

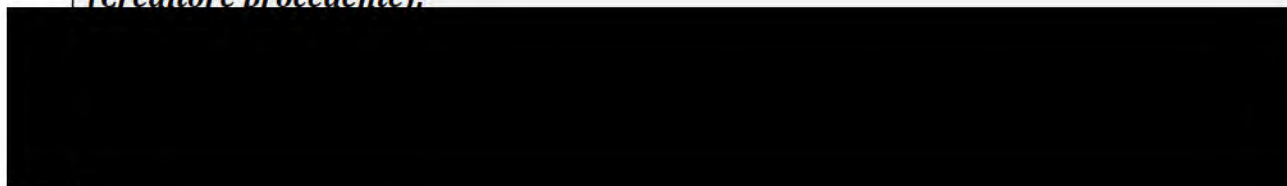
TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Alessandro BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/2013 -

✓ **PARTE RICORRENTE**

(Creditore procedente):



✓ **CONTROPARTE**

(Debitore):



Mercato San Severino (SA), lì Dicembre 2013

L'Esperto

ing. Rosario CHIACCHIO

INDICE

1.	PREMESSA e DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	1
2.	VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	2
2.1.	Quesiti 1-2-3: <i>“Verifichi se i beni pignorati consistano esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, e proceda secondo i quesiti dal 4 al 12”</i>	2
3.	CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI	5
4.	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	11
5.	RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	17
5.1.	Quesito 4: <i>“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali relazionando comunque al G.E.”</i>	17
	DATI CATASTALI	17
	CONFINI.....	20
	DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	20
	✓ LOCALE COMMERCIALE (Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 2 – U.I. catastalmente soppressa)	24
	✓ ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 3 – U.I. catastalmente soppressa; Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 4 e Foglio 35, P.IIa 453, Sub. 3)	25
	✓ ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 5).....	30
	VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.....	34
5.2.	Quesito 5: <i>“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”</i>	35
5.3.	Quesito 6: <i>“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”</i>	37
5.4.	Quesito 7: <i>“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”</i>	37
5.5.	Quesito 8: <i>“Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone</i>	

<i>pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.</i>	<i>38</i>
5.5.1. <i>Stima sintetica del canone di locazione: "Valutazioni delle Agenzie immobiliari di zona".....</i>	<i>39</i>
5.5.2. <i>Stima sintetica del canone di locazione: "Valori unitari con i dati dell'O.M.I.".....</i>	<i>40</i>
5.5.3. <i>PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>43</i>
5.6. <i>Quesito 9: "Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione".</i>	<i>46</i>
5.7. <i>Quesito 10: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem".</i>	<i>46</i>
5.8. <i>Quesito 11: "Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni".</i>	<i>49</i>
5.9. <i>Quesito 12: "Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato".....</i>	<i>54</i>
5.10. <i>Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 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 di condono".....</i>	<i>58</i>
5.11. <i>Quesito 14: "Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita,</i>	

<i>comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di 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 quote indivise".</i>	60
5.11.1. Metodo sintetico o diretto	61
CORREZIONE DELLA STIMA	69
5.11.2. Modalità di vendita	70
5.12. Quesito 15: "Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato".	73
5.13. Quesito 16: "Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 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".	74
5.14. Quesito 17: "Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni".	75
ELENCO ALLEGATI	76
RIEPILOGO FINALE	80

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro BRANCACCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella PROCEDURA ESECUTIVA N. 187/2013 contro il sig. CARUCCI PASQUALE, su istanza del sig. [REDACTED]

Faiano (SA)].

1. PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

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 Potenza col numero 2074, nonché 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 nomina di **Esperto** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno **dr. Alessandro BRANCACCIO** in data 05/07/2013, relativamente al procedimento di cui all'oggetto, ha redatto la presente **Relazione di Consulenza Tecnica in conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 173/bis, disp. att. c.p.c.**, attenendosi scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni ad essi allegate.

Tanto doverosamente premesso, il sottoscritto Esperto, accettato l'incarico e preso conoscenza del mandato e dei quesiti ad esso inerenti, il cui testo è riportato nel prosieguo in capo alla trattazione di ciascuno, con la presente Relazione riferisce su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai suddetti quesiti formulati dal G.E..

Nei successivi paragrafi iniziali si è proceduto, preliminarmente, alla verifica della certificazione ipocatastale (§ 2), nonché alla descrizione cronologia dettagliata delle principali operazioni peritali (§ 3) finalizzate all'acquisizione di tutta la necessaria documentazione per una corretta indagine estimativa (§ 4). Successivamente si è entrato nel merito dei quesiti del mandato (§ 5).

2. VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

2.1. **Quesiti 1-2-3: “Verifichi se i beni pignorati consistano esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa ed idonea, e proceda secondo i quesiti dal 4 al 12”.**

La documentazione in atti, di cui si è estratta copia dagli originali presso la Cancelleria di codesto Tribunale ove depositati, è stata attentamente esaminata dal sottoscritto al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.; in particolare, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento è stato possibile accertare quanto di seguito riportato (cfr. Fascicoli di causa – “Atto di pignoramento immobiliare, ex art. 555 c.p.c.” e Documentazione ipocatastale):

- **TIPOLOGIA DEI BENI PIGNORATI, UBICAZIONE E DATI CATASTALI**

Trattasi dei seguenti beni:

1. **“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.Illa 438, Sub. 2, Categoria: C/1, Classe: 3, Consistenza: 44 mq, R.C.: L. 330 (Euro 0,17), Piano Terra (P.Illa attualmente soppressa). Pignorato per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.**
2. **“Abitazione di tipo popolare”, ubicata nel Comune di Albanella (SA) alla Via Chiesa, n. 9, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.Illa 438, Sub. 3, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 5 vani, R.C.: L. 400 (Euro 0,21), Piano Primo (P.Illa attualmente soppressa). Pignorata per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.**
3. **“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.Illa 438, Sub. 4, Categoria: A/4, Classe: 2, Consistenza: 1,5 vani, R.C.: Euro 69,72, Piano Terzo e Quarto. Pignorata per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.**
4. **“Abitazione di tipo popolare”, ubicata nel Comune di Albanella (SA) in Via Piazzale Chiesa, n. 9, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.Illa 438, Sub. 5, Categoria: A/4, Classe: 1, Consistenza: 2,5 vani, R.C.: Euro 99,42, Piano Terra. Pignorata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.**
5. **“Abitazione di tipo rurale”, ubicata nel Comune di Albanella (SA) in Piazza Garibaldi, n. 9, riportato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.Illa 453,**

Sub. 3, Categoria: A/6, Classe: 3, Consistenza: 3,5 vani, R.C.: Euro 140,99, Piano Primo.
Pignorata per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

• **PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI**

Per gli immobili dal n. 1 al n. 3 come elencati in precedenza, risulta l'intestazione catastale così come di seguito riportato:

- Sig. CARUCCI PASQUALE, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
- Sig. CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.
- Sig.ra CARUCCI TERESA, mar. CARUCCI, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927, C.F.: CRC TRS 27L42 B351G, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.

Detti immobili sono pervenuti al debitore sig. CARUCCI Pasquale a seguito di regolare "Atto di Donazione e Cessione del 25/10/1977 e registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, rogante Notaio CAMMARANO Pasquale" (cfr. Fascicolo di causa – "Documentazione ipocatastale - Nota di trascrizione del 07/11/1977, R.P. 21389").

Per gli immobili di cui ai nn. 4 e 5 del precedente elenco, invece, risulta l'intestazione catastale così come di seguito riportato:

- Sig. CARUCCI PASQUALE, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Sig.ra STRAFELLA LUCIA ANELLA, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Detti immobili sono pervenuti al debitore sig. CARUCCI Pasquale, rispettivamente, a seguito di regolari "Atto di Vendita del 01/12/1981 e registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033, rogante Notaio MALINCONICO Raimondo" (cfr. Fascicolo di causa – "Documentazione ipocatastale - Nota di trascrizione del 16/12/1981, R.G. 29728, R.P. 24885") e "Atto del 29/05/1984, Rep. 4386, rogante Notaio MALINCONICO Raimondo" (cfr. Fascicolo di causa – "Documentazione ipocatastale - Nota di trascrizione del 13/06/1984, R.G. 15424, R.P. 13062").

• **FORMALITA', TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E PRIVILEGI IN ATTI**

Dallo studio della documentazione contenuta nel fascicolo di causa, con riferimento ai beni oggetto di esecuzione e al soggetto esecutato, sig. CARUCCI Pasquale, risultano gravanti le seguenti formalità:

- 1) ATTO TRA VIVI - DONAZIONE E CESSIONE⁽¹⁾, Trascrizione a favore del 07/11/1977, Registro Particolare 21389 - Nota di trascrizione dell'Atto del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, rogante Notaio CAMMARANO Pasquale.
- 2) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA⁽²⁾, Trascrizione a favore del 16/12/1981, Registro Particolare 24885, Registro Generale 29728 - Nota di trascrizione dell'Atto del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, rogante Notaio MALINCONICO Raimondo.
- 3) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA⁽³⁾, Trascrizione a favore del 13/06/1984, Registro Particolare 13062, Registro Generale 15424 - Nota di trascrizione dell'Atto del 29/05/1984, Rep. 4386, Racc. 2476, rogante Notaio MALINCONICO Raimondo.
- 4) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA⁽⁴⁾, Trascrizione a favore del 27/09/1993, Registro Particolare 20376, Registro Generale 24585 - Nota di trascrizione dell'Atto del 07/09/1993, Rep. 33115, rogante Notaio MALINCONICO Raimondo.
- 5) ATTO GIUDIZIARIO: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Iscrizione contro del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale n. 6709 - Pubblico Uff.: TRIBUNALE DI SALERNO, SEZI. DIST. DI EBOLI, Rep. 1654/2011 del 23/09/2009.
- 6) ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Trascrizione contro del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale n. 13078 - Pubblico Uff.: UNEP TRIBUNALE DI SALERNO, Rep. 976/2013 del 12/03/2013.

La documentazione ipocatastale in atti, relativa ai beni pignorati, è completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed idonea per potere procedere secondo i quesiti dal 4° al 12°.

⁽¹⁾ Trattasi dell'Atto di Donazione e Cessione a favore del debitore sig. CARUCCI Pasquale riguardante le u.i. originariamente identificate al Foglio n. 35, P.lla 438, Subb. 2, 3 e 4.

⁽²⁾ Trattasi dell'Atto di Compravendita a favore del debitore sig. CARUCCI Pasquale riguardante l'u.i. identificata al Foglio n. 35, P.lla 438, Sub. 5.

⁽³⁾ Trattasi dell'Atto di Compravendita a favore del debitore sig. CARUCCI Pasquale riguardante l'u.i. identificata al Foglio n. 35, P.lla 453, Sub. 3 e Sub. 4.

⁽⁴⁾ Trattasi dell'Atto di Compravendita a favore del debitore sig. CARUCCI Pasquale riguardante le u.i. site in via Marconi, n. 10, del Comune di Albanella (SA) che non rientrano tra i beni oggetto di pignoramento nella presente procedura n. 187/2013.

3. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

Per ottemperare all'incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto Esperto ha proceduto alla preventiva verifica della documentazione in atti e a svolgere le necessarie indagini preliminari presso gli Uffici amministrativi ed Enti competenti, nonché presso Terzi; agli approfonditi controlli eseguiti sulla documentazione reperita e ritenuta necessaria ai fini della corretta indagine estimativa, è seguito il sopralluogo presso i beni pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto. Di seguito si riporta la sintesi cronologica delle principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- **17/07/2013: Giuramento di rito e ricezione dell'incarico** presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- **31/07/2013: Acquisizione di copia del Fascicolo di causa** e di tutta la documentazione in esso presente, presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- **01/08/2013: Verifica della documentazione in atti, onde accertarne la regolarità e conformità;**
- **25/09/2013: Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio (U.T.E.) della Provincia di Salerno**, per richiesta ed acquisizione delle aggiornate visure e planimetrie catastali degl'immobili di interesse, nonché delle visure per soggetto in intestazione al debitore esecutato (cfr. *"Fatture e ricevute per spese documentate"* e *Allegato 2 – "Documentazione catastale"*);
- **25/09/2013: Accesso presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate ex Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio ispezioni ipotecarie**, allo scopo di effettuare le necessarie e opportune ispezioni ipotecarie relative al soggetto debitore, sig. CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 05/07/1923, nonché per gl'immobili di interesse (cfr. *"Fatture e ricevute per spese documentate"* e *Allegato 3 – "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"*);
- **26/09/2013: Accesso presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**, per la verifica dello stato dell'ulteriore procedimento esecutivo n. 118/2002 riguardante parte dei beni di interesse e oggetto di pignoramento nella Procedura in essere n. 187/2013;

- **07/10/2013: Accesso eseguito dall'Ausiliario Tecnico presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio (U.T.E.) della Provincia di Salerno**, per ulteriori accertamenti e indagini catastali riguardanti gli immobili di interesse ed il debitore (cfr. *"Fatture e ricevute per spese documentate"* e *Allegato 2 - "Documentazione catastale"*);
- **08/10/2013: Inoltro istanza a mezzo P.E.C. all'U.T.C. del Comune di Albanella (SA)** per visionare ed estrarre copia dell'eventuale documentazione tecnica presente in atti presso l'archivio tecnico del Comune riguardante richieste e/o autorizzazioni edilizie e/o condoni inerenti il soggetto debitori, le u.i. immobiliari di interesse e altri soggetti ritenuti in correlazione con i predetti, nonché della relativa dichiarazione di agibilità degli stessi immobili (cfr. *Allegato 1 - "Verbale di sopralluogo e corrispondenza"*);
- **09/10/2013 e 17/10/2013: Invio Raccomandate con ricevuta di ritorno A.R.** ai recapiti rinvenuti nella documentazione in atti presso il Tribunale e verificati dal sottoscritto Esperto presso i competenti Uffici dell'Anagrafe del Comune di Albanella (SA) per comunicare al debitore sig. CARUCCI Pasquale, alla sig.ra STRAFELLA Lucia Anella comproprietaria dei beni di interesse e al creditore [REDACTED] presentato dall'Avv. ALBANO Caterina con Studio legale sito in Pontecagnano Faiano (SA) al via C.so Umberto I, n. 50, la data del sopralluogo per l'esecuzione delle attività di rilievo peritale fissato per il giorno 31/10/2013 presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento (cfr. *Allegato 1 - "Verbale di sopralluogo e corrispondenza"* e le *"Ricevute per spese documentate"*);
- **31/10/2013: Accesso presso "l'Ufficio Anagrafe e dello Stato civile" del Comune di Albanella (SA)** per richiesta e ritiro del *"Certificato di matrimonio"* e del certificato *"Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio"* riguardante i debitori, nonché dei *"Certificato di morte"* riguardanti i sig.ri CARUCCI Vincenzo Maria nato a Caggiano (SA) il 16/12/1914 e morto ad Albanella (SA) il 25/02/1994 e CARUCCI Teresa nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927 e morta ad Albanella (SA) il 08/12/2012 (cfr. *Allegato 5 - "Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)"*);

- **31/10/2013: Accesso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Abanella (SA)** per verificare lo stato della richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 08/10/2013;
- **31/10/2013: Sopralluogo sui luoghi oggetto di causa.**

In data 31 Ottobre 2013, come risulta dal Verbale di sopralluogo in pari data redatto in loco e riportato all'Allegato 1 della presente Relazione, al fine di esperire tutte le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico degl'immobili di interesse, il sottoscritto Esperto, coadiuvato in tale circostanza dall'Ausiliario Tecnico ing. FERRAIOLI Carmen, alle ore 10:30, come comunicato preventivamente alle parti interessate a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno A.R. regolarmente ricevute, si è recato sui luoghi di causa, precisamente presso le u.i. site in Albanella (SA) alla via Garibaldi ex via Piazzile Chiesa e catastalmente contraddistinte al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2-3-4-5 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 (cfr. *Allegato 1 – “Verbale di sopralluogo e corrispondenza”*), ivi ritrovando il sig. CARUCCI Pasquale (debitore) che ha consentito il libero accesso agli immobili di interesse.

Le attività peritali sono iniziate con una preliminare ricognizione generale dei luoghi finalizzata alla univoca identificazione degli immobili oggetto di pignoramento e sono proseguite con il rilievo di dettaglio, metrico e fotografico, degli stessi.

