



TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa Rosaria Morrone

Procedura Esecutiva n. 303/2019

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 24/09/2020 rinviata al 16/03/2021

Creditore procedente:

Juliet S.p.a. procuratrice di Siena N.p.l. 2018 s.r.l. e per essa

rappresentata dall' Avv. OMISSIS

p.e.c. OMISSIS

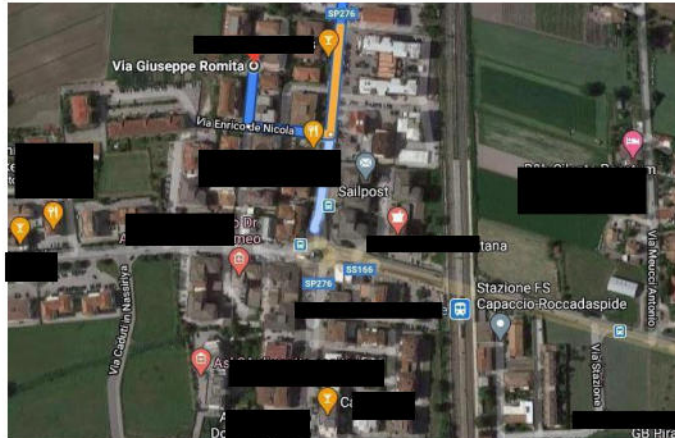
p.e.c. OMISSIS

Debitore: OMISSIS

Avv. OMISSIS

p.e.c. OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Salerno, lì 19.10.2020

C.T.U. Ing. Fabio Carmine Pierro via Pietro del Pezzo, 54/A 84133 Salerno
cell: 347 1664919 p.e.c.: fabiocarmine.pierro@ordingsa.it



Premessa

Lo scrivente Ing. Fabio Carmine Pierro, con studio in Salerno alla via Omissis c.f.: Omissis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno

al n. 6601 e-mail: Omissis ; P.E.C.: Omissis cell. Omissis tel. Omissis, in data **07/02/2020** veniva nominato C.T.U. dal G.E. nel procedimento n°303/2019, iniziato ad istanza dalla **Banca Juliet S.p.A. non in proprio, ma esclusivamente, in nome e per conto di Siena N.p.l. 2018 s.r.l. e, per essa, [REDACTED]**, rappresentata e difesa dall'Avv. Omissis contro la sig.ra Omissis. Dinanzi al Funzionario di cancelleria della terza sezione civile del Tribunale di Salerno, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il giorno 07/02/2020, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva il mandato di conferimento dell'incarico (cfr. Allegato n. 1) per procedere alla stima degli immobili, oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti di seguito formulati e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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 e 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 però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12. Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;
4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;
5. Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.
7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti 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 dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

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

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

13. Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 N.47 e succ.mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. di cui all'art. 40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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, legge 28.02.1985 n°47 ovvero dall'art.46, comma 5, D.P.R.06.06.01 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14 Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro quali borsini immobiliari, pubblicazione 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 forfettari per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

16. Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra diretta ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell'esecutato;

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

18 Contatti il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

19 Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo.



In ottemperanza all'incarico conferitogli e con riferimento agli accertamenti e rilievi svolti presso gli immobili, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

- ✓ Svolgimento delle operazioni peritali
- ✓ Risposte ai quesiti
- ✓ Riepilogo finale
- ✓ Allegati

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

✓ **Svolgimento delle operazioni peritali**

Al fine di illustrare in modo esaustivo le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta l'elenco cronologico delle attività svolte dallo scrivente.

<i>Data</i>	<i>Attività</i>
05.02.2020	Decreto di nomina del c.t.u.
07.02.2020	Accettazione incarico e giuramento di rito
07.02.2020	Estrazione copia fascicolo
31.08.2020	Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate di Salerno-Territorio–Servizi catastali
31.08.2020	Ispezione ipotecaria telematica all'Agenzia delle Entrate di Salerno
03.09.2020	Richiesta titolo di proprietà al Notaio Dott. Vittorio Margarita
08.09.2020	Ritiro certificati di residenza e di stato di famiglia
08.09.2020	Richieste dei titoli abilitativi e C.D.U.
08.09.2020	Ritiro estratto di matrimonio al Comune di Capaccio- Paestum
08.09.2020	Accesso agli uffici del Comune di Capaccio-Paestum per estrazione titoli abilitativi
10.09.2020	Rilascio documentazione titoli abilitativi del Comune di Capaccio-Paestum
18.09.2020	Primo sopralluogo negli immobili
22.09.2020.	Rilascio del C.D.U. del Comune di Capaccio Paestum
01.10.2020	Secondo sopralluogo nell'immobile adibito ad attività commerciale

Elenco della documentazione acquisita

Nel fascicolo di causa:

Decreto del G.E. di nomina dell'esperto; verbale di accettazione incarico; fascicolo delle raccomandazioni; atto di pignoramento; certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Concetta Tredici di Termini Imerese; visure ipo-catastali.

Elenco della documentazione acquisita dal c.t.u. presso gli enti preposti:

- Planimetrie catastali degli immobili pignorati.
- Visure catastali storiche per immobili e per soggetti dei beni pignorati.
- Stralcio di mappa.
- Ispezioni ipotecarie degli immobili e dei soggetti.
- Certificato di residenza dell'esecutato.
- Certificato dello stato di famiglia.
- Estratto per riassunto degli Atti di matrimonio.



- Copia dell'Atto di compravendita.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Parte del fascicolo della concessione edilizia e delle varianti.
- S.C.I.A. per l'attività commerciale. Parere sanitario dell'ASL
- Copia del contratto di locazione del locale negozio.
- Quotazioni immobiliari O.M.I.

Risposte ai quesiti

Risposte ai quesiti n. 1-2-3 Analisi della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e proceda secondo i quesiti da 4 a 12. 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.

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. estratta in copia per via telematica, risulta idonea, completa (cfr. All.n.2 Atto di precetto. Atto di pignoramento. Trascrizione del pignoramento. Istanza di vendita e certificazione notarile) e non mostra alcuna incongruenza; pertanto, la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato.

Nel fascicolo d'Ufficio sono presenti:

- ✓ Atto di pignoramento immobiliare del 19.09.2019 iscritto al ruolo il 19.09.2019 a favore della Banca Juliet S.p.a. non in proprio, ma quale procuratrice di Siena N.p.l. 2018 S.r.l. la quale nomina a propria volta quale procuratrice la Scala – Società tra Avvocati per azioni S.p.a. con sede in Milano , rappresentata e difesa per delega in atti dall'Avv.Omissis c.f.:Omissis e p.e.c.: Omissis elettivamente domiciliata c/o l'Avv. Omissis c.f.: Omissis e p.e.c.: Omissis presso lo studio dell'Avv. Omissis in Omissis n°, Omissis , incardinato nei confronti di Omissis nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis residente in Omissis alla via Omissis.
- ✓ Nota di iscrizione a ruolo, procedimento R.E. N. 303/2019 del 19.09.2019.
- ✓ Istanza di vendita depositata in data 07.10.2019.
- ✓ Atto di precetto del 14.05.2019.
- ✓ Documentazione ipocatastale – Relazione notarile a firma del notaio Omissis di Omissis del 03.10.2019
- ✓ Costituzione in data 23.05.2020 dell'Avv. OMISSIS nel procedimento esecutivo per conto della sig. Omissis .
- ✓ Atto d'intervento ex art.499 primo comma c.p.c. di RED SEA SPV s.r.l. a mezzo della sua mandataria Prelios Credit Servicing S.p.A. e per essa, Prelios Credit Solution S.p.A. rappresentata e difesa dallo Studio Legale Omissis del 17.07.2020.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., si procede con le risposte ai quesiti successivi.



Quesito n. 4

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

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.;

Identificazione catastale degli immobili

Con atto di pignoramento del giorno 13.08.2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno il 27.09.2019 al Registro Generale 37820 e Registro particolare 28939 in favore della Società Siena N.p.l. 2018 s.r.l. con sede in Roma P.IVA 14535321005 sono stati sottoposti ad esecuzione immobiliare i seguenti beni, di proprietà della sig.ra Omissis .

Cespite n°1

Locale autorimessa sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via OMISSIS Piano seminterrato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.5 Categoria C/6 Classe 13 consistenza mq 48,00 Superficie catastale mq 56 Rendita € 114,03 intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1.

Cespite n°2

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via OMISSIS piano sottostrada, piano rialzato, primo piano e secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.4 categoria A/2 classe 10 Superficie catastale mq 284,00 Superficie totale escluse aree scoperte mq 269,00 Rendita € 920,58 intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1

Cespite n°3

Locale ad uso commerciale sito nel Comune di Omissis via Omissis ,12 piano rialzato, censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub 3 categoria C1 classe 11 Consistenza mq 59,00 Superficie catastale mq 66,00 Rendita € 959,84 intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1

Analisi della documentazione ipotecaria

Al fine di verificare la congruenza tra i dati catastali ed i dati dell'atto di pignoramento immobiliare del 13.08.2019 con le relative note di trascrizioni, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, estraendo visure catastali aggiornate per immobile e per soggetto ed acquisendo l'estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico.



Tutti i dati desunti dalla documentazione acquisita sono allegati alla presente relazione (cfr. Allegato n.3).

Elenco degli immobili pignorati e censiti nel N.C.E.U.

Cespite n°1

Locale autorimessa sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) Omissis Piano seminterrato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.5 Categoria C/6 Classe 13 consistenza m 48,00 Superficie catastale mq 56 Rendita €114,03

Intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del fabbricato nel N.C.E.U. del 11.04.1996 in atti dal 29.10.1997 Registrazione n.88.1/1996

Atto notarile pubblico del notaio Omissis di Omissis trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 13.03.1991 al Registro Generale n.8146 e Registro Particolare n.6740.

Cespite n°2

Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via Giuseppe Romita,12 piano sottostrada, piano rialzato, primo piano e secondo piano censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.4 categoria A/2 classe 10 Superficie catastale mq 284,00 Superficie totale escluse aree scoperte mq 269,00 Rendita € 920,58

Intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del fabbricato nel N.C.E.U. del 11.04.1996 in atti dal 29.10.1997 Registrazione n.88.1/1996

Atto notarile pubblico del notaio Omissis di Napoli trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 13.03.1991 al Registro Generale n.8146 e Registro Particolare n.6740.

