE CARATTERISTICHE DI MAPPA (n. 1124.1/2001)
Indirizzo		VIA F. QUARANTA - VIA CALVI n. SNC Piano T										
Notifica												
Annotazioni		Partita Mod.58 -										



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 06/10/2003
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/02/2001 Pubblico ufficiale CASIEL SAN GIORGIO (SA) Repertorio n. 51297 - UK Sede PAGANI (SA) Registrazione Volume 999999 n. 9999999 registrato in data 08/03/2001 - VENDITA Volturna n. 120392.1/2001 - Pratica n. 172961 in atti dal 09/05/2001			

Situazione degli intestati dal 09/02/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 19/02/2001
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/02/2001 Pratica n. 52564 in atti dal 09/02/2001 VARIATE CARATTERISTICHE DI MAPPA (n. 1124.1/2001)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	1179				F/1		133 m ²			DIVISIONE del 15/12/2000 Pratica n. 340655 in atti dal 15/12/2000 DIVISIONE (n. 10051.1/2000)
Indirizzo		VIA F. QUARANTA - VIA CALVI n. SNC Piano T										
Notifica												
Annotazioni		Partita Mod.58 -										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/02/2001
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 15/12/2000 Pratica n. 340655 in atti dal 15/12/2000 DIVISIONE (n. 10051.1/2000)			

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/11/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	1178				F/1		216 m ²			DEMOLIZIONE TOTALE del 27/11/2000 Pratica n. 312697 in atti dal 27/11/2000 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 9468.1/2000)
Indirizzo		VIA FQUARANTA - VIA CALVI n. SNC										
Notifica						Paruta				Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 15/12/2000
DATI DERIVANTI DA		DEMOLIZIONE TOTALE del 27/11/2000 Pratica n. 312697 in atti dal 27/11/2000 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 9468.1/2000)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 11 Particella 248 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 248 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 248 Subalterno 6; Foglio 11 Particella 248 Subalterno 7;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

(Allegato n.3)

4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO:

piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Baronissi alla via G. Bianco 10, piano Secondo (Mansarda); è composto da 3,0 vani, confina con la particella 248 a Sud, con via Giuseppe Bianco a Nord, con la Particella 632 ad Ovest, con la scala condominiale e parte del Sub. 7 ad Est; è riportato nel C.F. del comune di Baronissi, al **Foglio 11 Particella 1182 Sub. 6**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

vi è una concessione edilizia N.56 del 30 maggio 2000, pratica edilizia n.20039/95, volturata al venditore con concessione edilizia n.34 del 22 marzo 2001, concessione in variante n.131 del 5 dicembre 2002 e concessione per completamento lavori n.54 del 19 giugno 2003; all'ufficio tecnico del comune **manca la "Segnalazione Certificata di Agibilità"**, mentre **risulta una lieve difformità dal punto di vista planimetrico**; secondo in piano regolatore generale ricade in zona T.U./A3- Corpo tipologico C.T.5..

PREZZO BASE 62.100,00 €;



5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

La consistenza immobiliare, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi Foglio 11, Particella 1182, Sub. 6, risulta di proprietà di ----- OMISSIS-----nato [REDACTED] C.F. -----OMISSIS----- per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto da -----OMISSIS----- nato [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar BUONOCORE ERMANNO del 10/02/2004, rep. 50881/16748, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 12/02/2004 ai nn.6602/5323;

- al suindicato -----OMISSIS----- l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.11 p.lla 1182 è pervenuto per acquisto da [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar TROIANO ROSA del 19/02/2001, rep. 51297, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 05/03/2001 ai nn.5671/4484;

- ai suindicati [REDACTED] quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) decreto di trasferimento immobili emesso dal TRIBUNALE di Salerno il 16/01/1995, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 28/01/1995 ai nn.2724/2254 con il quale [REDACTED]

nato a [REDACTED] la quota di 17/72 di Piena Proprietà ciascuno;

2) atto di compravendita per notar [REDACTED] del Maria Landolfo NOTAIO 13/02/1989, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 02/03/1989 ai nn.6197/4922 con il quale [REDACTED] acquista da [REDACTED] la restante quota di 2/36 di Piena Proprietà degli immobili riportati al Fl.11 p.lla 248 sub.1 e sub.2;