L'individuazione delle u.i. di interesse non è stata del tutto esaustiva, a causa della manca nza delle planimetrie catastali della maggior parte degli immobili oggetto di accertamento non rinvenute a seguito delle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Catasto di Salerno e nonostante la disponibilità a chiarimenti ed indicazioni messa in campo dallo stesso debitore che ha presenziato a tutte le operazioni eseguite. Per tale motivo, lo scrivente Esperto si è riservato di procedere ad ulteriori indagini tecniche volte alla individuazione univoca dei beni pignorati.

Le attività di rilievo sono procedute regolarmente ed in prima battuta hanno permesso di individuare gli immobili come di seguito descritto:

- U.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 (soppressa) coincidente con il locale terraneo adibito a negozio sito in via Garibaldi;

- U.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 (soppressa) e 4 coincidente con la porzione di fabbricato che si sviluppa sulla stessa verticale del predetto locale negozio sui Piani 1°, 2°, 3° e copertura con terrazzo, sito in via Garibaldi e con accesso da un androne comune interno collocato sulla sinistra dell'ingresso del negozio al Piano Terra;
- U.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 coincidente con la porzione di fabbricato accessibile dal predetto androne comune interno, costituita da due ambienti adibiti a deposito e collocati al Piano terra e al 1° Piano (in particolare per questa u.i. si manifestano dubbi sulla coincidenza con i beni pignorati essendo indicata nella visura corrispondente come sita al solo Piano Terra);
- U.i. di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 coincidente con l'abitazione collocata al 1° Piano di un fabbricato adiacente quello ove insistenti le precedenti u.i. e che presenta ulteriore accesso da P.zza Garibaldi.

Le attività si sono concluse con la stesura del relativo Verbale di sopralluogo che, sottoscritto dai presenti, è stato chiuso alle ore 15:20 (cfr. *Allegato 1 – “Verbale di sopralluogo e corrispondenza”*).

Così come descritto nel predetto verbale, il sig. CARUCCI ha dichiarato che gli immobili in questione, che risalgono ad antica edificazione ante-sessantasette, risultano essere di sua proprietà ed utilizzati ad abitazione principale e a negozio da lui e dal suo nucleo familiare, composto, oltre che dallo stesso sig. CARUCCI, dalla figlia CARUCCI Antonietta e dalla moglie STRAFELLA Lucia Anella, con la quale è coniugata in regime di comunione dei beni. Inoltre, il sig. CARUCCI ha voluto che si allegasse al Verbale di sopralluogo la seguente documentazione che ne è parte integrante:

- Richiesta di riduzione del pignoramento in data 29/10/2013 di cui alla Procedura Esecutiva in questione n. 187/2013, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno in pari data da parte dello Studio Legale SPADAFORA quale Procuratore legale del debitore sig. CARUCCI Pasquale;
- Comunicazione a mezzo fax inviata dallo Studio legale SPADAFORA pervenuta presso il negozio del debitore durante le attività di sopralluogo e riguardante la comunicazione in data 31/10/2013, da parte della Cancelleria

- *“Dichiarazione di rinunzia agli atti del processo esecutivo immobiliare in danno di CARUCCI PASQUALE, STRAFELLA LUCIA ANELLA e CARUCCI VINCENZO – Proc. 118/02” del 15/09/2010;*

- **4-5-6-7/11/2013: Restituzione del rilievo metrico in formato digitale Autocad** di tutte le misurazioni eseguite, riportate in allegati alla presente relazione (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”*) e **restituzione del rilievo fotografico digitale** (cfr. *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”*);
- **05-08/11/2013: Deposito e ritiro “Istanza di autorizzazione a procedere”** presso il Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. A seguito delle indagini condotte dal sottoscritto presso gli Uffici dello Stato Civile e Anagrafe del Comune di Albanella è stato appurato che i sig.ri CARUCCI Vincenzo Maria nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914 e CARUCCI Teresa nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927, titolari del diritto di usufrutto entrambi per 1/2 su parte dei beni pignorati, risultano deceduti in Albanella (SA), rispettivamente, in data 25/02/1994 e 08/12/2012. Pertanto, si è proceduto a chiedere autorizzazione al G.E. a procedere alla stima dei beni in argomento come beni sui quali il debitore detiene la piena proprietà (cfr. *Allegato 1 – “Verbale di*

sopralluogo e corrispondenza” – Istanza di autorizzazione a procedere del 05/11/2013).

- **06-13/07/2013: Accesso presso gli Uffici dell'Archivio notarile di Salerno**, per inoltro richiesta e ritiro copia dell'Atto di Donazione e Cessione del 25/10/1977 relativo alle unità immobiliari d'interesse, rogante dott. Pasquale CAMMARANO, Notaio in Torchiara (SA), Rep. 13178, Racc. 5627, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Salerno in data 07/11/1977 ai nn. 24352/21384 e registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, Mod. I, Vol. 48 (cfr. Allegato 4 – “Atti notarili” e “Fatture e ricevute per spese documentate”);
- **06-13-18/11/2013: Accessi presso lo Studio notarile del dott. Raimondo MALINCONICO** sito in Salerno, al C.so G. Garibaldi, n. 194, per richiesta e ritiro copia conforme dei seguenti Atti (cfr. Allegato 4 – “Atti notarili”):
 - “Atto di Compravendita” del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Salerno in data 16/12/1981 ai nn. 29728/24885 e registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033,
 - “Atto di Compravendita” del 29/05/1984, Rep. 4386, Racc. 2476, trascritto alla Conservatoria RR. II. di Salerno in data 13/06/1984 ai nn. 15424/13062 e registrato ad Eboli il 12/06/1984 al n. 2657;
- **07/11/2013: 2° Accesso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Albanella (SA)** per visionare ed estrarre copia della documentazione tecnica eventualmente presente in atti presso l'archivio tecnico dello stesso Comune, di cui alla richiesta del 09/07/2013 (cfr. Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”).
- **08/11/2013: Indagini presso le Agenzie immobiliari di zona site in Albanella ed indagini telematiche**, reperimento di pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quelli oggetto di procedura; consultazione di annunci immobiliari on-line su siti internet di Agenzie Immobiliari (cfr. Allegato 6 – “Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare”);
- **12/11/2013: Deposito Istanza di proroga del termine di deposito della Relazione di consulenza** presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

- **13/11/2013: Ritiro Istanza di proroga del termine di deposito della Relazione di consulenza** depositata in data 12/11/2013 presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno – Terza Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.
- **14/11/2013: 3° Accesso presso gli Uffici Tecnici del Comune di Albanella (SA)** per visionare ed estrarre copia della ulteriore documentazione tecnica presente in atti presso l'archivio tecnico dello stesso Comune (cfr. *Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”*).
- **15/11/2013: Invio Raccomandate con ricevuta di ritorno A.R.** al debitore e al Procuratore legale del Creditore procedente per comunicare il nuovo termine per il deposito della Relazione di consulenza fissato dal G.E. al 15/12/2013 (cfr. *Allegato 1 – “Verbale di sopralluogo e corrispondenza”* e le *“Ricevute per spese documentate”*).
- **20/11/2013~07/12/2013: Completamento e stesura della Relazione peritale e predisposizione di tutti gli elaborati richiesti.**

4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto Esperto ha provveduto a reperire la necessaria documentazione relativa agli immobili oggetto di esecuzione presso la sede degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio di Salerno, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, l'Archivio notarile di Salerno, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Albanella (SA), nonché presso Terzi, allo scopo di assumere dati e informazioni utili per risolvere il quesito tecnico-estimativo con la dovuta accuratezza, obbiettività e serenità.

La documentazione acquisita e resa agli Allegati dal 2 al 6, è sinteticamente riassunta di seguito:

A) Documentazione catastale reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio di Salerno (U.T.E.) (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”*):

- Visura per soggetto a tutto il 25/09/2013, relativa al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato il 27/10/1947 a Caggiano (SA), C.F.: CRC PQL 47R27 B351L;
- Elenco immobili a tutto il 25/09/2013 relativo alla P.lla n. 453, Foglio n. 35 del Comune di Albanella (SA);
- Stralcio del foglio di mappa catastale relativo alla P.lla 453, Foglio 35 del Comune di Albanella (SA);

- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Elenco immobili a tutto il 25/09/2013 relativo alla P.lla n. 438, Foglio n. 35 del Comune di Albanella (SA);
- Stralcio del foglio di mappa catastale relativo alla P.lla 438, Foglio 35 del Comune di Albanella (SA);
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA);
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];

- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Copia della "Denuncia di variazione n. 50/1986" e Planimetria catastale reperita nella "Busta" in atti presso il Catasto di Salerno.

B) Documentazione ipotecaria reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (cfr. *Allegato 3 – "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"*):

1) Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici dal 06/11/1959 al 24/09/2013 – Elenco sintetico delle formalità per soggetto: CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947; estrazione delle Note di seguito elencate:

- Trascrizione a favore del 16/12/1981, Reg. Particolare 24885, Reg. Generale 29728 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
- Trascrizione a favore del 13/06/1984, Reg. Particolare 13062, Reg. Generale 15424 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
- Trascrizione a favore del 27/09/1993, Reg. Particolare 20376, Reg. Generale 24585 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente⁽⁵⁾.
- Iscrizione contro del 19/04/1995, Reg. Particolare 1263, Reg. Generale 11143 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore⁽⁶⁾.
- Trascrizione a favore del 04/08/1995, Reg. Particolare 16863, Reg. Generale 21313 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente⁽⁷⁾.
- Iscrizione contro del 17/11/1999, Reg. Particolare 6341, Reg. Generale 33369 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore⁽⁸⁾.
- Trascrizione contro del 24/10/2002, Reg. Particolare 28966, Reg. Generale 38383 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili⁽⁹⁾.

⁽⁵⁾ Trattasi di Atto di Compravendita riguardante beni immobili estranei alla Procedura Esecutiva in oggetto n. 187/2013.

⁽⁶⁾ Trattasi di Ipoteca riguardante beni immobili estranei alla procedura in oggetto n. 187/2013.

⁽⁷⁾ Vedi Nota n. 5.

⁽⁸⁾ Vedi Nota n. 6.

⁽⁹⁾ Trattasi del Pignoramento che ha generato il Procedimento Esecutivo n. 118/2002 estinto in data 27/10/2010 promosso dalla "Banca Monte dei paschi di Siena S.P.A." c/ CARUCCI Pasquale.

- Iscrizione contro del 15/11/2010, Reg. Particolare 9495, Reg. Generale 45666 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore⁽¹⁰⁾.
- Trascrizione a favore del 01/12/2010, Reg. Particolare 33652, Reg. Generale 47943 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente⁽¹¹⁾.
- Iscrizione contro del 16/02/2012, Reg. Particolare 517, Reg. Generale 6709 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Soggetto Debitore⁽¹²⁾.
- Trascrizione contro del 10/04/2013, Reg. Particolare 10737, Reg. Generale 13078 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili⁽¹³⁾.

Presso la Conservatoria dei registri immobiliari è stata, inoltre, condotta ispezione visiva della Formalità n. 21389 del 07/11/1977 relativa alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Donazione e Cessione del 20/10/1977, Rep. n. 13178, Racc. n. 5627, Rogante CAMMARANO Pasquale riportato nell'*Allegato 4 – "Atti Notarili"*. La predetta nota è stata comunque allegata in copia, così come riportata nel fascicolo di causa, avendone constatato la totale conformità con quella in atti presso la Conservatoria a seguito della predetta indagine a vista.

- 2) **Ispezione Ipotecaria per immobile** – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 2.**
- 3) **Ispezione Ipotecaria per immobile** – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 3.**
- 4) **Ispezione Ipotecaria per immobile** – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 4.**
- 5) **Ispezione Ipotecaria per immobile** – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 5.**

⁽¹⁰⁾ Vedi Nota n. 6.

⁽¹¹⁾ Vedi Nota n. 5.

⁽¹²⁾ Trattasi del Ipoteca giudiziaria derivante dal Decreto ingiuntivo a favore [redacted] nato

[redacted] Esecutivo n. 118/2002 in oggetto, promosso

6) Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al **Foglio n. 35, P.lla n. 453, sub. 3.**

C) Documentazione reperita presso l'Archivio Notarile di Salerno (cfr. *Allegato 4 – “Atti notarili”*):

- 1) “Atto di Donazione e Cessione” del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, Trascritto a Salerno il 07/11/1977 ai nn. 24352/21384, rogante dott. CAMMARANO Pasquale, Notaio in Torchiara (SA), registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, Mod. I, Vol. 48.

D) Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA) (cfr. *Allegato 5 – (cfr. Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”*):

- 1) “Certificato di matrimonio” in data 31/10/2013 relativo al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947.
- 2) Certificato “Estratto riassunto di atto di matrimonio” in data 31/10/2013 relativo al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947.
- 3) “Certificato di morte” in data 31/10/2013 relativo al sig. CARUCCI Vincenzo Maria, nato a Caggiano (SA) il 16/12/1914 e deceduto in Albanella (SA) il 25/02/1994.
- 4) “Certificato di morte” in data 31/10/2013 relativo alla sig.ra CARUCCI Teresa, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927 e deceduta in Albanella (SA) il 08/12/2012.
- 5) Copia della “PRATICA EDILIZIA N. 40 del 1968”, contenente la “Domanda di Licenza di Costruzione” in data 27/08/1968 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di “... ricostruzione di una balconata e rinnovamento di un negozio sito in via Trento in Albanella ...” di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di elaborati grafici e relativa “LICENZA EDILIZIA” rilasciata in data 28/08/1968 dal Comune di Albanella (SA).
- 6) Copia della “PRATICA EDILIZIA N. 8/15-71”, contenente la “Richiesta di licenza per nuova costruzione edilizia” in data 10/08/1971 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di “... Riattamento, vano piano terra, per ampliamento ingresso e demolizione scala esistente e sua ricostruzione ...” sito in via Chiesa del Comune di Albanella (SA), di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di elaborati grafici e relativa “LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI” rilasciata in data 20/08/1971 dal Comune di Albanella (SA).

- 7) Copia della *"PRATICA EDILIZIA N. 9/3·72"*, contenente la *"Richiesta di licenza per nuova costruzione edilizia"* in data 07/04/1972 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di *"... Completamento fabbricato per civile abitazione ..."* sito in via Chiesa del Comune di Albanella (SA), di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di Relazione Tecnica ed elaborati grafici, nonché della relativa *"LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI"* rilasciata in data 23/06/1972 dal Comune di Albanella (SA).
- 8) Copia della *"CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRBUTO N. 915, Prot. n. 1008 del 01/03/1989"*, rilasciata dal Comune di Albanella (SA) al sig. CARUCCI Pasquale (debitore) per la ristrutturazione di un locale deposito in via Piazzile Chiesa dello stesso Comune, comprensiva di Domanda di autorizzazione presentata in data 06/02/1986, Relazione Tecnica, elaborati grafici e Certificato di collaudo delle opere strutturali in data 18/09/1989.
- 9) Copia della *"CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 915, Prot. n. 856 del 02/04/1990"*, rilasciata dal Comune di Albanella (SA) al sig. CARUCCI Pasquale (debitore) per la ristrutturazione di un locale deposito in via Piazzile Chiesa dello stesso Comune, comprensiva di Relazione Tecnica, elaborati grafici, nonché della *"Richiesta del permesso di abitabilità o agibilità"* in data 04/08/1990 (prot. n. 6006 del 06/08/1990) e relativa *"Autorizzazione di abitabilità e agibilità"* rilasciata dal Comune di Albanella (SA) in data 05/07/1991.
- 10) Stralcio del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle relative Norme di Attuazione del Comune di Albanella (SA) relativi alla zona di ubicazione degli immobili di interesse.

E) Documentazione reperita presso terzi

Documentazione reperita presso lo Studio notarile del dott. MALINCONICO Raimondo, sito in Salerno al C.so G. Garibaldi, n.194 (cfr. *Allegato 4 – "Atti notarili"*):

- 1) *"Atto di Compravendita"* del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, Trascritto a Salerno il 16/12/1981 ai nn. 29728/24885, Registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Laviano (SA).
- 2) *"Atto di Compravendita"* del 29/05/1984, Rep. 4386, Racc. 2476, Trascritto a Salerno il 13/06/1984 ai nn. 15424/13062, Registrato ad Eboli il 12/06/1984 al n. 2657, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Altavilla Silentina (SA).

F) Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Provincia di Salerno per l'anno 2013 e borsini immobiliari (cfr. *Allegato 6 – "Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare"*) relativi a beni di analoga tipologia rispetto a quelli oggetto della presente stima.

G) Agenzie immobiliari:

Si riportano di seguito le specifiche identificative delle Agenzie immobiliari di zona con cui il sottoscritto ha preso personalmente contatti:

	<u>Agenzia</u>	<u>Indirizzo</u>
1.	"TECNOCASA" - Affiliato Paestum1 Sas	Via Licinella, n. 164 – 84043 – Capaccio (SA)
2.	"PROGETTO CASA immobiliare"	C.so Europa, n. 98 – 84025 – Matinella di Albanella (SA)
3.	"PR IMMOBILIARE S.a.s."	C.so Europa, n. 164 – 84025 – Matinella di Albanella (SA)

Alla luce delle operazioni descritte nel precedente paragrafo 3 e della documentazione appena elencata, si ritengono acquisiti tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico. Si procede, pertanto, a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice nel mandato.

5. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

5.1. Quesito 4: *"Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali relazionando comunque al G.E."*

DATI CATASTALI

FABBRICATI

- 1. ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla Piazza G. Garibaldi, n. 18, Piano Primo, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 162,68.
- 2. LOCALE COMMERCIALE** adibito a negozio sito in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Piazzile Chiesa, n. 7), Piano Terra, catastalmente identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune come UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA di cui al

Foglio 35, ex P.III 438, Sub. 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 44 mq, Rendita L. 330 (€ 0,17)⁽¹⁴⁾.

3. **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Chiesa, n. 9), Piano Primo e Piano Secondo, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune come **UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA** di cui al Foglio 35, P.III 438, Sub. 3, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita L. 400 (€ 0,21) ⁽¹⁵⁾.

4. **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi, Piano Terzo e Piano Quarto, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.III 438, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Rendita € 69,72.

5. **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Piazzile Chiesa, n. 9), Piano Terra e Piano Primo, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.III 438, Sub. 5, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 99,42⁽¹⁶⁾.

Per gli immobili di cui ai nn. 1 e 5 del precedente elenco risulta l'intestazione catastale così come di seguito riportato:

- Ditta **CARUCCI PASQUALE**, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Ditta **STRAFELLA LUCIA ANELLA**, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Per gli immobili di cui ai nn. 2, 3 e 4, invece, l'intestazione catastale risultante è la seguente:

⁽¹⁴⁾ Parte dei beni di interesse, in particolare gli immobili identificati con il Sub. 2 e 3, P.III 438, Foglio 35 risultano essere riportati in Catasto come U.I. SOPPRESSE in conseguenza della rinvenuta "Denuncia di variazione catastale n. 50/1986" che ha interessato, oltre che le predette unità immobiliari, anche quella di cui al Sub. 4 della P.III 438 del Foglio 35. Le "risultanze" della citata variazione catastale non sono chiare a causa della mancanza in atti delle planimetrie catastali rappresentative della nuova "consistenza e costituzione" degli immobili interessati dalla variazione stessa (cfr. *Allegato 2 - "Documentazione catastale"*).

⁽¹⁵⁾ Vedi Nota n. 14.

⁽¹⁶⁾ Il presente immobile, nella relativa visura catastale, è riportato come ubicato al solo Piano Terra, mentre nella realtà è costituito anche da un ulteriore vano ubicato al Primo Piano sulla stessa verticale della porzione di fabbricato di appartenenza. Tale consistenza, come meglio dettagliato nel seguito del presente paragrafo, è precisamente descritta nell'Atto di Compravendita del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, rogante dott. Raimondo MALINCONICO (cfr. *Allegato 4 - "Atti notarili"*).

- Ditta **CARUCCI PASQUALE**, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
- Ditta **CARUCCI VINCENZO**, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.
- Ditta **CARUCCI TERESA**, mar. **CARUCCI**, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927, C.F.: CRC TRS 27L42 B351G, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.
(cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”*)

Come accennato nella note a piè di pagina nn. 14 e 15 del presente documento, si precisa che gli immobili identificati al Foglio 35, P.lla 438 Subb. 2 e 3 risultano essere riportati in Catasto come U.I. SOPPRESSE in conseguenza della rinvenuta *“Denuncia di variazione catastale n. 50/1986”* che ha interessato, oltre che le predette unità immobiliari, anche quella di cui al Foglio 35, P.lla 438 Sub. 4. Le “risultanze” della citata variazione catastale non sono state accertabili a causa della mancanza in atti delle planimetrie catastali rappresentative della nuova “consistenza e costituzione” degli immobili interessati dalla variazione stessa (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”*).

L'univoca identificazione dei beni di interesse, in particolare di quelli identificati come U.I. SOPPRESSE, è stata, comunque, possibile grazie all'attento studio degli Atti notarili di provenienza che individuano senza dubbio alcuno le u.i. in argomento (cfr. *Allegato 4 – “Atti notarili”*).

In particolare, in primo luogo è stato possibile appurare come l'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2, allo stato soppressa, risulti essere proprio il locale terraneo adibito a negozio sito in via G. Garibaldi, così come le u.i. costituenti il Primo e il Secondo Piano dello stesso fabbricato e disposte sulla stessa verticale del predetto locale terraneo risultino costituire l'u.i. originariamente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3: *“... casa in abitato di Albanella, alla via Piazzile Chiesa, composta di due terranei, seminterrati ed oscuri; di due soprastanti vani a primo piano ed uno al secondo piano, con soffitta ...”* (cfr. *Allegato 4 – “Atti notarili”: Atto di Donazione e Cessione del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, rogante dott. Pasquale CAMMARANO*).

E' stato, infine, appurato che l'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 riportata nella relativa visura catastale come ubicata al solo Piano Terra, è in realtà costituita anche da un ulteriore vano ubicato al Primo Piano e posto sulla stessa verticale della porzione di fabbricato di appartenenza: *“... due vecchissimi vani di casa siti in Albanella*

alla via Piazzile Chiesa, ... posti uno in piano terra e l'altro a questo soprastante. ..." (cfr. Allegato 4 – "Atti notarili": Atto di Compravendita del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, rogante dott. Raimondo MALINCONICO).

CONFINI

I confini delle unità immobiliari di interesse sono i seguenti (cfr. Allegato 2 – "Documentazione catastale", Allegato 4 – "Atti notarili" e Allegato 7 – "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"):

1. ABITAZIONE di cui al Foglio n. 35, P.III n. 453, Sub. 3 – 1° Piano:

a Nord con via G. Garibaldi, a Est con u.i. di cui al Foglio 35, P.III 438, Sub. 3, di proprietà della stessa Ditta, a Sud con altra u.i. e a Ovest con Piazza G. Garibaldi.

2. LOCALE COMMERCIALE di cui al Foglio 35, P.III n. 438, Sub. 2 – Piano Terra:

a Nord con via G. Garibaldi, a Est con atrio di uso comune, a Sud e a Ovest con altra u.i..

3. ABITAZIONE di cui al Foglio n. 35, P.III n. 438, Sub. 3 – 1° e 2° Piano:

- 1° PIANO: a Nord con via G. Garibaldi, a Est con altra u.i. e atrio di uso comune, a Sud e a Ovest con altra u.i.;

- 2° PIANO: a Nord con via G. Garibaldi, a Est, Sud e Ovest con altra u.i..

4. ABITAZIONE di cui al Foglio n. 35, P.III n. 438, Sub. 4 – 3° e 4° Piano:

a Nord con via G. Garibaldi; sui restanti lati affaccio su altra proprietà.

5. ABITAZIONE di cui al Foglio n. 35, P.III n. 438, Sub. 5 – Piano Terra e 1° Piano:

- PIANO TERRA: a Nord con altra u.i. e atrio di uso comune, a Est e Ovest con altra u.i., libera sul lato Sud;

- 1° PIANO: a Nord con altra u.i. e scale esterne di uso comune, a Est e Ovest con altra u.i., libera sul lato Sud.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono costituiti da 5 u.i. site nel Comune di Albanella (SA) adibite nella maggior consistenza a civile abitazione ed una ad attività commerciale (negozio), appartenenti a due attigui fabbricati in muratura collocati nel centro storico del predetto Comune, prospicienti da un lato la via G. Garibaldi (lato Nord) e dall'altro Piazza Garibaldi (lato Ovest), come meglio identificati ed individuati nelle

successive descrizioni e foto di inquadramento (cfr. Figure nn. 1, 2, 3 e 4 e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 1, 2 e 3*):

- ✓ **LOCALE COMMERCIALE** adibito a negozio sito in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Piazzile Chiesa, n. 7), **Piano Terra**, catastalmente identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune come UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA di cui al Foglio 35, ex P.lla 438, Sub. 2.
- ✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Chiesa, n. 9), **Piano Primo e Piano Secondo**, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune come UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3.
- ✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi, **Piano Terzo e Piano Quarto**, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4.
- ✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla Piazza G. Garibaldi, n. 18, **Piano Primo**, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3.
- ✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita in Albanella (SA) alla via G. Garibaldi (ex via Piazzile Chiesa, n. 9), **Piano Terra e Piano Primo**, catastalmente identificata al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.



Figura n. 1 – Foto aerea con individuazione dei Fabbricati di interesse ove ubicate le U.I. oggetto del presente Procedimento Esecutivo (cerchio rosso) [Fonte: Google Earth].

Le facciate dei fabbricati di interesse si presentano a disegno semplice e lineare, con finestre e balconi di piano dotate di ringhiere metalliche di sicurezza; la copertura è in parte a falde inclinate con manto di tegole in laterizio ed in parte di tipo piana adibita a terrazzo. Lo stato di conservazione delle facciate, che risultano finite con intonaco civile per esterni tinteggiato in tinte chiare, appare discreto, non essendo manifeste particolari situazioni di degrado (cfr. Figure nn. 2 e 3).

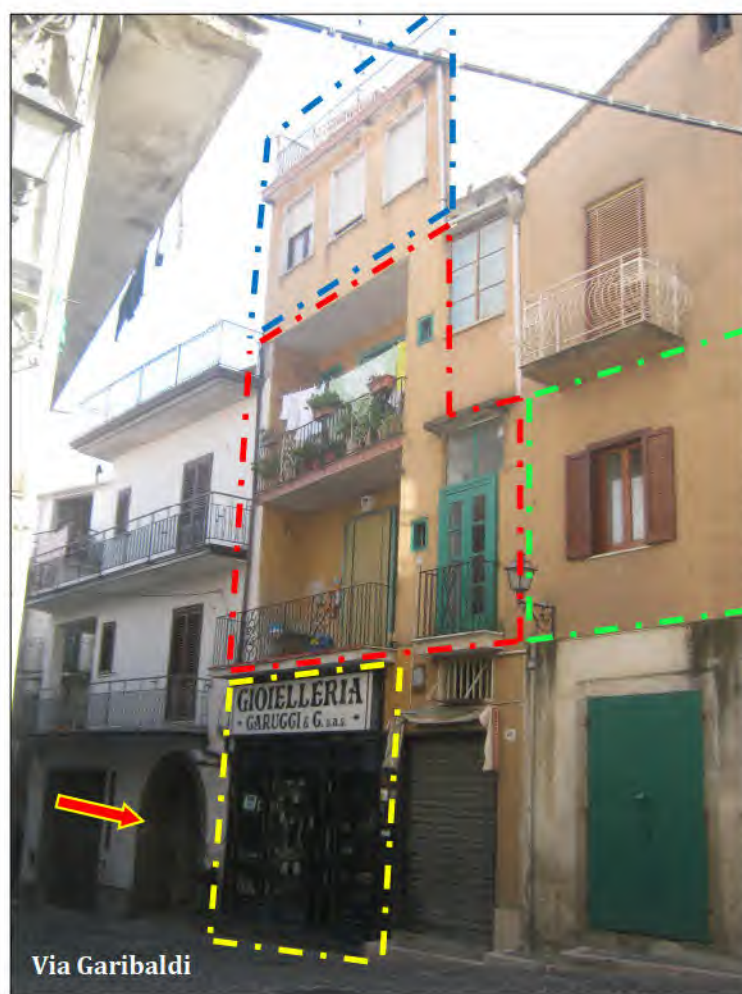


Figura n. 2 – Vista da via Garibaldi dei fabbricati ove ubicate le u.i. di interesse. Evidenziata in giallo il Locale commerciale adibito a negozio identificato in catasto come U.I. SOPPRESSA di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2; evidenziata in rosso l'abitazione identificata in catasto come U.I. SOPPRESSA di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3; evidenziata in blu l'abitazione identificata in catasto al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4; evidenziata in verde parte dell'abitazione identificata in catasto al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3. La freccia rossa individua l'ingresso all'atrio interno al fabbricato di interesse che permette l'accesso alle abitazioni appena individuate e alla ulteriore u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.

Nel dettaglio, l'u.i. identificata in catasto come U.I. SOPPRESSA di cui Foglio 35, P.lla 438, sub. 2, è costituita da un locale terraneo adibito ad attività commerciale il cui ingresso principale apre direttamente sulla via G. Garibaldi; gli immobili identificati in catasto come

U.I. SOPPRESSA di cui Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3, u.i. di cui Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 e u.i. di cui Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, formano, di fatto, un'unica abitazione i cui ambienti in parte costituiscono i piani in elevazione, disposti su di un'unica verticale, del fabbricato al cui Piano Terra trova collocazione il predetto locale commerciale e in parte costituiscono il Primo Piano del fabbricato adiacente prospettante anche su P.zza Garibaldi (cfr. Figure nn. 2 e 3 e *Allegato 8 – "Documentazione fotografica", foto n. 1, 2 e 3*).



Figura n. 3 – Vista da via Garibaldi del fabbricato al cui Primo Piano è ubicata l'u.i. identificata in catasto al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 (evidenziazione in verde).

Infine, l'insieme degli immobili pignorati è completato dall'u.i. identificata in catasto al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 composta da due locali posti, rispettivamente, al Piano Terra e al Primo Piano del fabbricato costituente la predetta P.lla 438 e accessibili da via Garibaldi attraverso un atrio comune interno al complesso edificatorio (cfr. Figura n. 4).



Figura n. 4 – Vista dall’atrio interno al fabbricato di interesse degli ingressi ai locali costituenti l’u.i. identificata in catasto al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 (freccie rosse).

✓ **LOCALE COMMERCIALE (Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 – U.I. catastalmente soppressa)**

Il primo degli immobili di interesse, come già accennato, è costituito da un Locale terraneo a destinazione commerciale (Negozio/Botteghe) adibito a gioielleria e ubicato in via G. Garibaldi (ex via Piazzile Chiesa) del Comune di Albanella (SA) (cfr. Figura n. 2 e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto n. 4, 5 e 6). Il negozio presenta ingresso principale con vetrine espositive posto direttamente sulla predetta via Garibaldi costituito da una entrata con due porte in ferro e vetro antisfondamento dotate di serrature automatizzate e un secondo accesso, attualmente non utilizzato, costituito da un ingresso con porta metallica dotata di serratura raggiungibile attraverso l’adiacente atrio interno ad uso comune ubicato internamente al complesso edificatorio di cui l’u.i. fa parte (parete di perimetro lato Est del negozio) (cfr. Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto dalla n. 4 alla n. 11).

Il locale è formato da un unico ampio vano originariamente diviso in due ambienti distinti e separati da una parete muraria divisoria attualmente rimossa e posizionata in corrispondenza degli attuali gradini interni esistenti, gradini che *“virtualmente”* possono essere considerati come il limite preesistente che definiva divideva i predetti vani. La superficie interna utile complessiva è pari a circa 60,00 mq con altezze interne massima e minima, rispettivamente, pari a circa 4,00 m per la zona immediatamente contigua all'ingresso principale e pari a circa 3,50 m per quella più retrostante (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”* e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto dalla n. 12 alla n. 15*).

Il negozio risulta arredato con banconi espositivi e vetrine a tutt'altezza disposte lungo tutte le pareti di perimetro utilizzate per l'esposizione della merce. Lo stato di conservazione e conduzione è buono non essendo presenti segni evidenti di ammaloramenti o danneggiamenti a carico delle pareti e della pavimentazione, finite, rispettivamente, con intonaco civile per interni tinteggiato di bianco e da mattonelle di gres in tinta chiara. La pavimentazione della zona ingresso è, invece, costituita da elementi di marmo in tinta scura.