Cespite n°3

Locale ad uso commerciale sito nel Comune di Capaccio Paestum via Omissis piano rialzato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub 3 categoria C1 classe 11 Consistenza mq 59,00 Superficie catastale mq 66,00 Rendita € 959,84 Intestato alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del fabbricato nel N.C.E.U. del 11.04.1996 in atti dal 29.10.1997 Registrazione n.88.1/1996

Atto notarile pubblico del notaio Omissis di Napoli trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 13.03.1991 al Registro Generale n.8146 e Registro Particolare n.6740.



Disallineamenti catastali

Dall'analisi della documentazione catastale ed in particolare, di quanto riportato nella scheda planimetrica dell'attività commerciale ovvero il subalterno 3, lo scrivente ha riscontrato il seguente disallineamento:

- ✓ Diversa distribuzione planimetrica della superficie commerciale avvenuta in seguito ai lavori effettuati con la S.C.I.A. presentata al Comune di Capaccio in data 06.03.2015 con Prot.n°8384 per l'esercizio di attività di Centro Estetico, denominato "Il giardino del Benessere".

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili:

dall'analisi delle ispezioni ipotecarie acquisite emerge che sugli immobili de quo non gravano altre procedure all'infuori della presente E.I. 303/2019.

Si evidenzia che in data 17.07.2020 è stato emesso un Atto d'intervento da parte di Red Sea SPV s.r.l. mandataria di Prelios Credit Solution S.p.a.

Descrizione dei beni pignorati e formazione dei lotti

Per una migliore individuazione dei beni ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, lo scrivente ritiene opportuno suddividere gli immobili pignorati in due **lotti funzionali "A" e "B"** corrispondenti alle loro caratteristiche ed alle loro peculiarità.

Descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei lotti

Capaccio Scalo, con circa 4.098 abitanti, è il più grande e popoloso centro abitato del territorio comunale. La frazione, a partire dal dopoguerra, si è notevolmente avvantaggiata per il suo territorio pianeggiante e per la sua posizione alla confluenza della Strada statale 166 degli Alburni con la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore che collegano il Cilento con Salerno, rispetto al capoluogo che, invece, ha risentito della sua posizione più isolata.

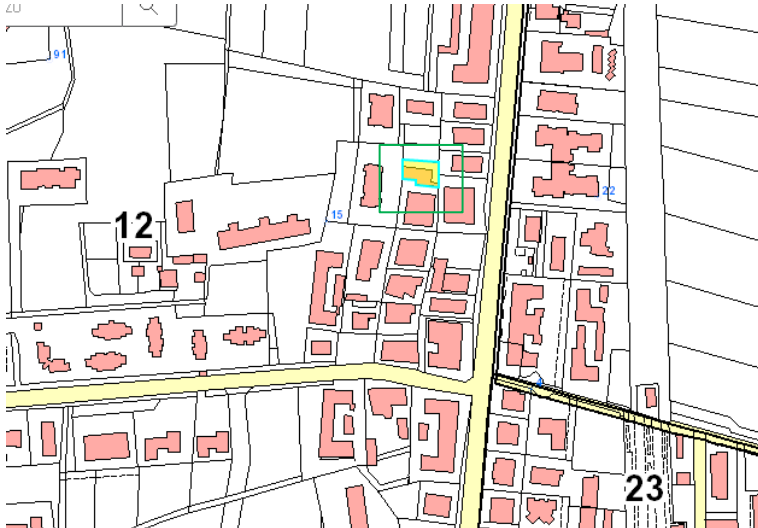
L'edificio è stato realizzato intorno alla metà degli anni "90" ed è inserito urbanisticamente in posizione baricentrica nel tessuto urbano del Comune di Capaccio, ricco di servizi e attività commerciali. La zona è urbanisticamente completa di tutti i servizi.

L'edificio, di sagoma rettangolare allungata, è prospiciente la via G. Romita ed è costituito da un piano seminterrato ad uso parcheggio esclusivo e depositi in uso all'appartamento, da un piano rialzato ad uso commerciale, da due piani in sopraelevazione ad uso abitativo. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, da una copertura geometrica a padiglione con falde inclinate; i solai sono in latero cemento; murature perimetrali in laterizio a cassa vuota, muri divisorii interni in laterizio da 10cm; le scale sono con struttura in c.a. con alzate, pedate, pianerottoli in marmo bianco e rosso lucidato. Gli infissi sono in PVC con vetrocamera. Dotazione impianti: elettrico, riscaldamento, citofonico, acqua potabile municipale, telefono, TV; manca l'ascensore di collegamento tra il piano rialzato ed il secondo piano abitativo. L'immobile gode di una sufficiente esposizione e di una buona possibilità di parcheggio; ha tre distinti accessi prospicienti o adiacenti la via Omissis : il primo per l'abitazione, il secondo per il box e depositi annessi all'abitazione ed il terzo per l'attività commerciale.



Le finiture esterne sono realizzate con intonaco di tipo civile tinteggiato. Lo stato di conservazione generale è buono.

**Estratto catastale località
Foglio 12 particella 1574**



Estratto Google Maps



Lotto "A"

Il lotto "A" che racchiude il subalterno 5 ed il subalterno 4 è così composto:

- ✓ dal piano seminterrato, con accesso carrabile dalla via Omissis tramite cancello automatico, ove sono dislocati il box ed i depositi a servizio dell'abitazione. E' censito con il subalterno 5
- ✓ dalla corte, a servizio esclusivo dell'abitazione, graffata all'immobile, che ha una continuità esterna giacchè una scala pedonale, dipartendosi dal box e locali depositi,



raggiunge il piano rialzato per l'ingresso all'abitazione; altro accesso pedonale alla corte è posto sulla via Romita e consente anch'esso l'ingresso all'abitazione.

- ✓ L'abitazione, censita con il subalterno 4, si sviluppa su tre livelli con l'ausilio di due scale interne: la prima, di forma geometrica ad "L" che collega il piano rialzato ove sono ubicati lo studio ed il bagno, la seconda scala, a forma elicoidale, che collega la zona giorno del primo piano, con la zona notte del secondo piano. La corte dell'abitazione è censita con il subalterno 2, denominato bene comune non censibile.

Note : il subalterno n.1 alla data dell'accatastamento rappresentava la mezzeria della strada privata ; alla data odierna è stato assorbito dall'urbanizzazione primaria ovvero è confluito nella strada comunale via OMISSIS.

I dati catastali degli immobili sono i seguenti:

- ✓ Appartamento di tipo civile sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via Omissis piano sottostrada, piano rialzato, primo piano e secondo piano censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.4 categoria A/2 classe 10 Superficie catastale mq 284,00 Superficie totale escluse aree scoperte mq 269,00 Rendita € 920,58

intestato alla sig.ra Omissis, nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini : L'immobile confina a Nord con i beni Galardo; ad Est con i beni Manna ed altri; a Sud con ex proprietà Nunziante Alfredo ed a Ovest con la via G. Romita.

- ✓ Locale autorimessa sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via Giuseppe Romita, 14 al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.5 Categoria C/6 Classe 13 consistenza mq 48,00 Superficie catastale mq 56 Rendita €114,03

intestato alla sig.ra Omissis, nata Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del fabbricato nel N.C.E.U. dell'11.04.1996 in atti dal 29.10.1997 Registrazione n.88.1/1996

Atto notarile pubblico del notaio omissis di Napoli trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 13.03.1991 al Registro Generale n.8146 e Registro Particolare n.6740



Fabbricato in Capaccio Scalo alla via G. Romita n°12-14



Descrizione del lotto “A”

L’immobile abitativo, da assimilare ad un duplex, si sviluppa su più livelli ovvero la parte pertinenziale, costituita dal box e depositi, é dislocata al piano seminterrato; la parte abitativa si sviluppa a partire dal piano rialzato e prosegue al primo ed al secondo piano.

La continuità tra il piano seminterrato ed il piano rialzato è assicurata da una scala esterna laterale al box che immette nel terrazzino d’ingresso all’abitazione mentre la continuità abitativa è assicurata da due scale interne che collegano la zona giorno e la zona notte.

L’immobile è dotato di una corte esterna, di forma geometrica ad “U”, perimetrale al fabbricato che garantisce un duplice accesso: in particolare, la parte pertinenziale del box e i depositi, al piano seminterrato, sono asserviti da un cancello carrabile automatico che si collega alla via Romita, mentre il secondo ingresso pedonale è costituito da un cancello adiacente la stessa via.

Al piano rialzato si accede dal terrazzino tramite un portone in legno che immette in un ingresso che consente l’accesso allo studio e ad una scala laterale in marmo ad “L” che conduce alla zona giorno del piano primo. La zona giorno è caratterizzata da un soggiorno molto ampio con cucina e bagno; due ampi balconi posti sul lato Sud e sul lato Ovest, consentono una ottima illuminazione naturale. Per raggiungere la zona notte si utilizza una scala di pregio architettonico, a forma elicoidale in marmo; quattro vani letto e due bagni garantiscono una ottima fruibilità dell’abitazione.



Le finiture si possono così riassumere:

- ✓ la parte carrabile e la parte pedonale della corte esterna sono pavimentate con mattoni classici autobloccanti disposti a lisca di pesce;
- ✓ al piano rialzato lo studio presenta una pavimentazione in ceramica di gres con dimensioni 35 x35cm poste diritte con battiscopa; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il piccolo bagno ha la stessa pavimentazione dello studio, le pareti hanno rivestimento in ceramica a tutt'altezza, il soffitto è intonacato e tinteggiato.
- ✓ il salone, al piano rialzato, ha una superficie calpestabile molto ampia e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica 40x40cm con posa diritta; le pareti sono tinteggiate e intonacate.
- ✓ l'ambiente cucina presenta una pavimentazione in ceramica e pareti con rivestimento in ceramica a tutt'altezza di colore azzurro.
- ✓ le camere da letto della zona notte sono caratterizzate da pavimenti in ceramica; gli intonaci sono a stucco con superfici lisce e brillanti.
- ✓ i bagni della zona notte sono pavimentati in ceramica con rivestimento a tutt'altezza alle pareti.
- ✓ i balconi del piano primo e del piano secondo presentano una pavimentazione in ceramica di colore chiaro delle dimensioni di 7,5x15 cm; i parapetti di protezione sono costituiti da muretti con coprimuri in cotto e ringhiere in ferro; le pavimentazioni del secondo piano sono in parte sconnesse con possibili infiltrazioni delle acque piovane e, pertanto, devono essere soggette a manutenzione ordinaria.