3) atto di compravendita per notar PASQUALE TORRELLA del 07/02/1985, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 20/03/1985 ai nn.7049/5989 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] acquistano da [REDACTED] [REDACTED] la quota di 17/36 di Piena Proprietà ciascuno degli immobili riportati al Fl.11 p.lla 248 sub.1 e sub.2.

e che a tutto il 23/06/2020 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 23/06/2020 ai nn.17489/13304 emesso dal Tribunale di NOCERA INFERIORE e notificato il 30/05/2020 contro ----- OMISSIS-----nato in [REDACTED] on sede in [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Salerno il 12/02/2004 ai nn.6603/816 atto notarile pubblico per notar BUONOCORE ERMANNO (SALERNO) del 10/02/2004, rep.50882/16749, per EURO 260.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 130.000,00 contro ----- OMISSIS-----nato in [REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

(Allegato n.4)



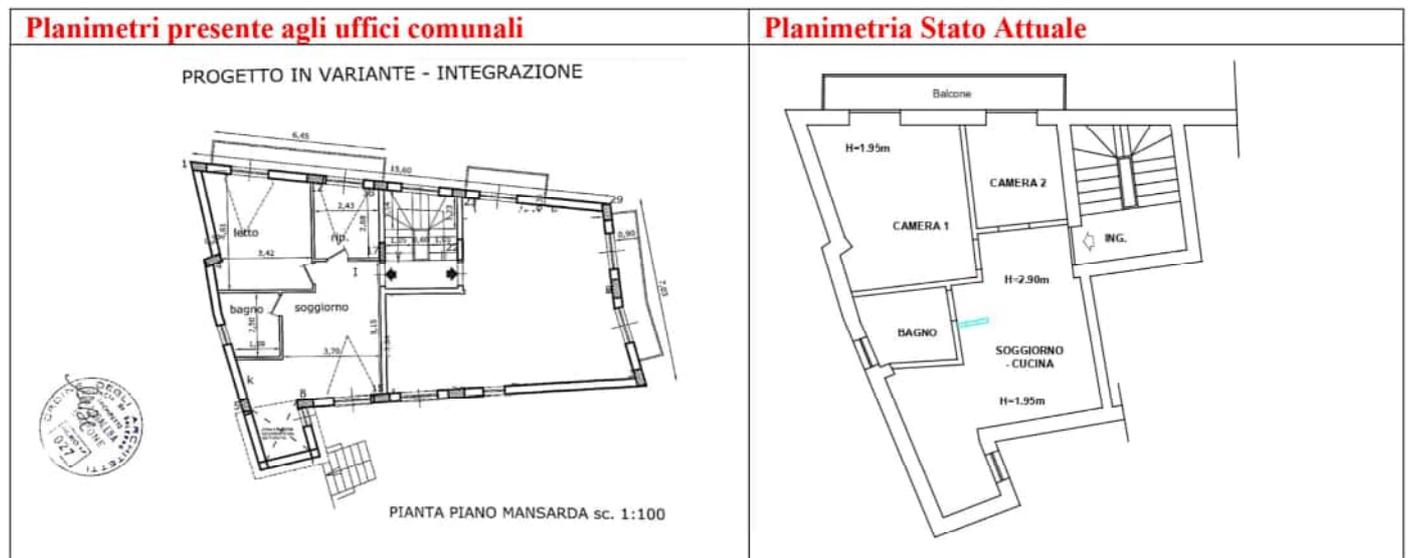
6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistica

L'immobile oggetto del pignoramento è stato costruito in virtù della concessione edilizia N.56 del 30 maggio 2000, pratica edilizia n.20039/95, volturata al venditore con concessione edilizia n.34 del 22 marzo 2001, concessione in variante n.131 del 5 dicembre 2002 e concessione per completamento lavori n.54 del 19 giugno 2003.

Dal confronto della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria di progetto, **risulta** una lieve difformità, nello specifico un muretto, di piccole dimensioni, in vetro mattoni che funge sa separazione tra il soggiorno e l'angolo cottura.

(Allegato n.5)

Estratto Planimetria presente agli uffici del comune di Baronissi Foglio 11, Particella 1182, Sub. 6.



