

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Alessandro BRANCACCIO

RELAZIONE INTEGRATIVA PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE
DEI BENI PIGNORATI
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/2013 -

✓ **PARTE RICORRENTE**

(Creditore procedente):

[REDACTED]

[REDACTED]

Mercato San Severino (SA), lì Novembre 2016

L'Esperto

ing. Rosario CHIACCHIO

INDICE

1.	PREMESSA	1
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DELLE PROBLEMATICHE CATASTALI RISCONTRATE.....	2
	2.1. Regolarizzazione catastale degli immobili.....	4
3.	CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	4
4.	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	6
5.	RIMODULAZIONE DEI LOTTI	8

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA nella PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/2013 c. [REDACTED] tanza del sig. DE MICHELE MATTEO – REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI [Rappr. Legale Avv. ALBANO Caterina, C.so Umberto I, n. 50 – 84089 – Pontecagnano Faiano (SA)].

1. PREMESSA

Il sottoscritto **ing. CHIACCHIO ROSARIO**, nato a Castelluccio Inferiore (PZ) il 02/07/1974, C.F. **CHC RSR 74L02 C199V**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno col numero 6696, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Nocera Inferiore (già iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno), con Studio Tecnico in Mercato San Severino (SA) alla Via Marcello, n. 2/55, tel./fax 089.890850, cell. 347.6157972, avendo ricevuto incarico integrativo dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno **dott. Alessandro BRANCACCIO** per la regolarizzazione catastale dei beni oggetto di pignoramento di cui alla Procedura Esecutiva n. 187/2013, giusto mandato e autorizzazione a procedere nelle date 12 e 20 Settembre 2016, ha redatto la presente **Relazione di Consulenza Tecnica integrativa** attenendosi alle richieste di integrazione come di seguito riportato [cfr. *Allegato 1 – “Mandato e comunicazioni”*].

Dal “Decreto di incarico integrativo del 12/09/2016 del G.E.”:

“... IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ... ONERA l'esperto

- 1) di verificare se alle unità immobiliari già contraddistinte nel catasto fabbricati del comune di Albanella al foglio 35, p.lla 438, sub. 2 e 3 siano stati attribuiti altri estremi identificativi;**
- 2) ove non ricorra tale ipotesi, di procedere ad un nuovo accatastamento dei suddetti cespiti e all'aggiornamento delle planimetrie anche del bene riportato nel catasto fabbricati di Albanella al foglio 35, p.lla 438, sub. 4,**

3) di rimodulare la descrizione dei lotti interessati dalle variazioni catastali."

Dalla "Autorizzazione integrativa del 20/09/2016":

4) "... a procedere alla regolarizzazione catastale dei beni di cui al foglio 35, p.lla 453, sub. 3 ...".

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DELLE PROBLEMATICHE CATASTALI RISCOSE

Il complesso dei beni oggetto di pignoramento, ampiamente descritti nella Relazione peritale già agli atti e depositata in data 09/12/2013, è costituito dai seguenti immobili:

A. "Locale Commerciale adibito a Negozio", ubicato nel Comune di **Albanella (SA)** alla Via Piazzale Chiesa, n. 7, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 2**, Categoria: C/1, Piano Terra. Pignorato per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE RISULTATA CATASTALMENTE SOPPRESSA E CON PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE IN ATTI.

B. "Abitazione di tipo popolare", ubicata nel Comune di **Albanella (SA)** alla Via Piazzile Chiesa, n. 9, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 3**, Categoria: A/4, Piano Primo e Piano Secondo. Pignorata per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE RISULTATA CATASTALMENTE SOPPRESSA E CON PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE IN ATTI.

C. "Abitazione di tipo popolare", ubicata nel Comune di **Albanella (SA)** in Via Garibaldi, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 4**, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 1,5 vani, Piano Terzo e Quarto. Pignorata per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

D. "Abitazione di tipo popolare", ubicata nel Comune di **Albanella (SA)** in Via Piazzile Chiesa, n. 9, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 5**, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 2,5 vani, Piano Terra e Piano Primo. Pignorata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE CON PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE IN ATTI.

E. "Abitazione di tipo popolare", ubicata nel Comune di **Albanella (SA)** in Piazza Garibaldi, n. 18, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla 453,**

Sub. 3, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 3,5 vani, Piano Primo. Pignorata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

UNITA' IMMOBILIARE CON PLANIMETRIA CATASTALE MANCANTE IN ATTI.