Lotto "B "

Locale ad uso commerciale denominato "Il giardino del benessere"



Locale ad uso commerciale sito nel Comune di Capaccio Paestum via Giuseppe Romita, 12 piano rialzato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub 3 categoria C1 classe 11 Consistenza mq 59,00 Superficie catastale mq 66,00 Rendita € 959,84



Intestato alla sig.ra Omissis nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da costituzione del fabbricato nel N.C.E.U. dell'11.04.1996 in atti dal 29.10.1997 Registrazione n.88.1/1996

Atto notarile pubblico del notaio Omissis di Omissis trascritto all'Agenzia delle Entrate di Salerno il 13.03.1991 al Registro Generale n.8146 e Registro particolare n.6740 Confini: L'immobile confina a Nord con i beni Omissis ; ad Est con i beni Omissis ed altri; a Sud con ex proprietà Omissis ed a Ovest con la via Omissis .

Descrizione del Lotto "B"

Il locale commerciale, destinato all'attività di estetista specializzata denominata "Il giardino del benessere", è ubicato al piano rialzato del fabbricato ed è prospiciente la via G. Romita ed ha un accesso indipendente dal civico 14 tramite un ampio cancello in ferro; una scala esterna in marmo con fioriere laterali ed un piccolo porticato consentono l'accesso al centro benessere. Il locale realizzato racchiude un insieme di fattori, diversi tra loro, che trovano armonia per creare un ambiente accogliente per la clientela; infatti, offre trattamenti di bellezza e di benessere per il corpo in un ambiente rilassante ed accogliente. L'intera superficie commerciale di mq 68,46 è stata suddivisa in tre ambienti: ingresso reception, servizi igienici e zona trattamenti. In particolare, la zona ingresso ha un impatto visivo per impressionare favorevolmente il cliente. Il locale è dotato di una buona illuminazione e di due servizi igienici, uno per i clienti e l'altro per il personale. La zona trattamenti è composta da due ambienti: uno destinato ai massaggi, trattamenti per il viso e l'altro destinato a pedicure e manicure. Le finiture sono di buon livello, con pareti intonacate ed attintate a tempera con colori pastello chiaro; i pavimenti, come i rivestimenti dei bagni, sono in ceramica. La pavimentazione è in ceramica del formato 50x50 di colore rosa; gli infissi esterni sono in alluminio scuro con serrande avvolgibili elettricamente. Il locale è dotato di tutte le forniture idriche, elettriche e riscaldamento/raffrescamento. Le finiture e lo stato di manutenzione sono buone.

Calcolo della superficie convenzionale degli immobili

Per il calcolo delle superfici e dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento al D.P.R. N°138 del 23/03/1998 ex allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria ed ex norma UNI 10750".

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm .

La superficie dei locali principali e degli accessori ovvero loro porzioni aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe ascensori e simili interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato

Criteri dei gruppi "R" e "P "

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P , la superficie catastale è data dalla somma :

Della superficie dei vani principali e dei vani accessori al servizio di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);del 25 per cento qualora non comunicanti; del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da



computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali definite con le modalità dei prescritti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

Della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

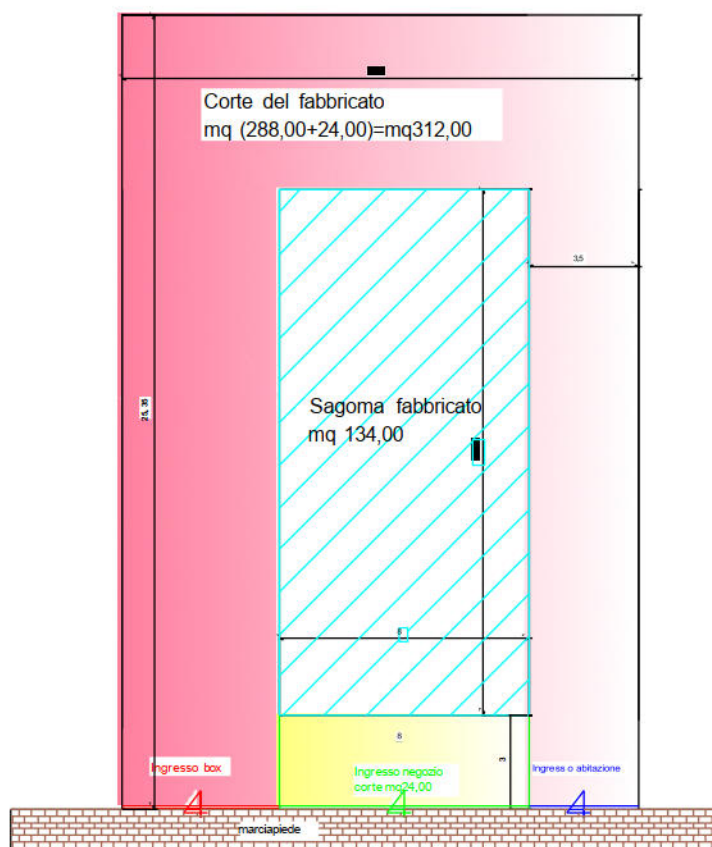
c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie T71, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

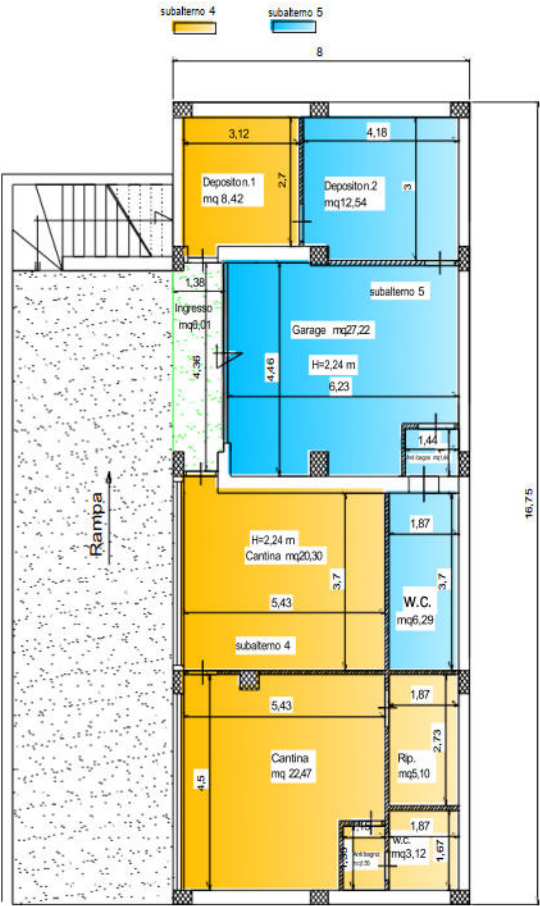
Consistenza del Lotto "A"

Planimetria del lotto con fabbricato
N.C.T. del Comune di Capaccio Foglio 12 particella 1574 mq446,00