Dalla ricerca, effettuata presso gli uffici tecnici del comune di Baronissi, risulta che per l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento era stata presentata una richiesta di "certificato di abitabilità" acquisita al protocollo generale del Comune al n. 11337 del 06/05/2004, così come integrata in data 09/06/2004 prot. N.14361 e in data 01/09/2004 prot. N.21286, veniva infine respinta, quindi l'edificio

È PRIVA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

In base all'art. 24 del dpr 380/2001 (testo unico edilizia), la segnalazione certificata di agibilità non viene più rilasciata dal Comune ma è il **tecnico abilitato** a certificare la presenza delle condizioni di agibilità dell'immobile, assumendosi la totale responsabilità in caso di dichiarazione falsa o di errori presenti nella documentazione. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria. A questi vengono aggiunti i costi per le varie certificazioni da allegare e, infine, bisogna tenere in considerazione le spese professionali del tecnico abilitato che provvederà a redigere la documentazione.

Diritto di Segreteria 150,00 €;

Spese Tecniche presentazione della SCA da parte di un Tecnico Abilitato circa 600 € + iva.



7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è occupato da -----OMISSIS-----

----- emesso in data 20/03/2019 e con scadenza 30/09/2029,
che occupa l'immobile in virtù del contratto di locazione registrato il 02/08/2022 al numero 006597-
SERIE 3T scaduto in data 16/07/2022, in quanto contratto annuale.

Dopo la richiesta fatta dal custode giudiziario, Avv. Luciano Passero, all'Ecc.mo Giudice
dell'esecuzione immobiliare il Sig. -----OMISSIS----- continua ad
occupare l'unità immobiliare versando, a titolo di indennità di occupazione, la somma di 350,00 € al
mese.

(Allegato n.6)

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il sottoscritto CTU ha effettuato ispezione ipotecaria con ricerca per nominativo e per immobile:

Indagine per nominativo,

-----OMISSIS-----

Luogo di nascita -----

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/02/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/1977 al 05/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2004 - Registro Particolare 5323 Registro Generale 6602
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Repertorio 50881/16748 del 10/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BARONISSI(SA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2004 - Registro Particolare 816 Registro Generale 6603
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Repertorio 50882/16749 del 10/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BARONISSI(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2020 - Registro Particolare 13304 Registro Generale 17489
Pubblico ufficiale TRIB. NOCERA INFERIORE - UNEP Repertorio 1260 del 30/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BARONISSI(SA)
Nota disponibile in formato elettronico



Indagine per Immobile: Comune di Baronissi (SA) - Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 11 – Particella: 1182 – Subalterno: 6,

Immobile : Comune di BARONISSI (SA)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 1182 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 13/02/2023

Elenco immobili

Comune di BARONISSI (SA) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 01182 Subalterno 0006

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 5323 Registro Generale 6602
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Repertorio 50881/16748 del 10/02/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 816 Registro Generale 6603
Pubblico ufficiale BUONOCORE ERMANNO Repertorio 50882/16749 del 10/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 23/06/2020 - Registro Particolare 13304 Registro Generale 17489
Pubblico ufficiale TRIB. NOCERA INFERIORE - UNEP Repertorio 1260 del 30/05/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato n.7)

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- l'importo delle spese condominiali è diviso in parti uguali tra i diversi condomini.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- non sono presenti oneri.



9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

Il bene oggetto di Procedura non ricade su suolo demaniale.

10) Verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'immobile pignorato non è stato costituito condominio:

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione vengono ripartire in parti uguali tra i diversi condomini;
2. Non ci sono spese straordinaria;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data perizia;
4. Non esistono eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

12) Procedere alla valutazione dei beni

Per la valutazione dell'immobile si è provveduto al calcolo della superficie commerciale, questa è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Chiamata anche "superficie commerciale vendibile" (SCV) rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Nel nostro caso, il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma di:

superfici coperte calpestabili (comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione), i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona e tenendo conto degli immobili messi all'asta sul sito astegiudiziarie.it.
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull' immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione);



PRIMO METODO

STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti a Baronissi.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune Baronissi:

Agenzia IDEALISTA: Via Giuseppe Bianco 10 Antessano PREZZO € 105.000 (€/mq 1615,00).

Caratteristiche specifiche: 65 m² commerciali, 60 m² calpestabili

3 locali, 1 bagno, Balcone, Buono stato, Costruito nel 2010, Riscaldamento autonomo, 1^o piano senza ascensore.