Nel complesso, **il locale si presenta in un buono stato di conservazione**, con finiture di sufficiente qualità e dotato di impianto elettrico e impianto antifurto funzionanti.

✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 3 – U.I. catastalmente soppressa; Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 4 e Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3)**

Come brevemente accennato in precedenza, gli immobili identificati in catasto come U.I. SOPPRESSA di cui al Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 3 ubicata al Primo e al Secondo Piano del fabbricato prospiciente via Garibaldi, l'u.i. di cui al Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 4 ubicata al Terzo e al Quarto Piano dello stesso fabbricato, nonché l'u.i. di cui al Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3 ubicata al Primo Piano del fabbricato prospiciente anche su P.zza Garibaldi e attiguo al precedente, così come accertato in sede del sopralluogo esperito sui luoghi dal sottoscritto Esperto, all'attualità formano un'unica abitazione di tipo civile ad uso esclusivo del debitore e del suo nucleo familiare (cfr. Figure nn. 2 e 3 e *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”*).

Nel complesso, quindi, l'abitazione, è formata al Primo Piano da un ambiente *“Soggiorno”*, un *“Corridoio”*, un *“Ripostiglio”*, una *“Cucina”* con balcone (indicato in planimetria come *“Balcone 1”*) e un piccolo *“W.C.”* (indicato in planimetria come *“W.C. 1”*),

tutti vani appartenenti all'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 attualmente soppressa; inoltre, sempre allo stesso Piano, sono presenti gli ulteriori ambienti che costituiscono l'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 e rappresentati da tre camere (indicate in planimetria come "Camera 1", "Camera 2" e "Camera 3") ed un ulteriore piccolo servizio igienico (indicato in planimetria come "W.C. 3"). Al predetto Piano Primo trovano anche ubicazione i due ingressi di cui è dotata l'abitazione: il primo, collocato nell'atrio interno al fabbricato di cui alla P.lla 438, è servito da scale esterne, in parte ad uso comune ed in parte di uso esclusivo del debitore, che dipartendo proprio dal predetto atrio consentono l'ingresso diretto nell'ambiente "Soggiorno" appartenente alla u.i. di cui Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto nn. 8, 9, 10 e dalla n. 16 alla n. 19*); il secondo, ingresso, invece, che apre su P.zza Garibaldi, immette ad un vano scala e, quindi, ad un atrio interno comune sul quale aprono le due porte di caposcala presenti negli ambienti appartenenti all'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 e indicati in planimetria come "Camera 2" e "Camera 3" (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto n. 3 e dalla n. 20 alla n. 23*).

Nel dettaglio, come accennato, dalla prima porta di ingresso in legno ordinario e vetro a doppio battente dell'appartamento, si accede all'ambiente "Soggiorno" che ricopre una superficie di circa 23,20 mq con un'altezza utile di circa 3,20 m. Il vano risulta dotato di due finestre con infissi in legno e vetro a doppio battente collocate nelle pareti lato Est ed Ovest. Le finiture sono di tipo ordinario, con pareti finite con intonaco civile per interni e tinteggiate di bianco, come il soffitto, mentre la pavimentazione è realizzata con mattonelle di gres in tonalità chiara (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto nn. 24, 25 e 26*).

Dal "Soggiorno" è possibile accedere alla "Cucina", al "Corridoio" che collega i restanti ambienti al Primo Piano e ad una rampa di scale in legno che conduce al piano superiore. Le porte che aprono in detti ambienti sono tutte in legno e vetro a doppio e a singolo battente (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto nn. 26 e 27*).

La "Cucina", che ricopre una superficie di circa 20,00 mq con altezza utile di circa 3,20 m, presenta finiture ordinarie con pareti in parte rivestite con piastrelle di gres e in parte finite con intonaco civile per interni tinteggiato di bianco; la pavimentazione è costituita da

mattonelle di gres decorate con motivi geometrici. L'illuminazione e l'areazione del vano risultano buone per la presenza di una finestra/balcone con infisso in legno e vetro a doppio battente che apre su di un balcone di circa 7,90 mq con affaccio su via Garibaldi pavimentato con mattonelline di gres simil-cotto (in planimetria indicato come *"Balcone 1"*) e dal quale è possibile accedere, tramite una porta in legno a battente unico, ad un piccolo W.C. esterno di servizio (indicato come *"W.C. 1"* in planimetria) (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto dalla n. 28 alla n. 32*). Il piccolo bagno, che ricopre una superficie di circa 1,15 mq con un'altezza interna di circa 3,20 m è dotato di un lavandino e di un vaso igienico con cassetta di scarico esterna bassa, entrambi in gres porcellanato di colore bianco (cfr. *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto n. 33*).

Dalla *"Cucina"*, inoltre, è possibile accedere sia ad un sottoscala adibito a *"Ripostiglio"* con porta in legno ordinario ad un unico battente che ricopre una superficie di circa 2,90 mq e altezza massima pari a circa 3,20 m, sia al *"Corridoio"* citato in precedenza mediante una porta in legno e vetro a doppio battente (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto nn. 34, 35 e 36*).

Il *"Corridoio"* ricopre una superficie di circa 13,10 mq con un'altezza di circa 3,20 mq; esso risulta illuminato da una finestra/balcone con infisso a doppio battente in legno e vetro con scuri interni in legno con affaccio su via Garibaldi costituito da un piccolo balcone dotato di ringhiera di sicurezza metallica con superficie di circa 0,35 mq. Le finiture sono identiche a quelle già descritte per i precedenti ambienti, sia per quanto attiene alla pavimentazione sia per quanto riguarda le pareti che risultano rivestite con piastrelle di gres a mezza altezza. In prossimità della predetta finestra/balcone, sono collocate, sulla destra, la porta di ingresso in legno del *"W.C. 1"* e, sulla sinistra, quella in legno e vetro di ingresso agli ambienti dell'u.i. di cui alla P.lla 453, sub. 3 (cfr. *Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"* e *Allegato 8 - "Documentazione fotografica", foto dalla n. 37 alla n. 41*).

Nel dettaglio, il primo ambiente, indicato in planimetria come *"Camera 1"*, è rappresentato da una stanza che ricopre una superficie di circa 15,60 mq, con altezza utile di circa 2,85 m. Le finiture sono di tipo ordinario, con pavimentazione in mattonelle gres in tinta chiara e pareti finite con intonaco civile per interni di colore bianco; sul soffitto è presente una controsoffittatura. L'ambiente è ben illuminato e areato per la presenza di una finestra con infisso in legno e vetro a doppio battente che affaccia su via Garibaldi (cfr.

Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 42 e 43).

Dal descritto ambiente è possibile accedere ad ulteriori due stanze indicate in planimetria come “Camera 2” e “Camera 3”. La prima ricopre una superficie di circa 17,00 mq, con altezza utile di circa 3,15 m e presenta finiture di tipo ordinario simili a quelle dei precedenti ambienti, sia per quanto attiene alla pavimentazione che alle pareti ed al soffitto. L’ambiente è ben illuminato e areato per la presenza di due finestre con infissi in legno e vetro a doppio battente che affacciano su via Garibaldi e in corrispondenza della omonima Piazza (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 44, 45 e 46*). Sulla parete lato Sud della stanza è presente anche la porta di caposcala in legno ordinario, attualmente non utilizzata, che apre sull’atrio comune al piano interno al fabbricato.

La stanza indicata come “Camera 3”, invece, occupa una superficie di circa 14,80 mq con altezza utile di circa 3,00 m e presenta, anch’essa, finiture di tipo ordinario simili a quelle dei precedenti ambienti. Sulla parete lato Ovest della stanza sono presenti una finestra in legno e vetro ad un battente con grata metallica esterna e l’ulteriore porta di caposcala di ingresso dotata di doppio infisso, in legno ordinario all’interno e in alluminio e vetro all’esterno, che aprono sull’atrio comune al piano e interno al fabbricato (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 47, 48 e 22, 23*).

Dalla descritta “Camera 3”, infine, è possibile accedere, mediante una porta in legno e vetro ad un unico battente, al servizio igienico indicato in planimetria come “W.C. 3”. Il piccolo ambiente, illuminato e areato grazie ad una finestra collocata sulla parete lato Est, presenta piano di calpestio rialzato rispetto a quello degli altri ambienti ed è dotato di pezzi igienici sanitari in gres porcellanato di colore bianco: lavandino a colonna, bidet, vaso igienico e piatto doccia. Le pareti sono rivestite a tutt’altezza con piastrelle di gres uguali a quelle della pavimentazione (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 49 e 50*).

Al Secondo Piano, continuando nella descrizione complessiva dell’abitazione, trova ubicazione un unico ambiente adibito a camera da letto (indicato come “Letto 1” in planimetria) al quale è possibile accedere mediante la scala interna in legno che diparte dall’ambiente “Soggiorno” al Primo Piano. L’ingresso del vano scala, che occupa una superficie di circa scala 4,80 mq, è definito da una porta in legno e vetro a doppio battente

(cfr. *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 51 e 52*); in corrispondenza del pianerottolo di arrivo al Secondo Piano è presente una finestra in legno e vetro che affaccia su via Garibaldi e la porta di ingresso in legno e vetro della camera da letto ivi presente.

La stanza, che occupa una superficie di circa 22,50 mq con altezza utile di circa 3,15 m, presenta finiture di tipo ordinario con pavimentazione costituita da mattonelle a tema decorativo e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. L'illuminazione e l'aerazione del vano risultano buone per la presenza di una finestra/balcone in legno e vetro a doppio battente che apre su di un balcone di circa 6,50 mq con affaccio su via Garibaldi pavimentato con mattonelline di gres simil-cotto (in planimetria indicato come “*Balcone 2*”) e dal quale è possibile accedere, tramite una porta in legno a battente unico, ad un piccolo W.C. esterno di servizio (indicato come “*W.C. 2*” in planimetria) (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto dalla n. 53 alla n. 56*). Il piccolo bagno, che ricopre una superficie di circa 1,00 mq con un'altezza interna di circa 2,10 m, è dotato di un lavandino e di un vaso igienico, entrambi in gres porcellanato di colore bianco (cfr. *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto n. 57*).

Dalla descritta camera da letto al Secondo Piano, tramite una ulteriore scala interna in legno, si accede al Terzo Piano dell'abitazione composto da un'altra camera da letto (indicata come “*Letto 2*” in planimetria) e dall'adiacente “*Bagno*”.

La stanza da letto, che occupa una superficie di circa 22,50 mq con altezza utile di circa 2,85 m, presenta finiture di tipo ordinario con pavimentazione costituita da mattonelle a tema decorativo e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la parete lato Nord in comune con il “*Bagno*” risulta dotata di una serie di vetrate alte apribili con infissi lignei (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto” e Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto dalla n. 58, 59 e 60*).

In corrispondenza del pianerottolo di arrivo al Terzo Piano, oltre alla porta in legno ordinario di ingresso alla descritta camera da letto, è presente la porta di ingresso in legno e vetro dell'adiacente “*Bagno*”. Quest'ultimo ambiente, che ricopre una superficie di circa 6,00 mq con altezza interna di circa 2,85 m, è dotato di pezzi igienico-sanitari in gres porcellanato color sabbia: un lavandino a colonna, un vaso igienico con cassetta di scarico esterna alta, un bidet e una vasca da bagno. Le finiture sono di tipo ordinario, con pareti in parte finite con intonaco civile per interni tinteggiate di bianco e in parte rivestite con mattonelle di gres in tinta chiara come quelle della pavimentazione. L'ambiente è ben illuminato e areato per la presenza di tre finestre con infisso in legno e vetro a doppio

battente che affacciano su via Garibaldi (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”* e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 61, 62, 63 e 64*).

Dalla descritta camera da letto al Terzo Piano, tramite una ultima rampa di scale interna in mattoni di laterizio lasciata al rustico, si accede all'ultimo livello dell'abitazione ove presente il “*Torrino*” di chiusura e copertura della predetta scala ed il “*Terrazzo*” di copertura dell'abitazione; anche il “*Torrino*” del vano scala, che ricopre una superficie di circa 10,80 mq con altezza interna di circa 2,00 m, è finito al rustico con pavimentazione priva di rivestimento e pareti prive dell'intonaco fine e non tinteggiate (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”* e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto nn. 65, 66, 67*). Nella parete lato Ovest è presente una finestra con infisso a doppio battente apribile.

Il “*Terrazzo*”, la cui porta di ingresso è in ferro e ad un battente, ricopre una superficie di circa 30,90 mq, con pavimentazione in mattonelline di gres simil-cotto; esso risulta essere delimitato perimetralmente in parte da parapetti in muratura tinteggiati ed in parte da ringhiere metalliche di sicurezza (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”* e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto dalla n. 68 alla n. 71*).

In conclusione, nel complesso l'abitazione si presenta in un discreto stato di conservazione e di manutenzione, con finiture di qualità ordinaria e dotato di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario funzionanti, 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.

✓ **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Foglio 35, P.III 438, Sub. 5)**

L'insieme degli immobili pignorati è completato dall'u.i. identificata in catasto al Foglio 35, P.III 438, Sub. 5, composta da due locali posti, rispettivamente, al Piano Terra e al Primo Piano del fabbricato costituente la predetta P.III 438 e accessibile da via Garibaldi attraverso l'atrio comune interno al complesso edificatorio (cfr. *Allegato 7 – “Planimetrie di rilievo dello stato di fatto”* e *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”, foto n. 72*).

Il locale al Piano Terra, che presenta porta di ingresso metallica ad un unico battente dotata di serratura, è allo stato adibito a deposito e occupa una superficie complessiva di circa 21,40 m con altezze interne minima e massima, rispettivamente, pari a circa 1,85 m/2,30 m e 3,00 m.

Lo stato di manutenzione non è buono essendo l'ambiente al rustico e privo di finiture, sia per quanto attiene alla pavimentazione priva di rivestimento sia per le pareti (cfr. *Allegato 8 – "Documentazione fotografica", foto nn. 73, 74 e 75*).

Il locale al Primo Piano, servito da scale esterne di uso comune, è composto da una unica stanza anche questa adibita a deposito. L'ambiente, la cui porta di ingresso è in legno a doppio battente dotata di serratura, occupa una superficie di circa 18,90 mq con altezza interna di circa 3,10 m; le finiture sono di tipo ordinario con pavimentazione in mattonelle e pareti finite con intonaco civile per interni tinteggiate come il soffitto (cfr. *Allegato 8 – "Documentazione fotografica", foto nn. 76, 77 e 78*). L'illuminazione e l'areazione sono garantite dalla presenza di una finestra in legno e vetro con scuri interni in legno posta nella parete lato Sud.

Nel complesso i locali si presentano in un mediocre stato di conservazione e di manutenzione (in particolare quello al Piano terra), con assenza di finiture di bassa qualità. Presenza del solo impianto elettrico.

SUPERFICI⁽¹⁷⁾

LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 2: Piano Terra - La *Superficie interna utile netta* del negozio, intesa come superficie al netto dei muri di perimetro e dei muri divisorii interni, è pari a circa 58,80 mq. La *Superficie interna utile*, misurata al netto dei muri perimetrali e comprensiva dei divisorii interni, è pari a circa 60,10 mq; la *Superficie interna lorda*, calcolata come 'contorno' dell'intero locale dal filo esterno delle mura perimetrali risulta pari a 66,60 mq⁽¹⁸⁾.

ABITAZIONE di cui alle u.i. Foglio 35, P.Illa 438, Subb. 3, 4 e u.i. Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3: Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Piano Quarto - La *Superficie interna utile netta⁽¹⁹⁾* dell'abitazione, intesa come superficie al netto dei muri di perimetro, dei

⁽¹⁷⁾ Il rilievo metrico degli immobili di interesse è stato eseguito dal sottoscritto Esperto in sede di sopralluogo del 31/10/2013, con la collaborazione dell'Ausiliario Tecnico ing. FERRAIOLI Carmen, utilizzando distanziometro laser di precisione "LEICA DISTO D2".

⁽¹⁸⁾ Nella determinazione della *Superficie interna lorda* l'ingombro dei i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati 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 seguendo lo stesso criterio generale stabilito dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della Superficie catastale e in riferimento all'Allegato C del DPR n. 138 del 23 marzo 1998.