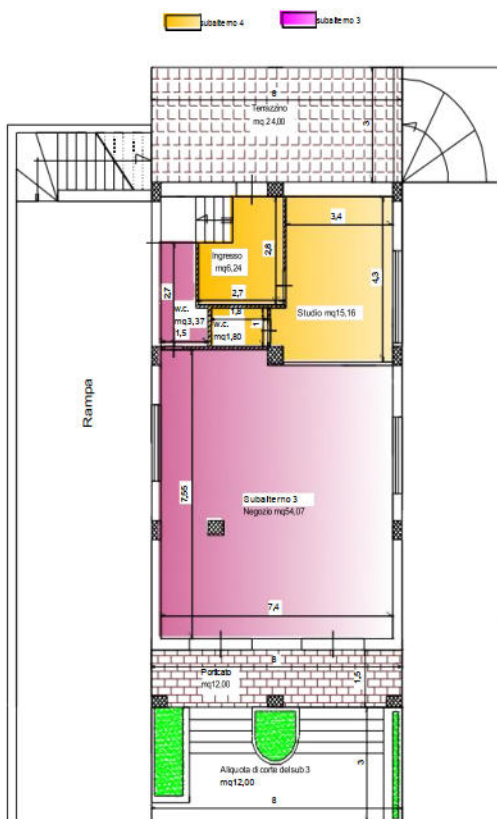


via G.Romita

Pianta piano interrato

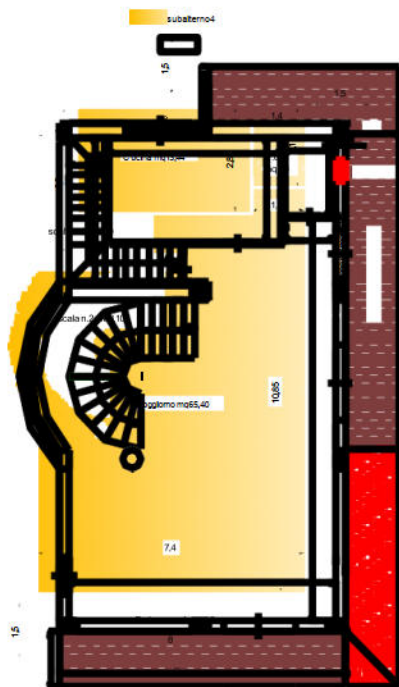


Pianta piano rialzato



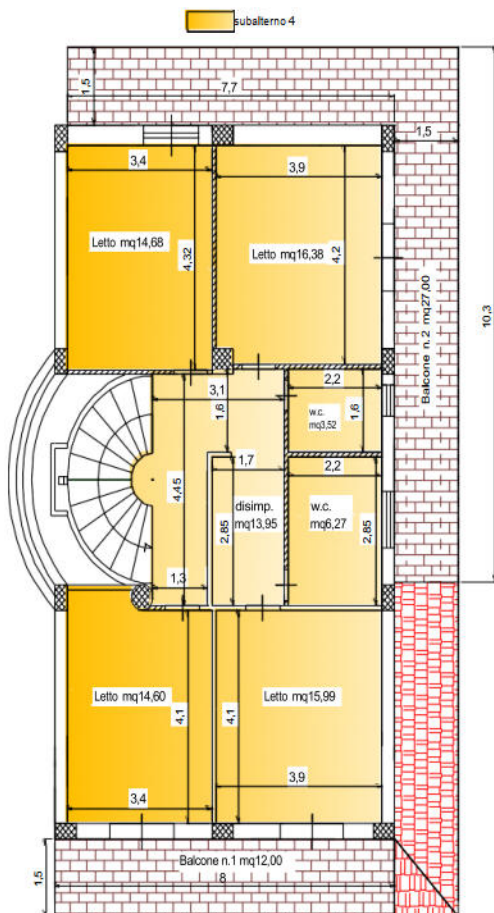
via G.Romita

Pianta piano primo



via G.Romita

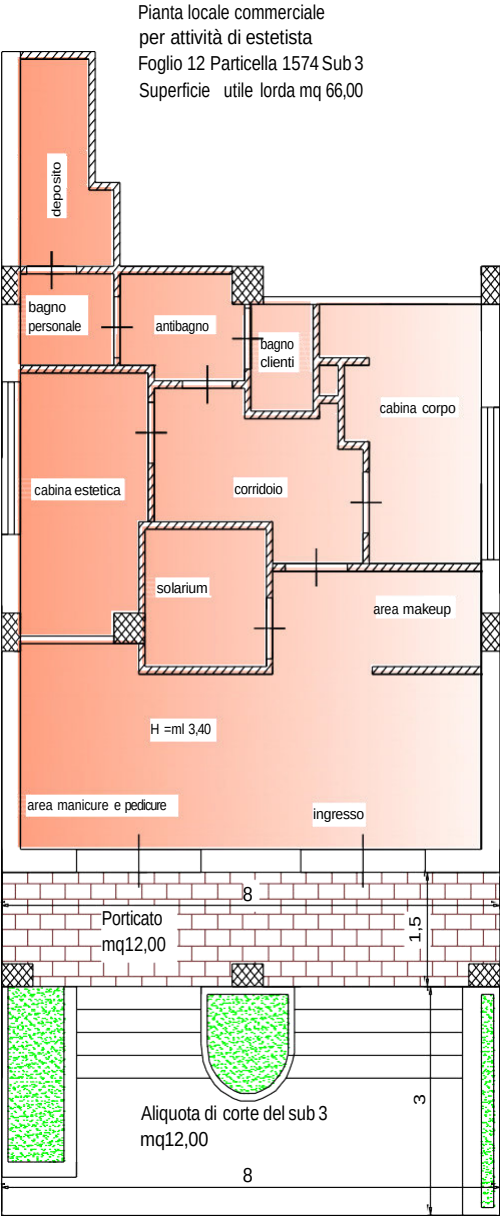
Pianta piano secondo



Lotto "A" : Appartamento con box, depositi , cantina e corte esterna					
Comune di Capaccio- Paestum					
Fabbricato alla località Capaccio Scalo via G.Romita, 12/14					
Foglio 12 particella 1574 sub 2; bene comune non censibile sub 4; sub 5					
Abitazione al piano rialzato, primo e secondo piano con locali accessori al piano seminterrato					
<i>Vani</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile(mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie convenzionale(mq)</i>
	Subalterno 4				
n.1	Deposito n.1 p.sem.	8,42	9,26	1	9,26
n.2	Cantina n.1 p.sem.	20,3	22,33	1	22,33
n.3	Cantina n.2 p.sem.	22,47	24,72	1	24,72
n.4	Ripostiglio p.sem.	5,1	9,69	1	9,69
n.5	Antibagno p.sem.	1,56	1,72	1	1,72
n.6	w.c. p.sem.	3,12	3,43	1	3,43
n.7	Ingresso p.rialzato	6,24	6,86	1	6,86
n.8	Studio p.rialzato	15,16	16,68	1	16,68
n.9	w.c. p.rialzato	1,8	2,07	1	2,07
n.10	Cucina p.primo	13,44	14,78	1	14,784
n.11	Soggiorno p.primo	65,4	75,21	1	75,21
n.12	w.c. p.primo	2,94	3,38	1	3,38
n.13	Letto 1 p.secondo	14,68	16,88	1	16,88
n.14	Letto 2 p.secondo	16,38	18,02	1	18,02
n.15	Disimpegno p.secondo	13,95	15,35	1	15,35
n.16	w.c. n.1 p.secondo	3,52	3,87	1	3,87
n.17	w.c. n.2 p.secondo	6,27	6,90	1	6,90
n.18	Letto n.3 p.secondo	14,6	16,06	1	16,06
n.19	Letto n.4 p.secondo	15,99	17,59	1	17,59
	Superf.utile totale	251,34			
	Superficie lorda totale		284,80		
n.22	Balcone n.1 primo piano	12,00	Sup.totale mq 86,25 Applicazione D.P.R. 138/98 mq 25,00 mq 61,25	0,30 0,1	7,50 6,13
n.23	Balcone n.2 primo piano	21,15			
n.24	Balcone n. 3 secondo piano	25,00			
n.25	Balcone n. 4 secondo piano	27,00			
n.26	Scala n.1 p.rialzato	6,00			
n.27	Scala al primo piano	8,10			
	Subalterno 2 (bene comune non censibile)				
n.20	Corte del fabbricato	288,00		0,1	28,8
n.21	Ingresso al p.sem.	6,010		0,1	0,60
	Subalterno 5				
n.28	Deposito n.2 p.sem.	12,54		0,25	3,14
n.29	Box auto p.sem.to	27,22		0,5	13,61
n.30	Antibagno p.sem..to	1,44		0,25	0,36
n.31	w.c. p.sem.to	6,29		0,25	1,57
	Superf.totale mq	47,49			
				Totale mq	346,50



Consistenza del lotto “B”



via G.Romita

Lotto "B" Attività commerciale Foglio 12 particella 1574 sub 3					
Comune di Capaccio-Paestum					
vani	destinazione	Superficie utile (mq)	Superficie utile lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Convenzionale (mq)
	Attività commerciale	54,07	62,18	1	62,18
	bagno	3,37	3,88	1	3,88
	Sup.utile totale	57,44			
	Corte attiv. comm.le	24,00		0,1	2,40
	Sup.lorda totale		66,06		
	totale mq				68,46

Quesito n.5

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

Titoli di proprietà

Dall'analisi del titolo di proprietà acquisito e riportato negli allegati e della certificazione notarile del Notaio Omissis, la debitrice omissis acquisiva i beni immobili nelle modalità seguenti e, come più ampiamente espresso, nei seguenti titoli di proprietà e relative trascrizioni. (cfr.Allegato)

- ✓ Trascrizione a favore del 13.03.1991 Registro Particolare 6740 Registro Generale 8146 Pubblico Ufficiale Omissis Repertorio 19974 del 15.02.1991
Atto tra vivi. Compravendita.
Immobili siti in Capaccio Paestum. Soggetto acquirente
- ✓ Trascrizione a favore del 27.04.1993 Registro Particolare 9617 Registro Generale 11516 Pubblico Ufficiale: Omissis Repertorio n. 23084 del 23.04.1993 Atto tra vivi .
Compravendita
Immobili siti in Capaccio Paestum. Soggetto acquirente

Provenienza ultraventennale

Alla sig.ra Omissis, interamente ed in piena proprietà, sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, gli immobili censiti al Foglio 12 particella 1574 sub 3, sub 4,



sub 5, sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita del 20.02.1991 Registrato a Napoli al n.6216 e trascritto a Salerno il 13.03.1991 Registro Generale n.8146 e Registro Particolare n.6740 rogito del Notaio omissis di Napoli con il quale il sig. Omissis , nato a Omissis il Omissis ivi domiciliato alla via Omissis ingegnere c.f. Omissis coniugato in regime di separazione dei beni trasferiva alla sig.ra Omissis , nata a Omissis il Omissis e domiciliata in Capaccio alla via Omissis , insegnante c.f. Omissis coniugata in regime di separazione dei beni e rappresentata, nel presente atto, dal marito sig. Omissis , nato a Omissis il Omissis seco domiciliato, geometra, in virtù di procura speciale autenticata in data Omissis vende cede e trasferisce in favore della sig.ra Omissis per la quale in buona fede accetta ed acquista il costituito rappresentante il sig. Omissis, l'appezzamento di terreno non agricolo sito in Capaccio scalo di circa mq 446 dei quali una striscia larga ml 5,00 parallela a via Omissis è già destinata a strada privata confinante a Nord con proprietà Galardo, a Sud con area circostante il fabbricato di cui in premessa, ad Est con proprietà Manna, salvo altri; in catasto è stato distaccato dalla maggiore consistenza della particella n.640 del foglio n.2 di are 14,50 Reddito domenicale 12.688 R.A. 2900 in virtù del tipo di frazionamento n.91

un appezzamento di terreno sito in Capaccio di mq 1450 su parte del quale in virtù del frazionamento n.91 del 05.12.1976 con le indicazioni: foglio n.12 particella n.802 are 3,92 R.D. 430 R.A. 784; e dalla maggiore consistenza della particella n.640 (ex 640/a) del foglio n.12 are 10,58 R.D. 9.258 R.A. 2.116 in virtù del tipo di frazionamento n.1 del 03.01.1979 con le indicazioni: foglio n.12 particella n.803 are 54 R.D. 459 R.A. 108.