Agenzia IMMOBILIARE.it: PREZZO € 105.000 (€/mq 1400,00). Caratteristiche specifiche: 75 m² commerciali, 4 locali, 1^o piano senza ascensore.

Agenzia IDEALISTA: Via Quaranta, PREZZO € 93.000 (€/mq 845,00). Caratteristiche specifiche: 110 m² commerciali, 3 locali, 1 bagno, piano rialzato con ascensore.

Astegiudiziarie.it: Località Aiello, frazione di Baronissi, in via Andrea Sabatini n. 8, valutazione € 98.110,00 (€/mq 961.82). Caratteristiche specifiche: 102 m² commerciali, 3 locali, 1 bagno, 1 cucina, 1 cantina. Da tener presente che questa asta non è stata assegnata alla prima udienza e quindi ha subito un ribasso a 62.545,13

Calcolando la media, otteniamo il seguente valore: €/mq 1205,00

Ottenendo:

€/mq 1205,00 x 61 mq = € 73.505,00

SECONDO METODO

STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BARONISSI

Fascia/zona: Periferica/ANTESSANO-V.D.CIRILLO-V.A.G.CONFORTI-V.S.S.TOMMASO-ACQUAMELA-V.A.VILLARI-V.F.DE SANCTIS-V.DEI DUE PRINCIPATI

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	2,8	4,1	L
Box	NORMALE	460	570	L	2,1	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	3,3	4,5	L



Considerando un valore medio pari a 1.125,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico, e applicando coefficienti di differenziazione riportati in tabella:

Principali coefficienti correttivi

Caratteristiche	Variabile	Coefficiente
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1 *
	Casa a schiera	1,02
	Casa Singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1*
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9*
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1*
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95*
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95 *
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05 *
	Centrale	1
	Assente	0,95
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04
	Autonomo totale	1,02
	Autonomo parz	1,01
	Assente	1 *



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03 *
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi Vetri	1 *
	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1*
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1 *
	Posto auto per UI	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramico/attico	1,05*
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
COEFFICIENTE GLOBALE Ki		0,92

La formula è quindi la seguente:

$$V_x = V_{\text{medio}} * K_i = \text{€/mq } 1.125 \times (0,92) = \text{€/mq } 1.035,00$$

Per cui il più probabile valore di mercato dell'appartamento, considerando la superficie commerciale calcolata secondo i criteri riportati a pagina 24, sarà pari a:

Più probabile valore di mercato appartamento e deposito di pertinenza

$$\text{€/mq } 1.035,00 \times 61 \text{ mq} = \text{€ } 63.135,00$$

TERZO METODO

STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre un reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

$$V = R_n / r$$

V = valore fabbricato

$$R_n = R_l - S_p$$

R_l = Reddito lordo del proprietario

S_p = Spese di gestione del Proprietario

r = saggio di capitalizzazione

Il reddito lordo mensile calcolato che l'unità immobiliare risulta già in affitto ad un prezzo di € 350,00.

Partendo da un saggio medio del 4% per centri di piccole dimensioni) e valutando le caratteristiche che influenzano il saggio si ha:



Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive diminuiscono** r; quelle **negative lo aumentano**.

$$4+0,20+0,25+0,15-0,80+0,6-0,28+0,10+0,08-0,06-0,10-0,10+0,10+0,06+0,04=4,24$$

Reddito lordo mensile	€350,00
Reddito lordo Annuale	€4.200,00
Spese in detrazione	22%
Reddito Netto Annuale	3276,00
Saggio di Capitalizzazione	4,24%
VALORE DI MERCATO	77.264,00

calcolando la media tra i tre valori ottenuti precedentemente, si ha:
 $(€ 73.505,00 + € 63.135,00 + € 77.264,00) / 3 = € 71.301,00$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento sarà pari a:
€ 71.301,00

(Allegato n.8)



Adeguamenti e correzioni di stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Valore Adeguato = Valore di Mercato * 0,90 = 71.301,00€ * 0,90 = 64.170,90 €

Decurtazioni

Vengono apportate per gli adeguamenti e le correzioni della stima.