Come in parte già deducibile dalla precedente elencazione dei singoli beni pignorati, a seguito delle indagini eseguite all'epoca dell'originario mandato estimativo, alcuni di essi risultarono presentare delle incongruenze di tipo catastale che possono essere sintetizzate come di seguito riportato:

- le u.i. individuate ai punti 1 e 2, rispettivamente il Locale Commerciale adibito a Negozio di cui al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 2 e l'Abitazione di tipo popolare di cui al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 3 del precedente elenco, risultarono catastalmente soppresse e manchevoli della relativa planimetria catastale.
Per i predetti immobili, infatti, la Variazione catastale di cui alla Denuncia N. 50/1986 relativa alla costituzione del nuovo Sub. 4 per sopraelevazione, portò alla loro erronea cancellazione d'ufficio senza una nuova ricostituzione.
- L'u.i. individuata al punto 4, ovvero l'Abitazione di tipo popolare di cui Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 5, risultò manchevole della relativa planimetria catastale e, inoltre, riportata in catasto come costituita da un unico vano posto al solo Piano Terra, mentre sui luoghi fu accertato, così come confermato dal Titolo di proprietà, che lo stesso immobile è costituito anche da un ulteriore ambiente soprastante collocato al Piano Primo.
- L'u.i. individuata al punto 5, ovvero l'Abitazione di tipo popolare di cui Foglio n. 35, P.lla 453, Sub. 3, risultò manchevole della relativa planimetria catastale.
- Infine, le unità immobiliari identificate al Foglio n. 35, P.lla 438, Subb. 2, 3 e 4 risultarono riportate in catasto intestate al debitore per il diritto di nuda proprietà nella quota di 1/1 essendo gli stessi immobili gravati dal diritto di usufrutto a favore

. entrambi per la quota di 1/2.

Anche tale condizione fu regolarmente segnalata in fase di redazione della Relazione di consulenza originaria e redatta dal sottoscritto Esperto.

2.1. Regularizzazione catastale degli immobili

In considerazione delle problematiche catastali in precedenza individuate a carico dei beni pignorati, il sottoscritto Esperto ha proceduto ad espletare le necessarie attività tecniche volte alla loro eliminazione, ed in particolare a eseguire:

- A. Nuovo accatastamento delle unità immobiliari risultate erroneamente soppresse mediante il “recupero della loro situazione pregressa”, con l’inserimento in atti della relativa planimetria catastale rappresentativa dell’attuale stato dei luoghi (U.I. di cui al Foglio n. 35, P.IIa 453, Subb. 2 e 3).**

La procedura dichiarativa del recupero della situazione pregressa “*posseduta prima*” dalle u.i. in argomento ha ripristinato la continuità storica nelle dichiarazioni catastali in atti degli stessi immobili.

- B. Denuncia di variazione catastale finalizzata all’inserimento in atti delle planimetrie catastali mancanti e rappresentative dell’attuale stato dei luoghi degli immobili rinvenuti privi delle stesse (U.I. di cui al Foglio n. 35, P.IIa 438, Sub. 5 e Foglio n. 35, P.IIa 453, Sub. 3).**

- C. Voltura catastale per riunione di usufrutto a favore del debitore [REDACTED] [REDACTED] i beni per i quali quest’ultimo risultava essere “titolare” del solo diritto di nuda proprietà (U.I. di cui al Foglio n. 35, P.IIa 438, Subb. 2, 3 e 4).**

Infatti, a seguito della morte degli originari titolari del solo diritto di usufrutto, il debitore è divenuto “*di fatto*” proprietario dei relativi beni con riferimento alle originarie quote del diritto di nuda proprietà.

3. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

In data 25/07/2016 è stata inoltrata al G.E. da parte del Delegato alle operazioni di vendita, avv. TORELLI MARCO da Salerno, “*Istanza per ottenere chiarimenti dal G.E. per il prosieguo delle operazioni di vendita*”, avente ad oggetto proprio la problematica catastale in precedenza esposta a carico di parte dei beni oggetto di esecuzione, alla quale ha fatto seguito, in data 26/04/2016 per lo stesso Delegato, l’autorizzazione del G.E. a richiedere precisazioni in merito a detto argomento al sottoscritto Esperto.

A seguito di quanto appena esposto, lo scrivente Esperto, eseguita una nuova indagine catastale sui beni oggetto di causa, in data 09/09/2016 ha depositato telematicamente presso la Cancelleria di codesto Tribunale una “*Nota di chiarimenti*” relativa problematiche in argomento, procedendo ad indicare le specifiche attività da

svolgersi per la risoluzione delle stesse ivi dettagliatamente descritte e successivamente autorizzate dall'Ill.mo G.E. con l'assegnazione di un nuovo mandato in data 12/09/2016 e ulteriore autorizzazione a procedere in data 19/09/2016.