Detti frazionamenti sono stati regolarmente notificati al Comune di Capaccio il 14.01.1991 e rinnovati il 01.02.1991 con l'aggiornamento dei redditi: per la particella n.802 R.D. 13132 R.A. 4508 e per la particella n.803 R.D.1801 e R.A. 621 previo esame riscontro approvazione delle parti, omessa nelle letture, per quanto leggibile per me notaio, per dispensa avutane dai comparenti, vengono allegati al presente atto rispettivamente sotto le lettere B e C. La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù, dipendenze e pertinenze, niente escluso eccettuato il tutto così come risulta dal titolo di provenienza e con tutte le riserve, limitazioni, servitù e patti in esso contenuti e dei quali la parte acquirente a mezzo del costituito rappresentante, si dichiara a perfetta conoscenza accettandone incondizionatamente.

Quesito n. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

Con riferimento ai beni staggiti di cui ai lotti "A" e "B" e censiti nel N.C.E.U. di Capaccio Paestum al Foglio 12 particella 1574 sub 3, sub 4 e sub 5, considerato che essi sono in piena proprietà, per la quota di 1/1 della debitrice eseguita, di stato civile coniugata ed in regime di separazione dei beni, lo scrivente ritiene che non sussistano ipotesi di divisibilità.



Quesito n. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e dei diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitano 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;

Dagli accertamenti espletati durante il sopralluogo e da quanto coerentemente riportato nei certificati contestuali di stato di famiglia e residenza, è risultato quanto segue:

- ✓ Gli immobili definiti nel **lotto "A"** e censiti nel N.C.E.U. di Capaccio Paestum al foglio 12 particella 1574 con i subalterni 4, e sub. 5, sono in possesso dell'OMISSIS e sono abitati dal nucleo familiare della sig.ra Omissis.
- ✓ L'immobile definito nel lotto "B" e censito nel N.C.E.U. di Campagna al foglio 12 particella 1574 subalterno 3 locale ad uso commerciale, ubicato al piano rialzato del fabbricato sito alla via Omissis con accesso dal porticato e corte esclusiva è stato concesso in locazione, dalla sig.ra Omissis, nata a Omissis il Omissis alla sig.ra Omissis, nata a Omissis il Omissis, con contratto di locazione commerciale del 03.11.2014, registrato all'Agenzia delle Entrate di Agropoli il 13.11.2014 al n.1582, Serie 3° con durata di anni sei a partire dal 03.11.2014 e fino al 31.10.2020 con corrisponsione di un canone annuo di Euro 3.600,00 (tremilaseicento) da pagarsi in rate mensili di € 300,00 (*cf. copia del contratto in Allegato*). Per il rinnovo del contratto di locazione le Parti hanno confermato, come sottoscritto nel verbale di sopralluogo, che esso sarà rinnovato entro i termini stabiliti. Una copia del nuovo contratto sarà inviata allo scrivente dalla sig.ra Omissis tramite posta elettronica.

Non si segnalano altri diritti reali che limitino la piena fruibilità dei beni e con riferimento all'eventualità che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico, dalle informazioni assunte dallo scrivente presso l'U.T.C. di Capaccio Paestum, non risulta la presenza di tali gravami sui beni pignorati.

Quesito n. 8

Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni a norma dell'art.2923, comma 3, cod. civ.

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano di intermediazione e di vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono



stati comparati con quelli della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. (cfr. Allegato Quotazioni immobiliari).

Per quanto concerne la locazione del Lotto "B" si evidenzia che, alla data del sopralluogo, era in vigore il contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile, stipulato per la durata di sei anni con decorrenza dal 3 Novembre 2014 al 31 Ottobre 2020 ed il canone annuo di locazione stabilito tra la sig.ra Omissis locatrice e la sig.ra Omissis era pari ad Euro 3.600,00 (tremilaseicento/00). (Le parti, nel verbale di sopralluogo, hanno dichiarato che lo stesso contratto di locazione verrà rinnovato entro i termini stabiliti).

Canone di locazione Lotto "A" (Appartamento, più box, locali depositi e corte)

Canone di locazione abitazione con box, depositi e corte esterna	
Valore locazione annuo = Vunitario (€/mq x mese) x Sup. conv. x Kg x 12mesi	
Vunitario (€/mq x mese) : valore scelto dalle tabelle O.M.I. e Agenzie	3,90
Superficie convenzionale mq	346,50
Kglobale	0,866
mesi	12
V locazione annuo	Euro 14043,00

1/3 del Canone di locazione in cifra tonda è pari a	Euro	4681,00
Canone mensile = Vannuo / 12 (in cifra tonda)	Euro	1170,00

Pertanto, 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione è pari a € 4680,00 in c.t.

Canone di locazione Lotto "B" (Locale commerciale)

Canone di locazione	
Valore locazione annuo = Vunitario (€/mq x mese) x Sc x K x 12mesi	
Vunitario (€/mq x mese) : valore scelto dalle tabelle O.M.I. e Agenzie	5,70
Sup convenzionale mq	68,46
Kglobale	1,06
mesi	12
V locazione annuo	Euro 4964,00
1/3 del Canone di locazione è pari a	Euro 1655,00
Canone mensile = Vannuo / 12 in cifra tonda	Euro 414,00



N.B.: Si evidenzia che il canone mensile attuale determinato è pari ad Euro 410,00 in c.t. con una differenza in più di Euro 110,00 rispetto al canone concordato nel 2014 tra le Parti.

Pertanto, 1/3 del giusto prezzo del canone di locazione è pari a € 1.655,00 in c.t.

Quesito n. 9

Determini 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.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capaccio Paestum (Sa) in data 14.09.2020 risulta che la debitrice, nata a Salerno il Omissis , è attualmente coniugata con il sig. Omissis , nato a Omissis il Omissis . La sig.ra Omissis ha contratto matrimonio con il sig. Omissis il giorno Omissis del mese Omissis dell'anno Omissis e risulta trascritto nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Capaccio Paestum Omissis.

Le date di stipula e registrazione dell'atto di convenzione matrimoniale del 1987 risultano antecedenti al pignoramento dell'anno 2019.

Quesito n.10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem;

I beni staggiti, come si evince dal C.D.U. rilasciato dall' U.T.C. del Comune di Capaccio Paestum, certificato n. 217 del 22.09.2020, ovvero l'area in cui essi ricadono, rientra nel vigente P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13.01.1992 ed è destinata alla seguente tipologia urbanistica:

Foglio n.12 particella n.1574 ex particelle n.802 e 803 derivate dalla particella n.840 ex particella n.33; maggior parte in zona omogenea B2 residenziale a media densità e minor parte in "strade di PRG ".

La zona B2 residenziale a media densità ha i seguenti parametri di edificazione:

Sf = quella già esistente e mq 600 nel caso di nuovo frazionamento;

Sc/Sf = quello già esistente e $\frac{1}{4}$ per le nuove costruzioni con esclusione delle ricostruzioni:

If= 2,00mc/mq

H = ml 14,00

Dc=Ds= ml 5,00

De= ml 10,00

I vincoli presenti sulla particella 1574 ex part.Ile 802 e 803 derivate dalla part.Ila 640 ex part.Ila 33 del foglio 12 sono quelli contrassegnati dalla lettere A,E,L e Z; e sono i seguenti:

- ✓ A : Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del di G.R. 7.11.2002 N.5447);
- ✓ E : Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.4.1992, n. 285 e s.m.i.);



- ✓ L: Vincolo di protezione delle bellezze naturali – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art.136 del D.Lgs 22.1.2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”);
- ✓ Z : Centri abitati (Art.4 del D.Lgs. 30 Aprile 1992, n.285 e s.m.i.);

Non si segnala alcun altro vincolo.

Quesito n. 11

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizione di pignoramenti, trascrizione 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;

Analisi della documentazione ipotecaria

Dalle ispezioni ipotecarie per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Salerno e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano le formalità pregiudizievoli riportate di seguito in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative agli immobili staggit, sia ai debitori eseguiti e sia ai loro danti causa, risultanti strettamente attinenti alla presente Procedura Esecutiva.

Elenco sintetico delle formalità ricadenti sugli immobili di seguito elencati:

Censiti nel N.C.E.U. del Comune di Capaccio Paestum

Foglio 12 particella 1574 subalterno 3

Foglio 12 particella 1574 subalterno 4

Foglio 12 particella 1574 subalterno 5

Stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore eseguito ed i suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

- ✓ **Trascrizione** a favore del 13/03/1991 Registro Particolare 6740 Registro Generale 8146 Pubblico Ufficiale : Omissis Repertorio 19974 del 15/02/1991
Atto tra vivi – **compravendita**, immobili siti in Capaccio-Paestum

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della debitrice eseguita e dei suoi danti causa :

- ✓ **Iscrizione** contro del 28.04.2003 Registro Particolare 2691 Registro Generale 15551 Pubblico Ufficiale Omissis Repertorio 9970 del 17/04/2003 **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Capaccio-Paestum. Soggetto debitore
- ✓ **Iscrizione** contro del 28.06.2013 Registro Particolare 2176 Registro generale 22851 Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Sezione Pesca Repertorio n.114 del



17.06.2013 **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Immobili siti in Capaccio Paestum. Soggetto debitore

Documenti successivi correlati :

- Annotazione n.2798 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
 - Annotazione n.2800 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
 - Annotazione n.2802 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
- ✓ **Trascrizione** contro del 27/09/2019 Registro Particolare 28939 Registro Generale 37820 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Salerno Repertorio 8078/2019 del 13.08.2019 Atto esecutivo o cautelare – **Verbale di pignoramento immobili.** Immobili siti in Capaccio-Paestum

Quadro generale per i costi delle cancellazioni

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA		IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
	con valori ≤ 40.000,00 €	con valori ≥ 40.000,00 €			
Trascrizione pregiudizievole Pignoramento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sequestro conservativo	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00		€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	-		-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (per conto dei privati)	€ 200,00	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 35,00	€ 94+0,5% della somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono concessionari di esenzione per conto dello Stato tipo E.tr.)	€ 0,00		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Dalla tabella sopra riportata si determinano i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli innanzi elencate:

- ✓ Ipoteca volontaria Banca-Privato Euro 35,00
- ✓ Ipoteca giudiziale € 94,00 + €(0,50% x 154.000)= Euro 864,00
- ✓ Trascrizione dell'atto di pignoramento.....Euro 294,00

Totale Euro 1.193,00

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad Euro 1.193,000. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 12

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire ed aggiornare le visure catastali per immobile e soggetto, (cfr. Allegato) le visure ipotecarie a favore e contro, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, risultanti strettamente attinenti la presente procedura esecutiva (cfr. Allegato).