⁽¹⁹⁾ La *Superficie interna utile netta* rappresenta la somma delle superfici utili nette degli ambienti costituenti l'abitazione ai vari livelli: PIANO PRIMO - Soggiorno (23,30 mq), Cucina (20,00 mq), Ripostiglio (2,90 mq), Corridoio (13,10 mq), W.C. 1 (1,15 mq), Camera 1 (15,60 mq), Camera 2 (17,00 mq), Camera 3 (14,80 mq), W.C. 3 (2,70 mq). PIANO SECONDO: Scala interna (4,80 mq), Letto 1 (22,50 mq), W.C. 2 (1,00 mq). PIANO TERZO: Scala interna (4,80 mq), Letto 2 (22,50 mq), Bagno (6,00 mq). PIANO QUARTO: Scala interna e Torrino (10,80 mq) (cfr. *Allegato 7 – "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"*).

divisori interni, dei balconi, del terrazzo e delle scale esterne è pari a complessivi **182,95 mq** circa (P1° 60,45 mq + 50,10 mq = 110,55 mq, P2° 28,30 mq, P3° 33,30 mq, P4° 10,80 mq). La **Superficie interna utile** dell'appartamento, misurata al netto dei muri perimetrali e comprensiva dei divisori interni, al netto dei balconi, del terrazzo e delle scale esterne è pari a complessivi **204,05 mq** circa (P1° 72,00 mq + 56,40 mq = 128,40 mq, P2° 30,00 mq, P3° 34,85 mq, P4° 10,80 mq); la **Superficie interna lorda**, calcolata come 'contorno' dell'intera abitazione dal filo esterno delle mura perimetrali risulta pari a **250,80 mq⁽²⁰⁾** circa (P1° 86,60 mq + 71,50 mq = 158,10 mq, P2° 36,00 mq, P3° 42,70 mq, P4° 14,00 mq). La superficie dei balconi è pari a circa 8,25 mq, quella del terrazzo a circa 30,90 mq e quella delle scale esterne a circa 6,65 mq.

ABITAZIONE di cui all'u.i. Foglio 35, P.III 438, Sub. 5: Piano Terra e Piano Primo - La **Superficie interna utile netta⁽²¹⁾** dell'abitazione, intesa come superficie al netto dei muri di perimetro e dei muri divisori interni, è pari a complessivi **40,30 mq** circa (PT 21,40 mq, P1° 18,90 mq). La **Superficie interna utile**, misurata al netto dei muri perimetrali e comprensiva dei divisori interni, è pari a complessivi **40,30 mq** circa (PT 21,40 mq, P1° 18,90 mq); la **Superficie interna lorda**, calcolata come 'contorno' dal filo esterno delle mura perimetrali risulta pari a complessivi **55,40 mq⁽²²⁾** circa (PT 29,40 mq, P1° 26,00 mq).

- **LOCALE COMMERCIALE** terraneo adibito a negozio sito in Via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come "*u.i. soppressa*" di cui al Foglio 35, P.III 438, Sub. 2 del N.C.E.U.. 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 secondario da un adiacente atrio interno al fabbricato di appartenenza. Pavimentazione in

⁽²⁰⁾ Vedi nota n. 18. E' opportuno specificare che i valori di superficie lorda indicati sono comprensivi della superficie occupata dai vani scala interni ad ogni piano; nel calcolo della superficie commerciale ai fini della stima degli immobili, si procederà, invece, considerando la superficie delle scale interne una sola volta secondo la sua proiezione in pianta, indipendentemente dai piani collegati, così come prescritto dalle stesse norme di riferimento; pertanto, in tal caso, considerando la superficie delle scale di collegamento tra i piani Primo, Secondo, Terzo e Quarto conteggiate per il solo Piano Secondo, risulterà una superficie lorda di 42,70 mq - 4,80 mq = 37,90 mq per il Piano Terzo e 14,00 mq - 2,10 mq = 11,90 mq per il Piano Quarto, ovvero una superficie lorda commerciale complessiva pari a 243,90 mq.

⁽²¹⁾ La **Superficie interna utile netta** rappresenta la somma delle superfici utili nette degli ambienti costituenti l'abitazione ai vari livelli: PIANO TERRA - Deposito (17,60 mq), Ingresso (3,80 mq). PIANO PRIMO: Camera (18,90 mq) (cfr. Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto").

⁽²²⁾ Vedi nota n. 18

mattonelle di gres e lastre di marmo; vetrine esterne 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.

- **ABITAZIONE** disposta su tre livelli oltre al piano copertura con struttura in muratura, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (u.i. soppressa, P1 e P2) - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 (P1) - Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 (P3 e P4) del N.C.E.U.. 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.

- **ABITAZIONE** costituita da due locali, uno al Piano Terra e uno al Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso dalla predetta via da un atrio interno al fabbricato di appartenenza e da 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 ordinario al Piano Primo, dotate di serratura. Dotazione impiantistica: impianto elettrico.

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

A seguito dell'attenta analisi della documentazione contenuta nel fascicolo di causa e delle ulteriori indagini ispettive eseguite dal sottoscritto, su parte dei beni immobili oggetto del presente Procedimento Esecutivo n. 187/2013 promoss [REDACTED] di cui al Pignoramento in data 12/03/2013, in particolare sugli immobili di proprietà del debitore [REDACTED] talmente individuati al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2, 3 e 5 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 risulta gravante un'ulteriore Pignoramento promosso dalla "Banca Monte Paschi di Siena S.p.a." c/ il [REDACTED] he ha generato l'ulteriore Procedura Esecutiva n. 118/2002 estinta in data 27/10/2010 come verificato personalmente dal sottoscritto Esperto presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno - Ufficio Esecuzioni Immobiliari (cfr. *Allegato 1 - "Verbale di sopralluogo e corrispondenza": Dichiarazione di rinuncia agli atti del processo esecutivo immobiliare in danno di CARUCCI Pasquale, STRAFELLA Lucia anella e CARUCCI Vincenzo - Esec. 118/02"*); inoltre, nel Procedimento 118/2002 è stata riscontrata l'assenza della Relazione peritale di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento.

Infine, la verifica della corrispondenza dei dati riportati nell'Atto di pignoramento ha dato esito positivo.

La verifica della corrispondenza dei dati riportati nell'Atto di pignoramento ha dato esito positivo.

Inoltre, su parte dei beni immobili oggetto del presente Procedimento Esecutivo n. 187/2013 promosso da [REDACTED] cui al Pignoramento in data 12/03/2013, in particolare sugli immobili di proprietà del debi [REDACTED] talmente individuati al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2, 3 e 5 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, risulta gravante un'ulteriore Pignoramento promosso dalla "Banca Monte Paschi di Siena S.p.a." c/ il predetto [REDACTED] generato l'ulteriore Procedura Esecutiva n. 118/2002 estinta in data 27/10/2010 (cfr. *Allegato 1 - "Verbale di*

sopralluogo e corrispondenza”: Dichiarazione di rinunzia agli atti del processo esecutivo immobiliare in danno di CARUCCI Pasquale, STRAFELLA Lucia anella e CARUCCI Vincenzo – Esec. 118/02”). Nel Procedimento 118/2002 è stata riscontrata l’assenza della Relazione peritale di stima riguardante i beni oggetto del pignoramento.

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

Dall’analisi della documentazione in atti e di quella reperita presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio di Salerno, nonché presso l’Archivio notarile di Salerno e presso Terzi, risulta che (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”, Allegato 4 – “Atti notarili” e Allegato 9 – “Documentazione reperita presso Terzi”*):

Per quanto attinente alle intestazioni catastali dei beni di interesse, ai diritti e oneri reali su di esso dichiarati, risulta quanto di seguito riportato:

a) Unità Immobiliari di cui al Foglio 35, P.Illa 438, Subb. 2, 3 e 4

- Sig. CARUCCI PASQUALE, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.
- Sig. CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.
- Sig.ra CARUCCI TERESA, mar. CARUCCI, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927, C.F.: CRC TRS 27L42 B351G, diritto di usufrutto per la quota di 1/2 fino al 26/07/1986.

b) Unità Immobiliari di cui al Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 5 e Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3

- Sig. CARUCCI PASQUALE, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Sig.ra STRAFELLA LUCIA ANELLA, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, diritto di proprietà per la quota di 1/2.

PROVENIENZA DEI BENI AL DEBITORE

I beni oggetto di interesse come individuati al precedente punto a) sono pervenuti al debitore sig. CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947,

C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, in forza di regolare *“Atto di Donazione e Cessione”* del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, Trascritto a Salerno il 07/11/1977 ai nn. 24352/21384, rogante dott. CAMMARANO Pasquale, Notaio in Torchiara (SA), registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, Mod. I, Vol. 48.

Il bene individuato al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 di cui al precedente punto b) è pervenuto al debitore sig. CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero indiviso, in comproprietà con la coniuge sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, proprietaria della restante quota di 1/2 dell'intero bene indiviso, a seguito di regolare *“Atto di Compravendita”* del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, Trascritto a Salerno il 16/12/1981 ai nn. 29728/24885, Registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Laviano (SA).

Infine, il bene individuato al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 di cui al precedente punto b) è pervenuto al debitore sig. CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero indiviso, in comproprietà con la coniuge sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, proprietaria della restante quota di 1/2 dell'intero bene indiviso, a seguito di regolare *“Atto di Compravendita”* del 29/05/1984, Rep. 4386, Racc. 2476, Trascritto a Salerno il 13/06/1984 ai nn. 15424/13062, Registrato ad Eboli il 12/06/1984 al n. 2657, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Altavilla Silentina (SA).

5.3. Quesito 6: *“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”.*

I beni oggetto di Esecuzione:

- LOCALE COMMERCIALE terraneo adibito a negozio sito in Via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come “u.i. soppressa” di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 2 del N.C.E.U., Piano Terra;
- ABITAZIONE disposta su tre livelli oltre al piano copertura, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 3 (u.i. soppressa) - Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 4 - Foglio 35, P.IIa 453, Sub. 5 del N.C.E.U., Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Quarto;
- ABITAZIONE costituita da due locali al Piano Terra e al Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente individuata al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 5 del N.C.E.U.;

per tipologia, conformazione e destinazioni d'uso degli ambienti interni, non sono suscettibili di suddivisione.

5.4. Quesito 7: *“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”.*

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili di interesse in data 31 Ottobre 2013, come risulta anche dal Verbale redatto in quella occasione, è stato possibile

constatare che gli immobili oggetto di pignoramento siti in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), costituiti da n. 2 porzioni di fabbricato adibite a civile abitazione e da un locale commerciale terraneo adibito a negozio, catastalmente individuati al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2, 3, 4 e 5 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, allo stato risultano essere occupati e condotti in uso dal debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947 e dai componenti del suo nucleo familiare, composto dalla coniuge sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949 e dalla loro figlia CARUCCI Antonietta (cfr. Allegato 1 – “Verbale di sopralluogo e corrispondenza”).

Alla data della presente Perizia risulta che gli immobili di interesse oggetto di pignoramento sono occupati e condotti in uso dal debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947 e dai componenti del suo nucleo familiare, composto dalla coniuge sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949 e dalla loro figlia CARUCCI Antonietta.

5.5. Quesito 8: “Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art. 2923, comma 3, cod. civ. ”.

Per la determinazione del “più probabile canone di locazione” degli immobili pignorati, il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno applicare il più adatto **“procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione”**. La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato⁽²³⁾.

Nello specifico, il “più probabile canone di locazione” è stato ottenuto come valore medio di quelli determinati mediante la “Stima sintetica per valutazioni delle Agenzie immobiliari di zona” e la “Stima sintetica per valori unitari con i dati dell’O.M.I.”, ritenute sufficienti per la stima del giusto valore del canone di locazione.

Infatti, le indagini dirette alla base del primo procedimento, condotte presso le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona, consentono di “svincolarsi” dal parere unico dell’Esperto e portare in conto molteplici fattori che potrebbero sfuggire ad

⁽²³⁾ Per ulteriori dettagli in merito alla metodologia di stima applicata si faccia riferimento al paragrafo 5.11 del presente documento peritale.

un'analisi estimativa eccessivamente standardizzata. Viceversa, con il secondo procedimento è possibile “slegarsi” dai pareri del mercato locale e controllare, attraverso una tendenza più generale e frutto di una più estesa indagine risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio, eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del risultato ottenuto con il primo metodo, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dallo stesso bene da stimare.

5.5.1. Stima sintetica del canone di locazione: “Valutazioni delle Agenzie immobiliari di zona”.

Agli operatori immobiliari interpellati è stata sottoposta a visione la seguente documentazione identificativa delle unità immobiliari di interesse:

- planimetria toponomastica della zona con individuazione delle unità oggetto di stima (cfr. *Foto aerea di zona di cui alla Figura n. 1 e Figure nn. 2, 3 e 4*);
- planimetrie di rilievo dello stato di fatto delle unità abitative di interesse e del locale negozio, con indicazione della suddivisione interna e delle superfici utili, nette e lorde (cfr. *Allegato 7 - Planimetrie di rilievo dello stato di fatto*);
- rilievo fotografico dello stato dei luoghi delle unità abitative e del locale negozio oggetto di stima (cfr. *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”*);
- planimetria e dati catastali delle u.i. di interesse.

Come possibile verificare dall'esame delle indagini condotte e riportate in seguito, poiché i valori attribuiti ai beni oggetto di stima dalle Agenzie, che hanno posto all'attenzione del sottoscritto Esperto la particolare condizione di contrazione del “mercato delle locazioni abitative” che attualmente investe il Comune di Albanella (SA), non si discostano tra loro in modo significativo, come valore finale è stato considerato quello medio da essi derivante.

Le valutazioni effettuate presso le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona sono da intendersi al netto delle provvigioni a loro spettanti e, dunque, più vicine alla libera contrattazione di mercato; a ciascuno degli operatori immobiliari interpellati è stata richiesta la tecnica di valutazione adoperata.

I risultati delle valutazioni fornite sono riportati in forma sintetica e schematica nella successiva tabella.

LOCALE COMMERCIALE ADIBITO A NEGOZIO DI CUI AL FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 2

Agenzia		Valutazione	Tecnica di Valutazione
1.	"TECNOCASA" - Affiliato Paestum1 Sas	550,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
2.	"PROGETTO CASA immobiliare"	600,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
3.	"PR IMMOBILIARE S.a.s."	500,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
Media aritmetica		550,00 €/mese	

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 35, P.LLA 438, SUBB. 3, 4 E FOGLIO 35, P.LLA 453, SUB. 3

Agenzia		Valutazione	Tecnica di Valutazione
1.	"TECNOCASA" - Affiliato Paestum1 Sas	400,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
2.	"PROGETTO CASA immobiliare"	450,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
3.	"PR IMMOBILIARE S.a.s."	350,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
Media aritmetica		400,00 €/mese	

ABITAZIONE DI CUI AL FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 5

Agenzia		Valutazione	Tecnica di Valutazione
1.	"TECNOCASA" - Affiliato Paestum1 Sas	250,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
2.	"PROGETTO CASA immobiliare"	200,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
3.	"PR IMMOBILIARE S.a.s."	200,00 €/mese	A corpo (stima beni analoghi)
Media aritmetica		~ 215,00 €/mese	

I giudizi forniti dalle Agenzie fanno riferimento al numero di vani degli immobili e alla loro superficie lorda, in rapporto all'attuale stato d'uso e manutentivo in cui si trovano gli stessi beni di interesse, nonché dell'attuale stato di "attività" del mercato immobiliare della zona di ubicazione (domanda e offerta) e dei molteplici fattori che su quest'ultimo influiscono.

Alla luce di quanto brevemente descritto, il valore del canone di locazione dei fabbricati di interesse risulta:

Valore n.1 del CANONE DI LOCAZIONE	
- Stima sintetica Agenzie immobiliari -	
✓ Locale negozio di cui al Foglio 35, P.la 438, Sub. 2:	<u>$VCL_{1,A} = 550,00 \text{ €/mese}$</u>
✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.la 438, Subb. 3 e 4	
Foglio 35, P.la 453, Sub. 3:	<u>$VCL_{1,B} = 400,00 \text{ €/mese}$</u>
✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.la 438, Sub. 5:	<u>$VCL_{1,C} = 215,00 \text{ €/mese}$</u>

5.5.2. Stima sintetica del canone di locazione: "Valori unitari con i dati dell'O.M.I.".

Al fine di ottenere un giudizio del canone di locazione il più realistico possibile, è stata eseguita un'ulteriore stima sintetica per valori unitari a partire dai dati dell'Osservatorio

Nazionale dei Beni Immobiliari (cfr. Allegato 6 – “Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare”).