Ciò brevemente premesso, per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto Esperto ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione catastale presente in atti per i beni oggetto di regolarizzazione catastale. Questa prima fase di indagine è risultata essere fondamentale soprattutto per poter escludere la possibilità che i beni risultati catastalmente soppressi potessero essere stati censiti con nuovi e diversi identificativi.

Esclusa tale evenienza, quindi, si è proceduto alle attività tecniche propedeutiche alle procedure dichiarative catastali come indicate al precedente Paragrafo 2.1.

Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine svolte, nonché degli avvenimenti appena sopra descritti [cfr. *Allegato 1 - "Mandato e comunicazioni, Allegato 2 - "Documentazione catastale e le "Fatture e ricevute per spese documentate"*]:

- **25/07/2016: Istanza del Custode Giudiziario al G.E.** presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari per autorizzazione di richiesta di chiarimenti al C.T.U. successivamente rilasciata in data 26/07/2016.
- **30/08/2016: Richiesta di chiarimenti a mezzo P.E.C. del Custode Giudiziario al C.T.U.** in merito alla sussistenza delle evidenziate problematiche catastali a carico dei beni di interesse.
- **31/08/2016: 1° Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali**, per indagini catastali preliminari riguardanti i beni di interesse e quelli a questi ultimi correlati come specificati dal Custode Giudiziario nella sua nota al G.E. in data 25/07/2016.
- **05/09/2016: Accesso presso lo Studio Legale del Custode Giudiziario avv. TORELLI Marco sito in Salerno** per colloquio informale sulle attività da eseguirsi per la risoluzione delle problematiche catastali a carico dei beni di interesse.
- **09/09/2016: Inoltro telematico di Istanza di chiarimenti dell'Esperto al G.E..**
- **14/09/2016: Ricezione a mezzo P.E.C. di Incarico integrativo da parte del G.E. in data 12/09/2016** per lo svolgimento delle attività tecniche necessarie alla regolarizzazione catastale degli immobili oggetto di Causa.

- **19/09/2016: Inoltro telematico di Istanza integrativa di autorizzazione dell'Esperto al G.E.** per la regolarizzazione catastale di ulteriori beni oggetto di pignoramento, rilasciata dallo stesso G.E. in data 22/09/2016.
- **22/09/2016: 2° Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali**, per indagini catastali di approfondimento riguardanti i beni di interesse.
- **06/10/2016: Accesso presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari** per colloquio informale con il G.E. in merito alla necessità di dover procedere anche alla Voltura catastale per riunione di usufrutto per alcuni beni oggetto di causa, contestualmente autorizzata dallo stesso G.E..
- **06/10/2016: 3° Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali**, per colloquio con i tecnici del Catasto in merito a specifici aspetti legati alle procedure da eseguirsi per la regolarizzazione dei beni pignorati.
- **28/10/2016 e 02/11/2016: Istanze telematiche SISTER di Denuncia di Accatastamento e di Variazione catastale** per gli immobili oggetto di regolarizzazione catastale.
- **14/11/2016: 4° Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali**, per estrazione visure e planimetrie aggiornate degli immobili oggetto di variazione catastale e per esecuzione di **Vulture per riunione di usufrutto** per alcuni dei beni oggetto di causa.
- **23/11/2016: 5° Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali**, per estrazione visure e planimetrie aggiornate degli immobili oggetto di regolarizzazione catastale.

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto Esperto, preliminarmente e successivamente alle attività tecniche di regolarizzazione catastale degli immobili pignorati, ha provveduto ad estrarre la seguente documentazione tecnica presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali, come sinteticamente riassunta di seguito:

A) Documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Salerno – Territorio: Servizi catastali [cfr. *Allegato 2 – "Documentazione catastale"*]:

- Visura storica per immobile a tutto il 31/08/2016, relativa alle unità immobiliari riportate al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 6-7-8-9-10-11 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari identificata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 6-8-10 del Comune di Albanella (SA), in atti al 31/08/2016;
- Visura per soggetto a tutto il 22/09/2016 a nome di STRAFELLA LUCIA ANELLA, nata a Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S;
- Visura storica per immobile a tutto il 22/09/2016, relativa all'unità immobiliare riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 692 del Comune di Albanella (SA) [Terreni];
- Visura storica per immobile a tutto il 22/09/2016, relativa all'unità immobiliare riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 9000, Sub. 12 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al Foglio n. 35, P.lla n. 9000, Sub. 12 del Comune di Albanella (SA), in atti al 22/09/2016;
- Stralci del foglio di mappa catastale relativo alle P.lle 438, 453, 692, Foglio 35 del Comune di Albanella (SA);
- Documentazione inerente l'ACCATASTAMENTO per recupero di situazione pregresse dell'u.i. di cui al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 2-3 del Comune di Albanella (SA);
- Documentazione inerente la DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE per inserimento di planimetria mancante delle u.i. di cui al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 5 e Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA);
- Visura storica per immobile a tutto il 14/11/2016, relativa alle unità immobiliari riportate al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 2-3 del Comune di Albanella (SA) come aggiornate a seguito dell'Accatastamento per recupero situazione pregressa;
- Visure storiche per immobile a tutto il 14/11/2016 e al 23/11/2016, relative alle unità immobiliari pignorate riportate al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 2-3-4-5 e Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) come aggiornate a seguito dell'Accatastamento per recupero situazione pregressa e delle Volture per riunione di usufrutto;

- Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate identificata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Subb. 2-3-4-5 e Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) come aggiornate a seguito dell'Accatastamento per recupero situazione pregressa e dell'inserimento delle planimetrie mancanti.

5. RIMODULAZIONE DEI LOTTI

Nel presente Paragrafo si riporta la rimodulazione dei lotti a seguito della regolarizzazione catastale dei beni oggetto di causa. Per completezza, preliminarmente si riporta la identificazione catastale degli stessi così come aggiornata a seguito delle variazioni eseguite.

DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI [cfr. *Allegato 2 - "Documentazione catastale"*]

1. **"LOCALE COMMERCIALE"** adibito a negozio, ubicato nel Comune di Albanella (SA) alla Via Piazzile Chiesa, n. 7, Piano Terra, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 2, Categoria: C/1, Classe: 3, Consistenza: 44 m², Superficie catastale: 69 m², Rendita: 461,30 Euro.
2. **"ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE"**, ubicata nel Comune di Albanella (SA) alla Via Piazzile Chiesa, n. 9, Piano Primo e Piano Secondo, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 3, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 5 vani, Superficie catastale: Totale 127 m² - Totale escluse aree scoperte 121 m², Rendita: 232,41 Euro.
3. **"ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE"**, ubicata nel Comune di Albanella (SA) alla Via G. Garibaldi, Piano Terzo e Piano Quarto, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 4, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale: Totale 44 m² - Totale escluse aree scoperte 36 m², Rendita: 69,72 Euro.
4. **"ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE"**, ubicata nel Comune di Albanella (SA) in Via Piazzile Chiesa, n. 9, Piano Terra e Piano Primo, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 5, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 2,5 vani, Superficie catastale: Totale 55 m² - Totale escluse aree scoperte 55 m², Rendita: 99,42 Euro.

5. **"ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE"**, ubicata nel Comune di Albanella (SA) alla Piazza Garibaldi, n. 18, Piano Primo, riportata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 453, Sub. 3, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 3,5 vani, Superficie catastale: Totale 70 m² - Totale escluse aree scoperte 70 m², Rendita: 162,68 Euro.

Per gli immobili di cui ai nn. 1, 2 e 3 del precedente elenco risulta l'intestazione catastale così come di seguito riportato:

irritto di proprietà per la quota di 1/1.

Per gli immobili di cui ai nn. 4 e 5, invece, l'intestazione catastale risultante è la seguente:

irritto di proprietà per la quota di 1/2.

diritto di proprietà per la quota di 1/2.

RIMODULAZIONE DEI LOTTI

ESECUZIONE 187/2013 - N. 3 LOTTI SEPARATI

LOTTO 1

- **LOCALE COMMERCIALE** terraneo adibito a negozio, ubicato nel Comune di Albanella (SA) alla Via Piazzile Chiesa (ora Via G. Garibaldi), n. 7, Piano Terra, catastalmente identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 2, Categoria: C/1, Classe: 3, Consistenza: 44 m², Superficie catastale: 69 m², Rendita: 461,30 Euro. Superficie interna utile di circa 60,10 mq ed altezza utile minima e massima, rispettivamente, di circa 3,50 m e 4,00 m. Ottima posizione con accesso principale da via G. Garibaldi e accesso secondario da un adiacente atrio interno al fabbricato di appartenenza. Pavimentazione in mattonelle di gres e lastre di marmo; vetrine con doppia porta di ingresso in ferro e vetro antisfondamento dotate di serrature automatizzate. Stato manutentivo buono, con finiture ed impianti di sufficiente qualità. Dotazione impiantistica: impianto elettrico e antifurto.