Dal confronto incrociato tra i dati ipocatastali e catastali non risulta alcuna incongruenza o discrasia tra le risultanze delle stesse visure.

Quesito n. 13

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all' art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L.28.2.85 N.47 e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie , tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 ,comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/ 85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo , con avvertenza che l'aggiudicatario potrà , ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all' art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art .40 comma 6 della citata L.47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e 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, legge 28.02.1985 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;

Al fine di verificare la regolarità edilizia/urbanistica dell'immobile, lo scrivente c.t.u., in data 08.09.2020 faceva richiesta dei titoli abilitativi (quali concessioni edilizie, condoni edilizi, certificato di destinazione urbanistica, certificato di agibilità, ecc.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Capaccio Paestum (Sa). Successivamente, è stata acquisita l'intera documentazione tecnico-amministrativa che lo scrivente ha esaminato.

Strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Capaccio Paestum è il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno e pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13.01.1992 e certifica che l'area in oggetto è destinata alla seguente tipologia urbanistica: Foglio n.12 particella n.1574 ex particelle n.802 e 803 derivate dalla particella n.840 ex particella n.33; maggior parte in zona omogenea B2 residenziale a media densità e minor parte in "strade di PRG".

La zona B2 residenziale a media densità ha i seguenti parametri di edificazione:

Sf = quella già esistente e mq 600 nel caso di nuovo frazionamento;

Sc/Sf = quello già esistente e $\frac{1}{4}$ per le nuove costruzioni con esclusione delle ricostruzioni;

If= 2,00mc/mq

H = ml 14,00

Dc=Ds= ml 5,00

De= ml 10,00

I vincoli presenti sulla particella 1574 ex part.ile 802 e 803 derivate dalla part.lla 640 ex part.lla 33 del foglio 12 sono quelli contrassegnati dalla lettere A,E,L e Z e sono i seguenti:

A: Zona classificata sismica S=6 (D.M. 3.6.1981 e Del di G.R. 7.11.2002 N.5447);

E: Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 30.4.1992, n. 285 e s.m.i.);

L: Vincolo di protezione delle bellezze naturali – immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Art.136 del D.Lgs 22.1.2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio");

Z: Centri abitati (Art.4 del D.Lgs. 30 Aprile 1992, n.285 e s.m.i.);



Le norme tecniche di attuazione N.T.A. del P.U.C. sono riscontrabili sul sito del Comune di Capaccio Paestum e, nel caso in specie, ricorre l'art.18 zona residenziale di completamento (zona "B").

Regolarità edilizia

Considerate le ricerche svolte presso l'U.T.C. di Capaccio Paestum e le informazioni desunte dagli atti di trasferimento degli immobili staggiti, è stato possibile effettuare la verifica urbanistica ed edilizia dei beni de quo.

In particolare, lo scrivente ha acquisito la seguente documentazione:

1. Concessione edilizia del 01.02.1994 rilasciata alla [REDACTED] pratica n.5 del 1994 scheda n.1264.
2. D.I.A. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. n.380/2001 del 06.06.2001 per la realizzazione di due finestre ed una tettoia a protezione dell'ingresso al piano terra del fabbricato rilasciata in data 01.04.2005.
3. Opere interne di cui alla realizzazione inerente la concessioni edilizie n. 05/1994 e n.174/95.
4. Variante alla concessione edilizia Prot. n.147 rilasciata in data 03.07.1995
5. S.C.I.A. del 06.03.2015 prot.n.8384 per locale ad attività commerciale.
6. Parere sanitario per l'attività commerciale di centro estetico denominato " Il giardino del benessere" della sig.ra OMISSIS con Prot.n.148/ UOPC del 25.03.2015 depositato al Comune di Capaccio con Prot.n.18546 del 25.05.2015.
7. Autorizzazione n. 6 di abitabilità rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum in data 31.03.2000 per l'intero fabbricato.
8. Certificato di collaudo statico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Salerno del 15.05.1996 Prot.n.9631 Registro n.20056.
9. Deposito accatastamento all'Agenzia del Territorio di Salerno del 11.04.1996 con protocollo interno n.88
10. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del fabbricato del 28.10.1996 della ditta Coviello Pasquale di Capaccio
11. Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e di riscaldamento del 24.10.1996 della ditta [REDACTED]

Dal confronto comparato tra i titoli edilizi acquisiti e le relative planimetrie degli immobili, rilevate durante i sopralluoghi e le corrispondenti planimetrie catastali, ovvero lo stato dei luoghi dei beni de quo, si può asserire quanto segue:

Il fabbricato, costituito dalle unità immobiliari abitative e dall'attività commerciale è urbanisticamente rispondente ai titoli edilizi rilasciati dagli enti preposti.

L'unico disallineamento riscontrato riguarda la planimetria dell'attività commerciale redatta nella SCIA e quella attualmente depositata al N.C.E.U.; infatti, dal confronto tra le stesse risulta la non rispondenza della distribuzione planimetrica.



Pertanto è necessario aggiornare la planimetria catastale con apposito DOCFA e si prevedono le seguenti spese:

Per i diritti catastali € 50,00

Per l'onorario del professionista € 500,00 Costo
totale da sostenere € 550,00

Quesito n.14

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazione 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.

Al fine di determinare il valore degli immobili, oggetto di stima, innanzitutto, si è individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica che è il più probabile valore di mercato del bene ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo ed il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito. Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità, (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, ubicazione, consistenza immobiliare) si apportano le correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: vetustà, stato conservativo, localizzazione, ecc. al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il valore del capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si ottiene il valore di stima con procedimento sintetico-comparativo **V1**. Per la stima indiretta, con il metodo della capitalizzazione del reddito, è necessario dividere il reddito lordo annuo per il saggio di capitalizzazione riferito al mercato immobiliare in zona; in tal modo, si ottiene il secondo valore di stima dell'immobile **V2**; mediando i valori ricavati dai due distinti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni staggiati.

Il valore finale di ogni immobile, da porre a base d'asta, è stato determinato applicando, al più probabile valore di mercato, le detrazioni che tengono conto delle spese di



cancellazione, delle formalità, dei costi di sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia da vizi occulti, ecc.

Stima sintetica comparativa

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di immobili simili ed in zone limitrofe attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario, metro quadrato di superficie lorda o superficie convenzionale.

Per l'acquisizione dei dati per elaborare i confronti estimativi sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (Tecnocasa, Borsino immobiliare, casa.it ecc.) siti internet che si occupano di vendite giudiziarie, imprese e tecnici del settore edile, Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto dei prezzi rilevati, si stima il valore capitale unitario in €/mq che, moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile e per il coefficiente correttivo Kglobale, consente di ottenere il valore del bene.

Pertanto, nelle tabelle che seguono si determinano i valori degli immobili de quo.

LOTTO " A" Appartamento con box , depositi e corte esterna

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA		
LOTTO " A" Appartamento +box + depositi		
Valore = (Vmedio O.M.I. + Vmedio Agenzie) /2 x Kg x Sconv.=		
V medio O.M.I. = (Val max +Val min) / 2		
dal sito dell'O.M.I. si ricavano i valori di locazione e di valori €/mq per la zona o quartiere		
Vmin per Capaccio Scalo €/mq =	1200	
Vmax. per Capaccio Scalo €/mq =	1400	
Vmedio OMI	€/mq =	1300

Dati da acquisire dal borsinoimmobiliare.it		
V medio Agenzie =(V Agenzia 1 +V Agenzia 2 + V Agenzia 3)/ 3 =		
V agenzia n.1	€/mq	1000
V agenzia n.2	€/mq	1100
V agenzia n.3	€/mq	1400
Vmedio Agenzie =(V1+V2+V3)/3 =	€/mq	1167

Coefficiente correttivo Kg	
Kg = K1 xK2 xK3xK4xK5xK6 x K12 =	
Caratteristiche posizionali estrinseche	
K1 : centrale 1,00 ; semicentrale 0,90 periferia 0,85 ; zone degradate 0,80	1
K2 : ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80	1
K3 : arredo urbano e salubrità ; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80	1,1



K4: servizi ed infrastrutture ; buoni 1,10; normali 1,00 ; scadenti 0,90 mancanti 0,80		1
Caratteristiche intrinseche		
K5: finiture: ottime 1,00; normali 0,90 ; scadenti 0,70		1,00
k6 : impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00 ; da mettere a norma 0,90		1,1
k7 :disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90		0,90
k8: esposiz.ne ; panoramicità 1,20 ; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60		1,05
k9 : vetustà ; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93 ; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75		0,9
K10: crisi economica attuale da 0,80 a 0,90		0,85
K11: immobile occupato 0,90 ; libero 1,00		0,90
K12: posto auto ,depositi , aree di pertinenza 1,10		1,1
per i valori scelti si ha che il valore Kg è pari a		0,866
Superficie convenzionale mq	346,50	
Vdiretta immobile =(Vmedio OMI +Vmedio Agenzie)/2 * Kglobale * Sup. convenz.		
Vd =(1300 +1167)/2 * 0,866 * 346,50=		370135,11
	Vdiretta = Euro	370 135,11

V1 = Euro 370.135,11

Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito

Questo procedimento consente di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Sempre con riferimento alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti innanzi citate, sono stati considerati, per la zona interessata, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame nella presente relazione di consulenza, riferiti al secondo semestre dell'anno 2019.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, sono stati assunti i valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie, riportati di seguito:

Si può quindi scegliere il tasso medio dei valori calcolati e trovare il Valore della stima più vicino a quella diretta

$$V_2 = \frac{\text{Sup. convenzionale} \times \text{Canone mensile medio locaz.} \times \text{Nmesi} \times \text{K coefficiente correttivo}}{r \text{ (saggio d'interesse)}}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi lotto "A"							
V ind= $\frac{\text{Canone di locaz.mese medio} \times 12 \text{ mesi} \times \text{Sconv} \times \text{Kglobale}}{r \text{ saggio di capitalizzazione}}$							
Calcolo del tasso "r " Valori dalla tabella O.M.I							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superf. L/N	Valori Locazione €/mq x mese		Superf. L/N r tasso di capitalizz.
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1200	1400	L	3,4	5	L 3,40 -4,28