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio (rif.: primo semestre Anno 2013) risulta che i valori del canone di locazione espressi in €/mq·mese per un'unità immobiliare ad uso “negozio” con “destinazione commerciale” in Provincia di Salerno, ubicata nel “Comune di Albanella in Zona B1” (che risulta essere quella ove ricadenti gl'immobili di interesse), in “stato conservativo normale”, oscillano tra un minimo di 3,40 €/mq·mese ed un massimo di 4,10 €/mq·mese, con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L)⁽²⁴⁾; invece, per unità immobiliari ad uso “abitazione civile di tipo economico” con “destinazione residenziale” in Provincia di Salerno, sempre nel “Comune di Albanella in Zona B1” (che risulta essere quella ove ricadenti gl'immobili di interesse), in “stato conservativo normale”, i valori del canone di locazione oscillano tra un minimo di 1,60 €/mq·mese ed un massimo di 1,80 €/mq·mese, con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L). Detti valori del canone di locazione sono determinati sulla base di numerose contrattazioni “avvenute” e ritenute di orientamento per le vendite ed acquisti futuri che si svincolano, di fatto, dai pareri del mercato locale in quanto riferite proprio ad una vasta scala di valori.

In riferimento alla zona di ubicazione degl'immobili ed in considerazione dello stato d'uso, conservazione e manutenzione degli stessi, **si ritiene congruo applicare per il Negozio di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 2 il valore unitario massimo tra quelli forniti dall'O.M.I. per la Zona B1 incrementato del 60% per la particolare posizione centrale (elemento molto influente per una attività commerciale) e, quindi, pari a 6,56 €/mq·mese, e il valore unitario massimo per le abitazioni di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Subb. 3, 4 - Foglio 35, P.IIa 453, Sub. 3 e di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 5, pari a 1,80 €/mq·mese.**

In merito alla determinazione della superficie da considerarsi nel calcolo del valore del canone di locazione, si è fatto riferimento alla cosiddetta “Superficie commerciale”, ottenuta a partire dalla Superficie Lorda degli immobili di interesse mediante opportuni coefficienti

⁽²⁴⁾ Tali valori sono accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (Lorda), per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

correttivi stabiliti secondo le indicazioni dell'**Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998⁽²⁵⁾**.

In particolare, risulta:

- ✓ Locale negozio di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2: circa 67,00 mq;
- ✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3, 4 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3: circa 260,00 mq;
- ✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5: circa 44,00 mq.

LOCALE NEGOZIO di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 2

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità immobiliare Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 PT	
PT	NEGOZIO	66,60	100	66,60	Valore Unitario (€/mq·mese)	Valore di mercato (€/mese)
				Totale Superficie commerciale (mq)		
				67,00	6,56	~ 440,00

ABITAZIONE di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUBB. 3, 4 e FOGLIO 35, P.LLA 453, SUB. 3

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità abitativa Foglio 35, P.lla 438 Subb. 3 e 4 Foglio 35, P.lla 453 Sub. 3 P1° - P2° - P3° - P4°	
1°	ABITAZIONE	86,60	100	86,60		
1°	SCALA ESTERNA	6,65	30	3,33		
1°	BALCONI	8,25	30	2,48		
1°	ABITAZIONE	71,50	100	71,50		
2°	ABITAZIONE	36,00	100	36,00		
2°	BALCONE	6,50	30	1,95		
3°	ABITAZIONE	37,90	100	37,90		
4°	TORRINO	11,90	100	11,90		
4°	TERRAZZO	25,00	30	7,50		
4°	TERRAZZO	5,90	10	0,59		
				Totale Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq·mese)	Valore di mercato (€/mese)
				260,00	1,80	468,00

ABITAZIONE di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 5

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità abitativa Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 PT - P1°	
PT	ABITAZIONE	29,40	60	17,64	Valore Unitario (€/mq·mese)	Valore di mercato (€/mese)
1°	ABITAZIONE	26,00	100	26,00		
				Totale Superficie commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq·mese)	Valore di mercato (€/mese)
				44,00	1,80	~ 79,00

⁽²⁵⁾ La superficie commerciale del bene oggetto di stima è stata determinata con gli stessi criteri adottati per la determinazione della superficie catastale delle u.i. a destinazione ordinaria secondo i criteri generali e specifici applicati per le u.i. appartenenti al gruppo R e T/1 dell'**Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998** ampiamente descritte nel successivo paragrafo 5.11.1.

Si precisa, come già descritto nella Nota 20 a piè di pagina alla pg. 32 del presente documento, che nel computo della superficie lorda dei Piani Terzo e Quarto dell'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4 è stata esclusa la superficie delle scale di collegamento interne già computate in quella del Piano Secondo, così come indicato dal D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che prevede il loro conteggio una sola volta indipendentemente dai piani collegati. Inoltre, relativamente al locale al Piano Terra dell'abitazione di cui Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5, risultato essere di fatto un locale deposito privo delle finiture e non utilizzabile allo stato come abitazione, si è applicato un coefficiente di rettifica della superficie lorda pari a 0,60.

Per quanto brevemente descritto, il valore arrotondato del canone di locazione degli'immobili risulta:

Valore n.2 del CANONE DI LOCAZIONE	
- Stima sintetica valori O.M.I. -	
✓ Locale negozio di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2:	<u>$VCL_{2,A} = 440,00 \text{ €/mese}$</u>
✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4	
Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3:	<u>$VCL_{2,B} = 468,00 \text{ €/mese}$</u>
✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5:	<u>$VCL_{2,C} = 79,00 \text{ €/mese}$</u>

5.5.3. PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Riepilogando i risultati ottenuti con le due metodologie adottate si ha:

- Valore del canone di locazione risultante dalle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona:
 - Locale negozio di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2: 550,00 €/mese;
 - Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3: 400,00 €/mese;
 - Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5: 215,00 €/mese.
- Valore del canone di locazione per valori unitari desunti dai dati dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:
 - Locale negozio di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2: 440,00 €/mese;
 - Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3: 468,00 €/mese;
 - Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5: 79,00 €/mese.

Eseguendo la media aritmetica dei due valori appena indicati risulta:

Locale commerciale adibito a negozio sito in Albanella (SA) alla Via G. Garibaldi
di cui al Foglio 64, P.lla 1611, Sub. 1

$$VCL_A = (VCL_{1,A} + VCL_{2,A})/2 = (550,00 \text{ €/mese} + 440,00 \text{ €/mese})/2 \approx 500,00 \text{ €/mese}$$

Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3

$$VCL_B = (VCL_{1,B} + VCL_{2,B})/2 = (400,00 \text{ €/mese} + 468,00 \text{ €/mese})/2 \approx 435,00 \text{ €/mese}$$

Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5

$$VCL_C = (VCL_{1,C} + VCL_{2,C})/2 = (215,00 \text{ €/mese} + 79,00 \text{ €/mese})/2 \approx 150,00 \text{ €/mese}$$

Più probabile Valore del CANONE DI LOCAZIONE

- | | |
|---|--|
| ✓ Locale negozio di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2: | <u>$VCL_A = 500,00 \text{ €/mese}$</u> |
| ✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3 e 4
Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3: | <u>$VCL_B = 435,00 \text{ €/mese}$</u> |
| ✓ Abitazione di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5: | <u>$VCL_C = 150,00 \text{ €/mese}$</u> |

Si precisa che **gli immobili di interesse non sono stati concessi precedentemente in locazione.**

PIU' PROBABLE CANONE DI LOCAZIONE

- **LOCALE COMMERCIALE** terraneo adibito a negozio sito in Via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come "u.i. soppressa" di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U.. 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 secondario da un adiacente atrio interno al fabbricato di appartenenza. Pavimentazione in mattonelle di gres e lastre di marmo; vetrine esterne 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.

Immobile non concesso precedentemente in locazione.

Valore del più probabile CANONE DI LOCAZIONE:

500,00 €/mese (diconsi cinquecento/00 euro/mese).

- **ABITAZIONE** disposta su tre livelli oltre al piano copertura con struttura in muratura, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (u.i. soppressa) - Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 5 del N.C.E.U.. 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.

Immobile non concesso precedentemente in locazione.

Valore del più probabile CANONE DI LOCAZIONE:

435,00 €/mese (diconsi quattrocentotrentacinque/00 euro/mese).

- **ABITAZIONE** costituita da due locali al Piano Terra e al Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), 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.

Immobile non concesso precedentemente in locazione.

Valore del più probabile CANONE DI LOCAZIONE:

150,00 €/mese (diconsi centocinquanta/00 euro/mese).

5.6. **Quesito 9: “Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.**

Secondo quanto riportato nel “Certificato di matrimonio” e nel Certificato “Estratto per riassunto di atto di matrimonio” rilasciati su richiesta del sottoscritto Esperto dal competente Ufficio dello Stato Civile del Comune di Albanella (SA) in data 31/10/2013, risulta che **il debitore, sig. CARUCCI Pasquale**, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947 è **coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra STRAFELLA Lucia Anella** nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, a seguito di regolare matrimonio contratto in data 28/10/1967 in Albanella (SA) (cfr. *Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”*).

Regime patrimoniale del debitore:

✓ **Sig. CARUCCI PASQUALE, coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, a seguito di regolare matrimonio contratto in data 28/10/1967 in Albanella (SA).**

5.7. **Quesito 10: “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti**

contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem".

Nella successiva tabella si riporta, in maniera sintetica, l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente:

A.	Formalità, vincoli oneri di natura condominiale (spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie)	NO
B.	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	SI
C.	Vincoli artistici, storici di natura paesaggistica	NO
D.	Eventuali cause in corso	NO
E.	Domande giudiziali, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	NO
F.	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso)	SI

Relativamente al **Punto B**, i **vincoli connessi con l'attitudine edificatoria** dei beni oggetto di esecuzione attengono alla Disciplina Urbanistica e ai Piani Urbanistici che regolano attualmente *"l'attività edilizia"* nel territorio del Comune di Albanella (SA), nonché alla Disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'*"Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele"* (DPGR n. 142 del 15/05/2012, in attuazione della L.R. 4/2011 art. 1 c.255).

Con riferimento alla Cartografia e alle Norme di Attuazione del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) attualmente vigente nel Comune di Albanella (SA), risulta che i fabbricati di interesse siti in via G. Garibaldi e Piazza Garibaldi, catastalmente individuati al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2-3-4-5 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 ricadono in **"Zona omogenea A - Zona di interesse storico"**. In tale zona omogenea lo stesso strumento urbanistico consente *"... solamente interventi necessari al mantenimento funzionale degli edifici e cioè: manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico che non alterino i caratteri formali e decorativi degli edifici ..."* (cfr. Allegato 5 - *"Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)"*).

In merito, invece, alla Disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'*"Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele"*, risulta che gli immobili di interesse ricadono in **"Area a Rischio Potenziale Medio da Frana - Rutr2"**, alle quali Norme di Attuazione espressamente si rimanda per tutti gli approfondimenti del caso (cfr. Allegato 7 - *"Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"*: Stralcio Norme di Attuazione PSAI e allegati).

Non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né di carattere paesaggistico o culturale.

Infine, per quanto attinente al **Punto F**, sui beni di interesse risultano i seguenti oneri reali:

- Locale commerciale adibito a negozio catastalmente identificato come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 (PT): usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914 e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927.
- Abitazione catastalmente identificata come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (P1 e P2) e dalla u.i. al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 (P3 e P4): usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914 e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927.

A tal proposito, è opportuno precisare che a seguito delle indagini condotte dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici dello Stato Civile e Anagrafe del Comune di Albanella, è stato appurato che i predetti sig.ri CARUCCI Vincenzo e CARUCCI Teresa, titolari del diritto di usufrutto entrambi per 1/2 sui beni appena elencati e oggetto di pignoramento, risultano deceduti in Albanella (SA), rispettivamente, in data 25/02/1994 e 08/12/2012. Pertanto, come autorizzato dal G.E. a seguito di "Istanza di autorizzazione a procedere del 05/11/2013", si è proceduto alla stima dei beni in argomento come beni sui quali il debitore detiene la piena proprietà (cfr. Allegato 1 - "Verbale di sopralluogo e corrispondenza" - Istanza di autorizzazione a procedere del 05/11/2013).

Destinazione urbanistica della zona in cui ricadono le u.i. di interesse:

"Zona omogenea A - ZONA DI INTERESSE STORICO" del vigente P.R.G. del Comune di Albanella (SA).

ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI

Interventi necessari al mantenimento funzionale degli edifici e cioè: manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico che non alterino i caratteri formali e decorativi degli stessi.

I beni di interesse ricadono in "Area a Rischio Potenziale Medio da Frana - Rutr2" con riferimento alla Disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'"Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele".

Non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né di carattere paesaggistico o culturale.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: ONERI REALI

Sui beni di interesse risultavano i seguenti oneri reali, di fatto decaduti:

- **LOCALE COMMERCIALE** adibito a negozio catastalmente identificato come u.i. soppressa di cui al **Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 (PT)**: usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. ***CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914*** e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra ***CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927***.
- **ABITAZIONE** catastalmente identificata come u.i. soppressa di cui al **Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (P1 e P2)** e dalla u.i. al **Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 (P3 e P4)**: usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. ***CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914*** e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra ***CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927***.

I predetti sig.ri CARUCCI Vincenzo e CARUCCI Teresa, titolari del diritto di usufrutto entrambi per 1/2 sui beni appena elencati e oggetto di pignoramento, risultano deceduti in Albanella (SA), rispettivamente, in data 25/02/1994 e 08/12/2012. Pertanto, come autorizzato dal G.E. a seguito di "Istanza di autorizzazione a procedere del 05/11/2013", si è proceduto alla stima dei beni in argomento come beni sui quali il debitore detiene la piena proprietà.

A carico dei beni oggetto di pignoramento non sussistono formalità vincoli ed oneri di natura condominiale.

5.8. Quesito 11: *"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, indicando in particolare i creditori iscritti e i costi per le relative cancellazioni"*.

Le ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno (cfr. *Allegato 3 – "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"*) e l'attento esame della documentazione in atti depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale, hanno evidenziato che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI⁽²⁶⁾, TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2002, Registro Particolare n. 28966, Registro Generale n. 38383 – Pubblico Ufficiale/Autorità emittente: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI, Rep. 2777 del 17/10/2002 (Nota n. 8 dell'Elenco sintetico per CARUCCI Pasquale; Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA)).

IMMOBILI DI INTERESSE:

... Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Piazzale Chiesa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5, Natura: Abitazione di tipo civile – A2, Consistenza: 2,5 vani.

Immobile n. 2

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Garibaldi di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, Natura: Abitazione di tipo civile – A2, Consistenza: 3,5 vani.

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Piazzale Chiesa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2, Natura: Negozi e Botteghe – C1, Consistenza: 44 mq.

Immobile n. 2

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Piazzale Chiesa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3, Natura: Abitazione di tipo civile – A2, Consistenza: 5 vani.

SOGGETTO A FAVORE:

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA”, C.F.: 00884060526 – SIENA (SI), relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e all'Unità negoziale n. 3 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

⁽²⁶⁾ Vedi Nota 9, pg. 13.

SOGGETTO CONTRO:

CARUCCI PASQUALE, nato il 27/10/1947 a Caggiano (SA), C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, relativamente all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e all'Unità negoziale n. 3 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà.

SOMMA DEL PIGNORAMENTO:

€ 29.159,76 oltre spese ed accessori, nonché interessi moratori.

- 2) **ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - ISCRIZIONE CONTRO** del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale n. 6709 - Pubblico Ufficiale/Autorità emittente: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SALERNO SEZIONE DISTACCATA DI EBOLI, Rep. 1654/2011 del 23/09/2009 (Nota n. 11 dell'Elenco sintetico per CARUCCI Pasquale; Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 2 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 1 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 2 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA)).

IMMOBILI DI INTERESSE:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4, Natura: Abitazione di tipo popolare - A4, Consistenza: 1,5 vani, Piano: 3-4.

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

FABBRICATO in Albanella (SA) di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2.

FABBRICATO in Albanella (SA) di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Chiesa, n. 9, di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5, Natura: Abitazione di tipo popolare - A4, Consistenza: 2,5 vani.