LOTTO 2

- **ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE** disposta su tre livelli oltre al piano copertura con struttura in muratura, , ubicata nel Comune di Albanella (SA) alla Via Piazzile Chiesa (ora Via G. Garibaldi), n. 9, con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, n. 18, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al: - Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 3, P1° e P2°, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 5 vani, Superficie catastale: Totale 127 m² – Totale escluse aree scoperte 121 m², Rendita: 232,41 Euro; - Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 4, P3° e P4° Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 1,5 vani, Superficie catastale: Totale 44 m² – Totale escluse aree scoperte 36 m², Rendita: 69,72 Euro; Foglio n. 35, P.lla 453, Sub. 3, P1°, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 3,5 vani, Superficie catastale: Totale 70 m² – Totale escluse aree scoperte 70 m², Rendita: 162,68 Euro.

Buona illuminazione con esposizione su più lati; consistenza complessiva 10 vani, composta al PRIMO PIANO da un soggiorno, cucina con balcone, ripostiglio, corridoio, tre camere e due piccoli w.c.; al PIANO SECONDO da una camera con balcone e piccolo w.c.; al PIANO TERZO da una camera con bagno; in COPERTURA dal torrino scale e da un terrazzo. Superficie interna utile complessiva pari a circa 204,00 mq, altezze utili: P1° $h_{max}=3,20$ m e $h_{min}=2,85$ m, P2° 3,15 m, P3° 2,85 m, in discreto stato manutentivo. Pavimentazione in mattonelle di gres, pareti e soffitti finiti con intonaco civile per interni e tinteggiati; rivestimento in piastrelle di gres per la cucina, il corridoio e i bagni; serramenti esterni in legno e vetro, alcune dotate di scuri interni e altre di persiane avvolgibili. Porte interne in legno ordinario e in legno e vetro; portoncini di ingresso in legno e vetro e in legno e alluminio e vetro, dotati di serratura. Stato manutentivo discreto, con finiture di qualità ordinaria. Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico-sanitario funzionante, riscaldamento con stufa a legna e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, cucina alimentata con gas in bombola; impianto telefonico, impianto tv e citofonico.

LOTTO 3

- **ABITAZIONE CIVILE DI TIPO POPOLARE** costituita da due locali al Piano Terra e al Piano Primo, ubicata nel Comune di Albanella (SA) in Via Piazzile Chiesa (ora Via G. Garibaldi), con accesso dalla predetta via da un atrio interno al fabbricato di

appartenenza e scale esterne di uso comune, catastalmente individuata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 del N.C.E.U.. Consistenza complessiva 2,5 vani. Superficie interna utile complessiva pari a circa 40,30 mq, altezze utili: PT $h_{\max}=3,00$ m e $h_{\min}=1,85$ m, P1° 3,10 m, P3° 2,85 m, in mediocre stato manutentivo, con il locale al PT finito al rustico senza finiture. Serramenti esterni in legno e vetro; porte esterne in metallo al Piano Terra e in legno in legno ordinario al Piano Primo, dotate di serratura. Dotazione impiantistica: impianto elettrico.

VALORE DEL COMPENDIO DA PORRE A BASE D'ASTA

Valore dei LOTTI:

- LOTTO 1: € 54.600,00 (*diconsi euro cinquantaquattromilaseicento/00*)
- LOTTO 2: € 162.800,00 (*diconsi euro centosessantaduemilaottocento/00*)
- LOTTO 3: € 27.550,00 (*diconsi euro ventisettemilacinquecentocinquanta/00*)

Valore complessivo dei beni:

$$V_{\text{tot}} = € 244.950,00$$

(diconsi euro duecentoquarantaquattromilanovecentocinquanta/00)

VALORE DELLE QUOTE PIGNORATE

LOTTO 1 – Pignorato per l'intero

$$V_1 = 54.600,00 € \text{ (*diconsi euro cinquantaquattromilaseicento/00*)}$$

LOTTO 2 - Pignorato per l'intero

tranne l'u.i. di cui al F. 35, P.lla 453, Sub. 3 pignorata per la quota di 1/2

$$V_2 = 140.385,00 €. \text{ (*diconsi euro centoquarantamilatrecentottantacinque/00*)}$$

LOTTO 3 – Pignorato per la quota di 1/2

$$V_3 = 13.775,00 € \text{ (*diconsi euro tredicimilasettecentosettantacinque/00*)}$$

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI

$$€ 208.760,00 \text{ (*diconsi euro duecentoottomilasettecentosessanta/00*)}.$$

Con la presente Relazione integrativa, composta da .12. pagine e 2 Allegati, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o ulteriori integrazioni.

Con osservanza.

Mercato San Severino (SA), lì Novembre 2016

L'Esperto

[DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE]

ing. Rosario CHIACCHIO