Box e depositi	normale	670	960	L	2,7	3,6	L	4,83- 4,50
----------------	---------	-----	-----	---	-----	-----	---	------------

Valori Agenzie immobiliari								
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superf. L/N	Valori Locazione €/mq x mese		Superf. L/N	r tasso di capitalizz.
		Min	Max		Min	Max		
Abitazioni civili	normale	860	1260	L	2,99	4,38	L	4,17
Box e depositi	normale	530	811	L	2,62	3,18	L	4,70 - 5,93

con “r” saggio d’interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario, assunto a pari a 3,75 %

$$V_2 = \frac{mq \ 346,50 \times \text{€/mq} \ 3,90 \times 12 \times 0,866}{3,75\%} = \text{€} \ 374.486,11$$

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due procedimenti, si ha:

$$V = \frac{(V_1 + V_2)}{2} = \text{€} \frac{(370.135,11 + 374.486,11)}{2} = \text{Euro} \ 372.310,61$$

Riduzione del valore per vizi occulti del 5%

V= Euro 353.695,08

Determinazione dei costi da detrarre per il Lotto “A”

Costo manutenzione balconi			
I prezzi da utilizzare sono i seguenti:	Costo		
	€/mq		
1 - Demolizione pavimentazione e massetto	30,00		
2 - Fornitura e posa in opera di guaina per impermeabilizzare	30,00		
3 - Realizzazione di nuovo massetto	26,00		
4 - Posa in opera di nuova pavimentazione	30,00		
5 - Posa in opera di battiscopa perimetrale	7,00		
Si prevede una superficie di intervento di mq 42,30	123,00	42,30	5202,9
6 - Ponteggio di servizio : €/mq 10,00 x ml 18,00 x ml 6,50=			1170,00
Totale lavori Euro			6372,90
Oneri tecnici per C.I.L.A. e Direzione Lavori			1000,00
DOCFA per Negozio			500,00
		Totale Euro	7.872,90

Valore base d’asta = (Valore di mercato – Costi canc.Form. pregiudizievoli – Costi manutenzione ed oneri tecnici)



Valore a base d'asta = Euro (353.695,08 – 1.193,00– 7.352,90)= Euro 345.149,18
Pertanto, si ha:

V. base d'asta = Euro 345.000,00

In cifra tonda **Valore a base d'asta = Euro 345.000,00**

(Trecentoquarantacinquemila /00)

Lotto “ B “ locale attività commerciale

STIMA SINTETICA - COMPARATIVA			
LOTTO " B" ATTIVITA' COMMERCIALE			
Valore =(Vmedio O.M.I. + Vmedio Agenzie)/2 x Kg x Sconv.=			
V medio O.M.I. = (Val max +Val min) / 2			
dal sito dell'O.M.I. si ricavano i valori di locazione e di valori €/mq per la zona o quartiere			
Vmin per Capaccio Scalo	€/mq =	920	
Vmax. per Capaccio Scalo	€/mq =	1450	
Vmedio OMI	€/mq =	1185	

V medio Agenzie =(V Agenzia 1 +V Agenzia 2 + V Agenzia 3)/ 3 =		
V agenzia n.1	€/mq	920
V agenzia n.2	€/mq	1200
V agenzia n.3	€/mq	1400
Vmedio Agenzie =(V1+V2+V3)/3 =	€/mq	1173

Coefficiente correttivo Kg		
Kg = K1 xK2 xK3xK4xK5xK6 x K12 =		
Caratteristiche posizionali estrinseche		
K1 : centrale 1,00 ; semicentrale 0,90 periferia 0,85 ; zone degradate 0,80		1
K2 : ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80		1
K3 : arredo urbano e salubrità ; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80		1,1
K4 servizi ed infrastrutture ; buoni 1,10; normali 1,00 ; scadenti 0,90 mancanti 0,80		1
caratteristiche intrinseche		
K5 finiture: ottime 1,00; normali 0,90 ; scadenti 0,70		1
k6 : impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00 ; da mettere a norma 0,90		1,1
k7. disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90		0,9
k8: esposiz.ne imm.le ; panoramicità 1,20 ; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60		1,15
k9 : vetustà ; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93 ; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75		0,95
K10: crisi economica attuale da 0,80 a 0,90		0,9
K11 : immobile occupato 0,90 ; libero 1,00		0,9
K12: posto auto ,depositi , aree di pertinenza 1,10		1,1
per i valori scelti si ha che Kg è pari a :		1,06
Superficie convenzionale	mq	68,46
Vdiretta immobile =(Vmedio OMI +Vmedio Agenzie)/2 * Kglobale * Sup. convenz.		85.557,20



	Vdiretta = Euro		85.557,20

$$\mathbf{Vdiretta = (1.185,00+1.173,00)/2 \times 1,06 \times 68,46 = \text{Euro } 85.557,20}$$

Valore scelto di $r = 5,50\%$

Il valore di stima con procedimento analitico per capitalizzazione del reddito si ottiene con la seguente formula :

$$\mathbf{V_2 = \frac{\text{Sup. convenzionale} \times \text{Canone mensile medio locaz.} \times \text{Nmesi} \times \text{K coefficiente correttivo}}{r \text{ (saggio d'interesse)}} =}$$

con “r” saggio d’interesse lordo che porta in conto le spese generali sostenute dal proprietario, assunto a pari a $5,50\%$

$$\mathbf{V_2 = \frac{mq \ 68,46 \times \text{€}/mq \ 5,70 \times 12 \times 1,06}{5,50\%}} = \text{€ } 90.247,71$$

Facendo una media tra i valori ottenuti con i due procedimenti, si ha:

$$\mathbf{V = (V_1 + V_2)/2 = \text{€ } \frac{(85.557,20 + 90.247,71)}{2} = \text{Euro } 87.902,45}$$

Lotto “B”

Valore base d’asta = Val.di mercato – Costi cancellazione formalità pregiudizievoli – oneri tecnici e DOCFA

$$\mathbf{\text{Valore a base d’asta} = \text{Euro } (87.902,45 - 1.193,00 - 550,00) = \text{Euro } 86.149,45}$$

Pertanto, si ha:

In cifra tonda **Valore a base d’asta = Euro 86.000,00 (Ottantaseimila/00)**

Quesito n.15

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

Per il lotto “A” costituito dall’appartamento, dal locale box auto e dai depositi, le spese occorrenti per la rimozione ed il trasporto dei beni mobili in deposito giudiziario vengono stimate pari ad € 5.000,00.

Per quanto concerne il presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d’uso, si presume un valore complessivo di circa Euro 10.000,00.

Per il lotto “B”, locale commerciale, costituito dal centro estetico “Il giardino del benessere” le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto dei beni mobili in deposito giudiziario e/o a rifiuto e l’eventuale indennità di custodia degli arredi e suppellettili, si indica una spesa pari ad euro 4.000,00.

Per quanto concerne il presumibile valore di mercato dei beni mobili rinvenuti, tenendo conto dello stato d’uso, si presume un valore complessivo di circa Euro 6.000,00.



Quesito n.16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word Windows Microsoft, nonché “.pdf” per adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione , frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella ed all’ eventuale subalterno , all’estensione ed al tipo di coltura ; per i fabbricati al foglio alla particella ed all’eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno),l’attuale proprietario e , comunque il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio- urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a basta 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 ai fini pubblicitari priva di riferimenti e dati sensibili dell’esecutato;

Riepilogo e descrizione finale

Descrizione lotto “A” (E.I. 303 /2019)

Quota per intero (1/1) del diritto di piena proprietà del seguente immobile: parte di fabbricato articolato su quattro livelli, piano seminterrato con box e depositi, piano rialzato, piano primo e piano secondo adibiti ad abitazione oltre alla corte esclusiva esterna; l’immobile gode di due distinti accessi, il primo pedonale per l’abitazione ed il secondo carrabile per il box e depositi, entrambi dalla via Omissis.

Comune di ubicazione: Comune di Capaccio Paestum località Capaccio Scalo via Omissis

Dati catastali

- ✓ Appartamento del tipo civile sito nel Comune di Capaccio Paestum (SA) via Omissis piano sottostrada, piano rialzato, primo piano e secondo piano, censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub.4 categoria A/2 classe 10 Consistenza 11,5 vani Superficie catastale mq 284,00 Superficie totale escluse aree scoperte mq 269,00 Rendita € 920,58
- ✓ Locale box con deposito e ripostiglio sito nel Comune di Capaccio Paestum via Omissis censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 subalterno 5 categoria C/6 classe 13 Consistenza mq 48,00 Superficie catastale mq 56,00 Rendita Euro 114,03

Intestati alla sig.ra OMISSIS, nata a Salerno il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1

Confini: L’immobile confina a Nord con i beni Omissis ; ad Est con i beni Omissis ed altri ; a Sud ex proprietà Omissis ed a Ovest con la via Omissis .