Immobile n. 2

FABBRICATO in Albanella (SA) Piazza Garibaldi, n. 18, di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, Natura: Abitazione di tipo rurale - A6, Consistenza: 3,5 vani, Piano: 1.

SOGGETTO A FAVORE:

FEDONE DOMENICO, nato a Battipaglia (SA) il 13/10/1973, C.F.: FDN DNC 73R13 A717C, relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 + 1/2 del diritto di proprietà.

SOGGETTO CONTRO:

CARUCCI PASQUALE, nato il 27/10/1947 a Caggiano (SA), C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà e all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 + 1/2 del diritto di proprietà.

- 3) **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI⁽²⁷⁾, TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale n. 13078 – Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, Rep. 976/2013 del 12/03/2013 (Nota n. 12 dell'Elenco sintetico per CARUCCI Pasquale; Nota n. 2 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 2 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 2 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 3 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA); Nota n. 3 dell'Elenco sintetico per immobili di cui al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA)).

IMMOBILI DI INTERESSE:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4, Natura: Abitazione di tipo popolare – A4, Consistenza: 1,5 vani.

Immobile n. 2

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Piazzale Chiesa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2, Natura: Negozi e Botteghe – C1.

Immobile n. 3

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Piazzale Chiesa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3, Natura: Abitazione di tipo civile – A2.

⁽²⁷⁾ Vedi Nota 13, pg. 14.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

FABBRICATO in Albanella (SA) Via Chiesa, n. 9, di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5,
Natura: Abitazione di tipo popolare – A4, Consistenza: 2,5 vani.

Immobile n. 2

FABBRICATO in Albanella (SA) Piazza Garibaldi, n. 18, di cui al Foglio 35, P.lla
453, Sub. 3, Natura: Abitazione di tipo rurale – A6, Consistenza: 3,5 vani, Piano: 1.

SOGGETTO A FAVORE:

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà
e all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

SOGGETTO CONTRO:

relativamente all'Unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di nuda
proprietà e all'Unità negoziale n. 2 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

SOMMA DEL PIGNORAMENTO:

€ 98.679,49 oltre spese ed interessi successivi.

I costi delle relative cancellazioni sono riportati nella seguente tabella secondo la
tariffa attualmente vigente:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Ipoteca Giudiziale ⁽²⁸⁾	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00
Pignoramento	€ 168,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 262,00

In definitiva, in considerazione dell'elenco su riportato risultano i seguenti costi di
cancellazione: *Pignoramenti e Ipoteca giudiziale: € 786,00.*

TOTALI COSTI DI CANCELLAZIONE: € 786,00 (diconsi euro settecentottantasei/00).

**Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili
all'acquirente:**

- Iscrizioni di pignoramenti gravanti sugli immobili:

1. Trascrizione contro del Verbale di pignoramento del 24/10/202,

⁽²⁸⁾ Nella relativa Nota ipotecaria non è riportata la somma a garanzia del credito; pertanto, come Imposta
ipotecaria si è inserito l'importo minimo di € 168,00 applicato per somme inferiori ad € 33.600,00.

Registro Particolare n. 28966, Registro Generale 38383.

2. Iscrizione contro di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale 6709.

3. Trascrizione contro del Verbale di pignoramento del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale 13078.

Totale costi di cancellazione: € 786,00 (diconsi euro settecentottantasei/00).

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

Al fine di dare esauriente risposta al presente quesito, il sottoscritto Esperto, come già accennato nei precedenti paragrafi, ha effettuato le necessarie indagini catastali e ispezioni ipotecarie, nominative e per immobile, presso i competenti Uffici dell’Agenzia dell’Entrate, ex Agenzia del Territorio di Salerno: U.T.E. e Servizi di pubblicità immobiliare (cfr. Punti A e B del Paragrafo 4 della presente Relazione peritale, *Allegato 2 – “Documentazione catastale”* e *Allegato 3 – “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”*).

Relativamente alle ispezioni catastali eseguite, come descritto ai precedenti paragrafi 3 e 4 ai quali espressamente si rimanda, il sottoscritto Esperto ha proceduto ad estrarre relative visure catastali aggiornate sia in riferimento alle u.i. di interesse che al soggetto debitore: sig. CARUCCI Pasquale nato il 27/10/1947 a Caggiano (SA).

Nel dettaglio, si precisa nuovamente che parte degli immobili di interesse, in particolare quelli originariamente identificati al Foglio 35, P.lla 438 Subb. 2 e 3, per le quali, tra l’altro, non sono presenti al Catasto le corrispondenti planimetrie, risultano essere riportate come U.I. SOPPRESSE in conseguenza della rinvenuta *“Denuncia di variazione catastale n. 50/1986”* che ha interessato, oltre che le predette unità immobiliari, anche quella di cui al Foglio 35, P.lla 438 Sub. 4. Le *“risultanze”* della citata variazione catastale non sono state accertabili proprio a causa della mancanza in atti delle planimetrie catastali rappresentative della nuova *“consistenza e costituzione”* degli immobili interessati dalla variazione stessa (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”*).

Inoltre è stato appurato che l'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5, anche per la quale non risulta al Catasto la corrispondente planimetria catastale, è riportata nella relativa visura catastale come ubicata al solo Piano Terra mentre in realtà è costituita anche da un ulteriore vano ubicato al Primo Piano e posto sulla stessa verticale della porzione di fabbricato di appartenenza (cfr. *Allegato 4 – “Atti notarili”: Atto di Compravendita del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, rogante dott. Raimondo MALINCONICO*).

Anche per l'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 non risulta in atti, presso i competenti uffici catastali, la corrispondente planimetria. Solo per l'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 sono state rinvenute le planimetrie catastali, constatandone la sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto, sia per quanto attiene alla distribuzione interna degli ambienti sia per la destinazione d'uso degli stessi

La descritta problematica catastale, a parere del sottoscritto Esperto, non risulta essere ostativa per la vendita degli stessi beni, essendo stati, comunque univocamente identificati a seguito dell'attento studio condotto e del sopralluogo esperito sui luoghi.

Per la regolarizzazione catastale dei beni in argomento si, prevede, forfettariamente, un costo complessivo di circa 600,00 €, di cui si terrà conto in sede di stima.

Per quanto attinente, invece, alle ispezioni ipotecarie, di seguito si riporta l'elenco delle formalità riguardanti il debitore con riferimento ai soli immobili di interesse:

✓ **Ispezione ipotecaria nominativa per dati anagrafici a nome del debitore sig. CARUCCI PASQUALE, riferita al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico** (cfr. Elenco sintetico delle formalità e note integrali - Allegato 3 - “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”).

- 1) **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, TRASCRIZIONE A FAVORE** del 16/12/1981, Registro Particolare n. 24885, Registro Generale n. 29728. Soggetto acquirente (Nota n. 1 dell'Elenco sintetico).
- 2) **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/06/1984, Registro Particolare n. 13062, Registro Generale n. 15424. Soggetto acquirente (Nota n. 2 dell'Elenco sintetico).
- 3) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2002, Registro Particolare n. 28966, Registro

Generale n. 38383 – Pubblico Ufficiale: UFF. U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, SEZ. DI EBOLI, Rep. 2777 del 17/10/2002 (Nota n. 8 dell'Elenco sintetico).

4) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, ISCRIZIONE CONTRO** del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale n. 6709 – Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI SALERNO, SEZ. DIST. DI EBOLI, Rep. 1654/2011 del 23/09/2009 (Nota n. 11 dell'Elenco sintetico).

5) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale n. 13078 – Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, Rep. 976/2013 del 12/03/2013 (Nota n. 12 dell'Elenco sintetico).

Presso la Conservatoria dei registri immobiliari è stata, inoltre, condotta ispezione a vista della Formalità n. 21389 del 07/11/1977 relativa alla Nota di Trascrizione dell'Atto di Donazione e Cessione del 20/10/1977, Rep. n. 13178, Racc. n. 5627, Rogante CAMMARANO Pasquale riportato nell'*Allegato 4 – "Atti Notarili"*. La predetta nota è stata comunque allegata in copia, così come riportata nel fascicolo di causa, avendone constatato la totale conformità con quella in atti presso la Conservatoria a seguito della predetta indagine ispettiva.

✓ **Ispezione ipotecaria per immobile nel Comune di Albanella (SA), Tipo catasto: Fabbricati, Foglio 35, P.lla 438, Subb. 2-3-4 riferita al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico** (cfr. Elenco sintetico delle formalità e note integrali - *Allegato 3 – "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"*).

1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2002, Registro Particolare n. 28966, Registro Generale n. 38383 – Pubblico Ufficiale: UFF. U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, SEZ. DI EBOLI, Rep. 2777 del 17/10/2002 (Nota n. 1 dell'Elenco sintetico).

2) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale n. 13078 – Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, Rep. 976/2013 del 12/03/2013 (Nota n. 2 dell'Elenco sintetico).

✓ **Ispezione ipotecaria per immobile nel Comune di Albanella (SA), Tipo catasto: Fabbricati, Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3, riferita al**

ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico (cfr. Elenco sintetico delle formalità e note integrali - *Allegato 3 – “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”*).

- 1) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2002, Registro Particolare n. 28966, Registro Generale n. 38383 – Pubblico Ufficiale: UFF. U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, SEZ. DI EBOLI, Rep. 2777 del 17/10/2002 (Nota n. 1 dell'Elenco sintetico).
- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, ISCRIZIONE CONTRO** del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale n. 6709 – Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI SALERNO, SEZ. DIST. DI EBOLI, Rep. 1654/2011 del 23/09/2009 (Nota n. 2 dell'Elenco sintetico).
- 3) **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale n. 13078 – Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. TRIBUNALE DI SALERNO, Rep. 976/2013 del 12/03/2013 (Nota n. 3 dell'Elenco sintetico).

Dal confronto incrociato delle ispezioni ipotecarie nominative e per immobile estratte non risultano discrasie.

Si rinvia agli Allegati 2 e 3, in cui è resa la documentazione richiesta (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”* e *Allegato 3 – “Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno”*).

Per quanto riguardante gli accertamenti catastali inerenti le u.i. di interesse si segnala che parte degli immobili, in particolare quelli originariamente identificati al Foglio 35, P.lla 438 Subb. 2 e 3, risultano essere riportati in catasto come U.I. SOPPRESSE in conseguenza della rinvenuta “*Denuncia di variazione catastale n. 50/1986*” che ha interessato, oltre che le predette unità immobiliari, anche quella di cui al Foglio 35, P.lla 438 Sub. 4. Le “risultanze” della citata variazione catastale non sono state accertabili a causa della mancanza in atti delle planimetrie catastali rappresentative della nuova “consistenza e costituzione” degli immobili interessati dalla variazione stessa (cfr. *Allegato 2 – “Documentazione catastale”*).

Inoltre, è stato appurato che l'u.i. catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5, anche per la quale non risulta al Catasto la corrispondente planimetria

catastale, è riportata nella relativa visura catastale come ubicata al solo Piano Terra mentre in realtà è costituita anche da un ulteriore vano ubicato al Primo Piano e posto sulla stessa verticale della porzione di fabbricato di appartenenza (cfr. *Allegato 4 - "Atti notarili": Atto di Compravendita del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, rogante dott. Raimondo MALINCONICO*).

Anche per l'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 non risulta in atti, presso i competenti uffici catastali, la corrispondente planimetria.

Solo per l'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 sono state rinvenute le planimetrie catastali, constatandone la sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto, sia per quanto attiene alla distribuzione interna degli ambienti sia per la destinazione d'uso degli stessi

Per la regolarizzazione catastale dei beni in argomento si, prevede, forfettariamente, un costo complessivo di circa 600,00 €, di cui si è tenuto conto in sede di stima.

Con riferimento, invece, agli accertamenti ipotecari eseguiti, non si rilevano discrasie a seguito di controllo incrociato tra l'ispezione eseguite per nominativo del soggetto debitore e con riferimento agli immobili pignorati.

5.10. *Quesito 13: "Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 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 di condono".*

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati di interesse, di accertarne la destinazione d'uso e verificare l'esistenza della relativa dichiarazione di agibilità, come già descritto al precedente paragrafo 3, il sottoscritto Esperto ha inoltrato

istanza presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Albanella (SA) al fine di reperire la documentazione tecnica in atti relativa ai fabbricati, prenderne eventualmente visione ed estrarne copia conforme.

L'esito della ricerca ha dato esito positivo, avendo **rinvenuto in atti le Licenze e le Concessioni Edilizie in base alle quali sono stati autorizzati i vari interventi di ristrutturazione ed ampliamento che hanno riguardato in passato i fabbricati di interesse**, così come elencati al punto D) del precedente paragrafo 4 e riportati in allegato alla presente Relazione (cfr. Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”).

E' stata rinvenuta in atti l'“Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità” rilasciata dal Comune di Albanella (SA) in data 05/07/1991 per il solo Locale commerciale adibito a Negozio sito in via G. Garibaldi e catastalmente identificato in catasto come u.i. soppressa di cui al **Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U.** (cfr. Allegato 5 – “Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)”).

In merito alla **destinazione e conformità urbanistica**, con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Albanella (SA), la zona in cui ricadono i fabbricati oggetto di pignoramento risulta classificata come **“Zona omogenea A – Zona di interesse storico”**, nella quale, oltre alla conservazione delle destinazioni d'uso residenziali compatibili con le norme igienico-sanitarie, *“... sono ammessi: uffici professionali, laboratori scientifici compatibili con le strutture degli edifici, attività commerciali ... attrezzature di interesse collettivo, sempreché risultino compatibili con le caratteristiche funzionali e tipologiche degli edifici. ...”*.

Pertanto, in considerazione della tipologia e destinazione d'uso degli immobili di interesse e di quanto appena esposto, **risulta la totale conformità urbanistica dei fabbricati di interesse agli strumenti urbanistici vigenti.**

Per quanto attiene alla **conformità edilizia degli stessi fabbricati**, si ravvisa una **parziale difformità** per l'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4, in merito alla conformazione dell'ultimo livello rispetto a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali di cui alla **“LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI”**– Pratica Edilizia N. 9/3-72 del 26/06/1972 riguardante un intervento di *“... Completamento fabbricato per civile abitazione ...”*, rilasciata dal Comune di Albanella al sig. CARUCCI Vincenzo nato il 16/12/1914, padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale). **Dette difformità, risultano**

sanabili, trattandosi di opere esterne di straordinaria manutenzione compatibili con le norme del vigente strumento urbanistico.

Per quanto appena esposto, **detta situazione non risulta essere ostativa per la commerciabilità del bene ed i costi di regolarizzazione possono essere posti, forfettariamente, in circa € 800,00.**

Verifica della regolarità urbanistica: Gli immobili di interesse risultano pienamente conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Verifica della regolarità edilizia: Si ravvisa una parziale difformità per l'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4, in merito alla conformazione dell'ultimo livello rispetto a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali di cui alla *"LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI"*- Pratica Edilizia N. 9/3-72 del 26/06/1972 riguardante un intervento di *"... Completamento fabbricato per civile abitazione ..."*, rilasciata dal Comune di Albanella al sig. CARUCCI Vincenzo nato il 16/12/1914, padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale). **Dette difformità, che risultano sanabili trattandosi di opere esterne di straordinaria manutenzione compatibili con le norme del vigente strumento urbanistico, non sono ostate per la commerciabilità del bene ed i costi di regolarizzazione possono essere posti, forfettariamente, in circa € 800,00. Di tali costi si è tenuto conto in fase di stima.**

E' stata rinvenuta in atti l'"Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità" rilasciata dal Comune di Albanella (SA) in data 05/07/1991 **per il solo Locale commerciale adibito a Negozio** sito in via G. Garibaldi e catastalmente **identificato in catasto come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U. (cfr. Allegato 5 - "Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA))"**.

Si rinvia all'Allegato 5, in cui è resa la documentazione reperita (cfr. Allegato 5 - *"Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)"*).

5.11. Quesito 14: "Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli e gli 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 di 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 quote indivise".

Come noto "stimare un bene" significa "esprimere un giudizio circa la somma di moneta che si può attribuire allo stesso per soddisfare determinate esigenze pratiche"; poiché gli scopi per cui si stima un bene economico sono molteplici, si potrebbe giungere ad altrettanti valori per esso. In realtà, si è constatato che le ragioni per cui si può richiedere la stima di un bene sono riconducibili ad un numero finito di **"aspetti economici"**, detti anche **"criteri di stima"**.