Esse riguardavano:

- mancanza di segnalazione certificata di agibilità:
 - 1)Diritto di Segreteria 200,00 €;
 - 2)Spese Tecniche presentazione della SCA da parte di un Tecnico Abilitato circa 1000 € + iva;
 - 3)Demolizione muretto in vetro mattoni 390,28€;
 - 4)Controllo Caldaia e Redazione Attestato di Prestazione Energetica, 220.00 €.

Per quelle prese in considerazione nel caso di specie, le decurtazioni ammontano a: **2.070,28 €**.

Pertanto, per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Valore di stima = (Valore Adeguato) - Decurtazioni = 64.170,90-2070,28=62.100,62€

Valore di stima = 62.100,32 €

Prezzo a base d'asta: 62.100 €

13) **Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota**

- ----- OMISSIS ----- nato a [REDACTED] C.F. ----- OMISSIS -----
Proprietà per 1\1 in regime di comunione dei beni.



14) **Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio**

- ~~-----OMISSIS-----~~nato a [REDACTED] C.F. ~~-----OMISSIS-----~~;
- ~~-----OMISSIS-----~~nata a [REDACTED]
C.F. ~~-----OMISSIS-----~~.

Matrimonio contratto in FISCIANO(SA) il [REDACTED]

Con atto Anno 2004, Parte II Serie A, N° [REDACTED]

Si certifica che a margine dell'atto stesso non esistono annotazioni relative al regime patrimoniale o convenzioni matrimoniali, in conseguenza di ciò i coniugi sono in comunione dei beni.

Si sottolinea che l'acquisto dell'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è stata effettuato il 10 Febbraio 2004, alla quale data il Sig. ~~-----OMISSIS-----~~risultava non coniugato, data matrimonio [REDACTED] quindi risulta unico proprietario dell'immobile.

(Allegato n.9)



Riepilogo finale

Creditore Procedente: BNL SPA

Debitore: ----- OMISSIS-----

Descrizione

Appartamento al piano terra in edificio sito nel Comune di Baronissi in via Giuseppe Bianco n° 10, identificato, **ATTUALMENTE**, nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **Foglio 11 Part. 1182 Sub. 6**, Categoria A/3, classe 1, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 61 mq, rendita euro 263,39.

Proprietari



----- OMISSIS-----

nato a [REDACTED] C.F. -----

---OMISSIS---

- Piena proprietà-

Provenienza

La consistenza immobiliare, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Baronissi Foglio 11, Particella 1182, Sub. 6, risulta di proprietà di ----- OMISSIS----- nato a [REDACTED] C.F. ----- OMISSIS----- per la quota di 1/1 di piena proprietà a lui pervenuto per acquisto da ----- OMISSIS----- nato a [REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar BUONOCORE ERMANNO del 10/02/2004, rep. 50881/16748, trascritto presso la Conservatoria di Salerno addì 12/02/2004 ai nn.6602/5323;

Stato di Occupazione: ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE RISULTA LOCATO

Regolarità Urbanistica: L'immobile è stato costruito in virtù della concessione edilizia N.56 del 30 maggio 2000, pratica edilizia n.20039/95, volturata al venditore con concessione edilizia n.34 del 22 marzo 2001, concessione in variante n.131 del 5 dicembre 2002 e concessione per completamento lavori n.54 del 19 giugno 2003

Abitabilità: fabbricato **NON** è dotato di "Segnalazione Certificata di Agibilità".

Udienza di comparizione delle parti fissata per il giorno 23/5/2023

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

62.100,00 € (Aprile 2023)

L'Esperto nominato, nel ringraziare l'illustre G.E. Dr. Luigi Bobbio per la fiducia accordata, si ritiene di aver assolto il mandato affidato e si rende disponibile per ulteriori chiarimenti.

L'Esperto
Ing. -----OMISSIS-----



Elenco allegati	
Allegato n.1	Verbale Accesso
Allegato n.2	Mappale e Planimetria
Allegato n.3	Visura Storica
Allegato n.4	Titolo di Proprietà
Allegato n.5	Documentazione Comune di Baronissi
Allegato n.6	Contratto di Affitto
Allegato n.7	Ispezioni Ipotecarie
Allegato n.8	Valutazioni Immobiliari
Allegato n.9	Estratto di Matrimonio e Residenza
Allegato n.10	Computo metrico demolizione parete
Allegato n.11	Foto