Consistenza : Superficie commerciale del fabbricato mq 346,50 mq

Proprietà: Omissis , nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis residente in Capaccio Scalo alla via Omissis proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Atti di provenienza

Provenienza ultraventennale

Alla sig.ra Omissis interamente ed in piena proprietà, sulla base delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare gli immobili censiti al Foglio 12 particella 1574 sub3, sub4, sub5, sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita del 20.02.1991 Registrato a Napoli al n.6216 e trascritto a Salerno il 13.03.1991 Registro generale n.8146 e Registro Particolare n.6740 rogito del Notaio Omissis di Napoli con il quale il sig. Omissis nato a Omissis il Omissis ivi domiciliato alla via Omissis , ingegnere c.f. Omissis coniugato ed in regime di separazione dei beni trasferiva alla sig.ra Omissis nata a Omissis e domiciliata in Capaccio alla via Omissis , insegnante c.f. Omissis coniugata ed in regime di separazione dei beni e rappresentata , nel presente atto dal marito sig. Omissis nato a Omissis il Omissis seco domiciliato, geometra, in virtù procura speciale autenticata in data 01.02.1991 vende cede e trasferisce in favore della sig.ra Omissis , per la quale in buona fede accetta ed acquista il costituito rappresentante il sig. Omissis l'appezzamento di terreno non agricolo sito in Capaccio Scalo di circa mq 446 dei quali una striscia larga ml 5,00 parallela a via Romita è già destinata a strada privata confinante a Nord con proprietà Omissis , a Sud con area circostante il fabbricato di cui in premessa , ad Est con proprietà Omissis , salvo altri; in catasto è stato distaccato dalla maggiore consistenza della particella n.640 del foglio n.2 di are 14,50 Reddito domenicale 12.688

R.A. 2900 in virtù del tipo di frazionamento n.91 di un appezzamento di terreno sito in Capaccio di mq 1450 su parte del quale in virtù del frazionamento n.91 del 05.12.1976 con le indicazioni : foglio n.12 particella n.802 are 3,92

R.D. 430 R.A. 784; e dalla maggiore consistenza della particella n.640 (ex 640/a) del foglio n.12 are 10,58 R.D. 9.258 R.A. 2.116 in virtù del tipo di frazionamento n.1 del 03.01.1979 con le indicazioni: foglio n.12 particella n.803 are 54 R.D. 459 R.A. 108.

Detti frazionamenti sono stati regolarmente notificati al comune di Capaccio il 14.01.1991 e rinnovati il 01.02.1991 con l'aggiornamento dei redditi; per la particella n.802: R.D. 13132 R.A. 4508 e per la particella n.803 R.D.1801 e R.A. 621 previo esame riscontro approvazione delle parti omessa nelle letture per quanto leggibile per me notaio, per dispensa avutane dai comparenti, vengono allegati al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C". La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù , dipendenze e pertinenze , niente escluso eccettuato il tutto così come risulta dal titolo di provenienza e con tutte le riserve , limitazioni , servitù e patti in esso contenuti e dei quali la parte acquirente a mezzo del costituito rappresentante, si dichiara a perfetta conoscenza accettandone incondizionatamente.

Stato di occupazione:

Il lotto "A" ovvero l'abitazione, il box ed i depositi con la corte esterna, sono occupati dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

Regolarità urbanistica ed edilizia

- ✓ Concessione edilizia del 01.02.1994 rilasciata alla sig.ra Omissis pratica n.5 del 1994 scheda n.1264.
- ✓ D.I.A. ai sensi dell'art.23 del D.P.R. n.380/2001 del 06.06.2001 per la realizzazione di due finestre ed una tettoia a protezione dell'ingresso al piano terra del fabbricato rilasciata in data 01.04.2005.
- ✓ Opere interne di cui alla realizzazione inerente la concessione edilizia n.05/1994 e n.174/95.
- ✓ Variante alla concessione edilizia Prot.n.147 rilasciata in data 03.07.1995.
- ✓ S.C.I.A. del 06.03.2015 Prot.n.8384 per locale ad attività commerciale.
- ✓ Parere sanitario per l'attività commerciale di centro estetico denominato "Il giardino del benessere" della sig.ra Omissis con prot.n.148/ UOPC del 25.03.2015 depositato al Comune di Capaccio con Prot.n.18546 del 25.05.2015



- ✓ Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Capaccio Paestum n°6 del 31.03.2000 dell'intero fabbricato.
- ✓ Certificato di collaudo statico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Salerno 15.05.1996 Prot.n°9631 Registro n°20056.
- ✓ Deposito accatastamento all'Agenzia del Territorio di Salerno dell'11.04.1996 con protocollo interno n°88.
- ✓ Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del fabbricato del 28.10.1996 della ditta Coviello Pasquale di Capaccio.
- ✓ Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e di riscaldamento del 24.10.1996 della ditta Di Mauro Carmine di Roccadaspide.

Valore a base d'asta = Euro 345.000,00(Trecentoquarantacinquemila/00)

Descrizione lotto "B " (E.I. 303 /2019)

Quota per intero (1/1) del diritto di piena proprietà del locale commerciale adibito ad attività di estetista, denominato "Il Giardino del benessere" ubicato al piano rialzato del fabbricato sito nel Comune di Capaccio -Paestum località Capaccio Scalo con accesso dalla via Omissis avente una superficie commerciale di mq 68,46.

Dati catastali

Locale ad uso commerciale sito nel Comune di Capaccio Paestum alla località Capaccio Scalo via Omissis al piano rialzato censito nel N.C.E.U. al foglio 12 particella 1574 sub 3 categoria C1 classe 11 Consistenza mq 59,00 Superficie catastale mq 66,00

Rendita € 959,84

Intestato alla sig.ra Omissis, nata a Omissis, il Omissis c.f. Omissis Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini : L'immobile confina a Nord con i beni Galardo; ad Est con i beni Manna ed altri ; a Sud ex proprietà Nunziante Alfredo ed a Ovest con la via G. Romita.

Consistenza : Superficie commerciale mq 68,46

Proprietà : Omissis , nata a Salerno il 06.11.1957 c.f. Omissis residente in Capaccio Scalo alla via G.Romita,12 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Provenienza ultraventennale

Idem Lotto "A"



Stato di occupazione:

L'immobile è locato alla sig.ra Omissis, nata a Omissis il Omissis e residente in Omissis alla via Omissis c.f. Omissis con contratto registrato ad Eboli il 13.11.2014 al n.1582 Serie 3° con scadenza il 31.10.2020.

N.B. Le parti hanno dichiarato nel verbale di sopralluogo che rinnoveranno il contratto.

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Idem Lotto "A"

Per il locale commerciale è necessario presentare un Docfa all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento planimetrico avvenuto in seguito alla S.C.I.A. del 06.03.2015 Prot.n.8384 depositata al Comune di Capaccio Paestum.

Valore a base d'asta = Euro 86.000,00 (Euro Ottantaseimila/00)

Formalità pregiudizievoli sui lotti "A" e "B"

Elenco sintetico delle formalità ricadenti sugli immobili di seguito elencati:

Comune di Capaccio Paestum censiti nel N.C.E.U.

Foglio 12 particella 1574 subalterno 3

Foglio 12 particella 1574 subalterno 4

Foglio 12 particella 1574 subalterno 5

Stato delle trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato ed i suoi danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

- ✓ **Trascrizione** a favore del 13/03/1991 Registro Particolare 6740 Registro Generale 8146 Pubblico
Ufficiale OMISSIS Repertorio 19974 del 15/02/1991

Atto tra vivi – compravendita. Immobili siti in Capaccio-Paestum. Soggetto acquirente

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della debitrice esecutata e di suoi dante causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

- ✓ **Iscrizione** contro del 28.04.2003 Registro Particolare 2691 Registro Generale 15551 Pubblico
Ufficiale Mottola Gino Repertorio 9970 del 17/04/2003 **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo. Immobili siti in Capaccio-Paestum. Soggetto debitore
- ✓ **Iscrizione** contro del 28.06.2013 Registro Particolare 2176 Registro generale 22851 Pubblico
Ufficiale Tribunale di Pistoia Sezione Pescia Repertorio n.114 del 17.06.2013 **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo. Immobili siti in Capaccio Paestum. Soggetto debitore

Documenti successivi correlati :

- Annotazione n.2798 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
- Annotazione n.2800 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
- Annotazione n.2802 del 28.08.2020 (restrizione di beni)
- ✓ **Trascrizione** contro del 27/09/2019 Registro Particolare 28939 Registro Generale 37820 Pubblico
Ufficiale UNEP Tribunale di Salerno Repertorio 8078/2019 del 13.08.2019 Atto esecutivo o cautelare
Verbale di pignoramento immobili. Immobili siti in Capaccio-Paestum

Quadro generale per i costi delle cancellazioni

Dalla tabella sopra riportata si determinano i costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate:

✓ Ipoteca volontaria Banca-Privato	Euro 35,00
✓ Ipoteca giudiziale € 94,00 + € (0,50% x 154.000) =	Euro 864,00
✓ Trascrizione dell'atto di pignoramento	Euro 294,00
Totale	Euro 1.193,00



I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili in questione ammontano ad Euro 1.193,00. A tale importo vanno aggiunti gli oneri per il professionista che eseguirà le cancellazioni.

Quesito n. 17

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

Lo scrivente, in occasione dei sopralluoghi presso gli immobili de quo, ha estratto reperto fotografico di tutti gli immobili come restituito (cfr. Allegato).

Quesito n. 18

Contatti il Giudice dell'Esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del Giudice.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, in data 01.10.2020, con comunicazione telematica, veniva richiesto al G.E. un rinvio per il deposito della relazione tecnica. Accogliendo la richiesta, l'udienza veniva rinviata al 16.03.2021.

Quesito n.19

Collabori in ogni fase, con gli organi del procedimento (Custode giudiziario e Delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo.

Lo scrivente comunica la propria disponibilità e collaborazione per le eventuali problematiche che si dovessero presentare nel prosieguo del procedimento esecutivo.

Congedo

Grato per la fiducia accordatami, credendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti postimi, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.E. e /o le Parti, chiamate in giudizio, ritenessero opportuni.

Con Osservanza
Salerno, lì 19.10.2020

L'Esperto
Dott. ing. Fabio Carmine Pierro



Procedura Esecutiva n. 303/2019

Allegati:

- N.1 Decreto di nomina e verbale di accettazione incarico di stima
- N.2 Estratto dell'Atto di matrimonio – Certificato di residenza – Titolo di proprietà
- N.3 Richieste agli Enti del c.t.u. – Verbali di sopralluogo
- N.4 Planimetrie catastali degli immobili; visure storiche per immobili e per soggetti; stralcio del foglio di mappa catastale; elaborato planimetrico ed elenchi dei subalterni
- N.4 Documentazione ipocatastale
- N.5 Titoli edilizi – C.D.U. Certificato di agibilità- Concessioni edilizie e di varianti
- N.6 Tabelle quotazioni immobiliari O.M.I. e Agenzie immobiliari
- N.7 Planimetrie degli immobili
- N.8 Documentazione fotografica degli immobili (appartamento, box, depositi e locale commerciale)
- N.9 Copia contratto di locazione commerciale
- N.10 Comunicazione per concessione proroga