In particolare, per i beni oggetto della presente stima, si ritiene che il criterio più adatto risulti essere quello della **"stima in base al più probabile valore di mercato"**.

5.11.1. Metodo sintetico o diretto

Il **"metodo di stima"** è il procedimento logico che si segue per giungere ad esprimere un giudizio estimativo ed è concettualmente unico. In particolare, per la tipologia dei beni in oggetto, si ritiene opportuno procedere mediante il **"procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione"**.

Questo procedimento si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri simili, di cui si conoscono i prezzi recenti di mercato con riferimento a parametri noti, tecnici e/o economici e richiede, quindi, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare; i prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, riferiti a beni per quanto possibile simili a quello oggetto di valutazione, dei quali è necessaria anche una conoscenza approfondita delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo può essere applicato secondo diverse modalità, riconducibili essenzialmente ai seguenti tre criteri:

- 1) per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- 2) per valori tipici;

- 3) per punti di merito, attraverso l'individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Nel caso specifico, a parere dello scrivente Esperto, non si ritiene opportuno applicare il metodo per valori tipici, in genere da applicarsi per la stima di beni complessi è per i quali il mercato non dà indicazioni, ovvero per punti di merito attesa l'aleatorietà dei coefficienti di merito o di ragguaglio. Al contrario, le indagini dirette consentono di "svincolarsi" dal parere unico dell'Esperto, in modo da essere informati con dettaglio su alcune caratteristiche del territorio attraverso le motivazioni del giudizio estimativo degli Agenti immobiliari e, quindi, portare in conto molteplici fattori che potrebbero sfuggire ad un'analisi estimativa eccessivamente standardizzata.

Nel particolare, il "più probabile valore di mercato" è stato ottenuto come valore medio di quelli determinati mediante la "Stima sintetica per valutazioni delle Agenzie immobiliari di zona" e la "Stima sintetica per valori unitari fatta a partire dai dati dell'O.M.I. della Provincia di Salerno", ritenute sufficienti per la stima del giusto valore dei beni di interesse.

Si ribadisce che le valutazioni effettuate presso le principali Agenzie Immobiliari operanti nella zona sono da intendersi al netto delle provvigioni a loro spettanti e, dunque, più vicine alla libera contrattazione di mercato; a ciascuno degli operatori immobiliari interpellati è stata richiesta la tecnica di valutazione adoperata. Il valore attribuito ai beni oggetto di stima è quello medio dei valori forniti dalle stesse Agenzie interpellate.

Prima di passare alla descrizione di dettaglio del procedimento di stima mediante il quale è stato determinato il più probabile valore di mercato dei beni di interesse, si evidenzia che, in considerazione dell'ubicazione e della destinazione d'uso degli stessi beni, della loro tipologia e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione in **TRE LOTTI** separati come di seguito riportato:

LOTTO 1 – *LOCALE COMMERCIALE* adibito a Negozio sito in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2.

LOTTO 2 – *ABITAZIONE CIVILE* su quattro livelli sita in via G. Garibaldi e con ulteriore accesso dall'adiacente Piazza G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), costituita al Primo Piano dall'unità abitativa catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3; al Primo e al Secondo Piano dall'unità abitativa

catastalmente identificata come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3; al Terzo e al Quarto Piano dall'unità abitativa catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4.

LOTTO 3 – ABITAZIONE CIVILE su due livelli, Piano Terra e Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.

STIMA SINTETICA DEI BENI: Valutazioni delle Agenzie immobiliari di zona.

Agli operatori immobiliari interpellati è stata sottoposta a visione la documentazione già descritta al precedente paragrafo 5.5.1 e alla quale espressamente si rimanda.

I risultati delle valutazioni fornite, con riferimento alla superficie commerciale degli immobili di interesse come determinate al precedente paragrafo 5.5.2, sono riportati in forma sintetica e schematica nella successiva tabella, con l'indicazione del relativo **valore medio del prezzo di mercato** :

Agenzia		Valutazione	Tecnica di Valutazione
1.	"TECNOCASA" Affiliato Paestum1 Sas	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE 50.250,00 €	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE (Sup. Comm. 67,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 700,00 €/mq ~ 800,00 €/mq Valore medio: 750,00 €/mq
		<u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) 156.000,00 €	<u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) (Sup. Comm. 260,00 mq) <u>Stima a misura</u> Valore puntuale: 600,00 €/mq
		<u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) 26.400,00 €	<u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) (Sup. Comm. 44,00 mq) <u>Stima a misura</u> Valore puntuale: 600,00 €/mq
		<u>Valore Tot. Immobili</u> 232.650,00 €	

2.	"PROGETTO CASA immobiliare"	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE 53.600,00 € <u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) 143.000,00 € <u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) 24.200,00 € <u>Valore Tot. Immobili</u> 220.800,00 €	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE (Sup. Comm. 67,00 mq) <u>Stima a misura</u> Valore puntuale: 800,00 €/mq <u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) (Sup. Comm. 260,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 500,00 €/mq ~ 600,00 €/mq Valore medio: 550,00 €/mq <u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) (Sup. Comm. 44,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 500,00 €/mq ~ 600,00 €/mq Valore medio: 550,00 €/mq
3.	"PR IMMOBILIARE S.a.s."	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE 56.950,00 € <u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) 169.000,00 € <u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) 28.600,00 € <u>Valore Tot. Immobili</u> 254.550,00 €	<u>"LOTTO 1"</u> LOCALE COMMERCIALE (Sup. Comm. 67,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 800,00 €/mq ~ 900,00 €/mq Valore medio: 850,00 €/mq <u>"LOTTO 2"</u> ABITAZIONE (P1-P2-P3-P4) (Sup. Comm. 260,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 600,00 €/mq ~ 700,00 €/mq Valore medio: 650,00 €/mq <u>"LOTTO 3"</u> ABITAZIONE (PT-P1) (Sup. Comm. 44,00 mq) <u>Stima a misura</u> Intervallo di valori: 600,00 €/mq ~ 700,00 €/mq Valore medio: 650,00 €/mq

I giudizi forniti dalle Agenzie fanno riferimento al numero di camere delle abitazioni e alla superficie commerciale, in rapporto all'attuale stato in cui si trovano le u.i. di interesse, nonché dell'attuale stato di "attività" del mercato immobiliare della zona di ubicazione (domanda e offerta) e dei molteplici fattori che su quest'ultimo influiscono.

Il valore attribuito ai beni oggetto di stima è quello medio dei valori forniti dalle stesse Agenzie interpellate:

LOTTO 1 – LOCALE COMMERCIALE adibito a di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2.

$$V_{1, Lotto1} = (50.250,00 \text{ €} + 53.600,00 \text{ €} + 56.950,00 \text{ €})/3 = 53.600,00 \text{ €}$$

LOTTO 2 – ABITAZIONE CIVILE su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3.

$$V_{1, Lotto2} = (156.000,00 \text{ €} + 143.000,00 \text{ €} + 169.000,00 \text{ €})/3 = 156.000,00 \text{ €}$$

LOTTO 3 – ABITAZIONE CIVILE su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.

$$V_{1, Lotto3} = (26.400,00 \text{ €} + 24.200,00 \text{ €} + 28.600,00 \text{ €})/3 = 26.400,00 \text{ €}$$

Alla luce di quanto brevemente descritto, il valore arrotondato delle u.i. in oggetto risulta:

STIMA SINTETICA AGENZIE IMMOBILIARI

Valore n.1 del LOTTO 1: $V_{1, Lotto1} = 53.600,00 \text{ €}$

Valore n.1 del LOTTO 2: $V_{1, Lotto2} = 156.000,00 \text{ €}$

Valore n.1 del LOTTO 3: $V_{1, LOTTO3} = 26.400,00 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI: $V1 = 236.400,00 \text{ €}$

STIMA SINTETICA DEI BENI: Valori unitari con i dati dell'O.M.I..

Come già proceduto per la determinazione del più probabile canone di locazione, al fine di ottenere un giudizio di stima il più realistico possibile, anche per la determinazione del valore di mercato dei fabbricati di interesse è stata eseguita un'ulteriore stima sintetica per valori unitari a partire dai dati dell'**Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**.

Dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio (rif.: primo semestre Anno 2013) risulta che i valori di mercato espressi in €/mq per un'unità immobiliare ad uso "negozio" con "destinazione commerciale" in Provincia di Salerno, ubicata nel "Comune di Albanella in

Zona B1” (che risulta essere quella ove ricadenti gl’immobili di interesse), in *“stato conservativo normale”*, oscillano tra un minimo di 740,00 €/mq ed un massimo di 930,00 €/mq, con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L)⁽²⁹⁾; invece, per unità immobiliari ad uso *“abitazione civile di tipo economico”* con *“destinazione residenziale”* in Provincia di Salerno, sempre nel *“Comune di Albanella in Zona B1”* (che risulta essere quella ove ricadenti gl’immobili di interesse), in *“stato conservativo normale”*, i valori di mercato oscillano tra un minimo di 660,00 €/mq ed un massimo di 930,00 €/mq, con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L).

In riferimento alla zona di ubicazione degli’immobili ed in considerazione dello stato d’uso, conservazione e manutenzione degli stessi, **si ritiene congruo applicare per il Negozio di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 2 il valore unitario medio tra quelli forniti dall’O.M.I. per la Zona B1 pari a 835,00 €/mq e il valore unitario minimo per le abitazioni di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Subb. 3, 4 - Foglio 35, P.IIa 453, Sub. 3 e di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 5, pari a 660,00 €/mq.**

Per quanto relativo alle caratteristiche di misurabilità per gli immobili di tipo abitativo e commerciale, si è fatto riferimento a quanto indicato dal **D.P.R. 138/98** e dalla **Norma UNI 10750**.

In pratica, secondo i criteri delle succitate norme, il valore normale dell’immobile oggetto di compravendita si determina come prodotto fra la superficie espressa in metri quadri risultante dal certificato catastale, ovvero calcolata ai sensi dell’**Allegato C al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998** secondo opportuni coefficienti di omogeneizzazione ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I..

In particolare, l’Allegato C del predetto Decreto, per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, stabilisce che i muri interni e quelli perimetrali esterni vengano 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 (Criteri generali).

Nello specifico, la superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato, arrotondata al metro quadro, *“... è data dalla somma:*

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

⁽²⁹⁾ Vedi Nota 24, pg 41.

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a),*
- del 25% per cento qualora non comunicanti;*

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
- del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. ... omissis”.*

Inoltre, la superficie catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie del Gruppo T⁽³⁰⁾ a destinazione terziaria (tra cui i Negozi), arrotondata al metro quadro, è data dalla somma:

“... Criteri per il gruppo “T” ...

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

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

- del 50 per cento, se comunicanti con i vani 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;

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.

2. Per le unità immobiliari di categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) ... è computata nella misura del 50 per cento.”

Come già accennato nel precedente paragrafo 5.5.2, in merito alla determinazione della superficie da considerare nel calcolo del valore di mercato degli immobili, si è fatto riferimento alla cosiddetta “Superficie commerciale”, ottenuta dalla Superficie lorda mediante opportuni coefficienti di rettifica, come riportato nel successivo prospetto valutativo.

⁽³⁰⁾ Il locale commerciale di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2, per tipologia e destinazione d'uso, appartiene alle unità immobiliari del “Gruppo T - Unità immobiliari a destinazione terziaria” di cui all'Allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 ed in particolare al “Gruppo T/1 – Negozi e locali assimilabili”.

LOCALE NEGOZIO di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 2

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità immobiliare Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 PT	
PT	NEGOZIO	66,60	100	66,60	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
				Totale Superficie commerciale (mq) 67,00		

ABITAZIONE di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUBB. 3, 4 e FOGLIO 35, P.LLA 453, SUB. 3

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità abitativa Foglio 35, P.lla 438 Subb. 3 e 4 Foglio 35, P.lla 453 Sub. 3 P1° - P2° - P3° - P4°	
1°	ABITAZIONE	86,60	100	86,60		
1°	SCALA ESTERNA	6,65	30	3,33		
1°	BALCONI	8,25	30	2,48		
1°	ABITAZIONE	71,50	100	71,50		
2°	ABITAZIONE	36,00	100	36,00		
2°	BALCONE	6,50	30	1,95		
3°	ABITAZIONE	37,90	100	37,90		
4°	TORRINO	11,90	100	11,90		
4°	TERRAZZO	25	30	7,50		
4°	TERRAZZO	5,90	10	0,59		
				Totale Superficie commerciale (mq) 260,00	Valore Unitario (€/mq) 660,00	Valore di mercato (€) 171.600,00

ABITAZIONE di cui al FOGLIO 35, P.LLA 438, SUB. 5

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Coeff. di rettifica (%)	Superficie commerciale (mq)	Unità abitativa Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 PT - P1°	
PT	ABITAZIONE	29,40	60	17,64	Valore Unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
1°	ABITAZIONE	26,00	100	26,00		
				Totale Superficie commerciale (mq) 44,00	660,00	29.040,00

Per quanto sin qui descritto, il valore arrotondato del canone di locazione degli'immobili risulta:

STIMA SINTETICA CON I DATI DELL'O.M.I.

Valore n.2 del LOTTO 1: $V_{2, \text{Lotto1}} = 55.945,00 \text{ €}$

Valore n.2 del LOTTO 2: $V_{2, \text{Lotto2}} = 171.600,00 \text{ €}$

Valore n.2 del LOTTO 3: $V_{2, \text{LOTTO3}} = 29.040,00 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI: $V_1 = 256.585,00 \text{ €}$

Eseguendo la media aritmetica dei valori risultanti dai criteri estimativi adottati si ottiene:

LOTTO 1 – *LOCALE COMMERCIALE* adibito a di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2.

$$V_{Lotto1} = (V_{1, Lotto1} + V_{2, Lotto1})/2 = (53.600,00 \text{ €} + 55.945,00 \text{ €})/2 = 54.772,50 \text{ €}$$

LOTTO 2 – *ABITAZIONE CIVILE* su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3.

$$V_{Lotto2} = (V_{1, Lotto2} + V_{2, Lotto2})/2 = (156.000,00 \text{ €} + 171.600,00 \text{ €})/2 = 163.800,00 \text{ €}$$

LOTTO 3 – *ABITAZIONE CIVILE* su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.

$$V_{Lotto3} = (V_{1, Lotto3} + V_{2, Lotto3})/2 = (26.400,00 \text{ €} + 29.040,00 \text{ €})/2 = 27.720,00 \text{ €}$$

che opportunamente arrotondati risultano pari a:

VALORE DI STIMA DEI BENI DI INTERESSE

Valore del LOTTO 1: $V_{Lotto1} = 54.800,00 \text{ €}$

Valore del LOTTO 2: $V_{Lotto2} = 163.800,00 \text{ €}$

Valore del LOTTO 3: $V_{Lotto3} = 27.750,00 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI: $V = 246.350,00 \text{ €}$

CORREZIONE DELLA STIMA

Alla luce di quanto già ampiamente esposto nei precedenti paragrafi, è necessario portare in detrazione le spese di regolarizzazione catastale per complessivi 600,00 € da ripartirsi equamente tra i tre lotti e le spese di regolarizzazione edilizia per complessivi 800,00 € riguardante l'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 inserita nel Lotto 2.

Pertanto, il valore di stima corretto dei beni in questione risulta essere pari a:

LOTTO 1 – *LOCALE COMMERCIALE* adibito a di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2.

$$V_{Lotto1*} = 54.800,00 \text{ €} - (600,00 \text{ €}/3) = 54.600,00 \text{ €}$$

LOTTO 2 – *ABITAZIONE CIVILE* su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3.

$$V_{Lotto2*} = 163.800,00 \text{ €} - (600,00 \text{ €}/3) - 800,00 \text{ €} = 162.800,00 \text{ €}$$

LOTTO 3 – *ABITAZIONE CIVILE* su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5.

$$V_{Lotto3*} = 27.750,00 \text{ €} - (600,00 \text{ €}/3) = 27.550,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni di interesse, opportunamente arrotondato, risulta pertanto:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI

Valore del LOTTO 1: $V_{\text{Lotto1}} = 54.600,00 \text{ €}$

Valore del LOTTO 2: $V_{\text{Lotto2}} = 162.800,00 \text{ €}$

Valore del LOTTO 3: $V_{\text{LOTTO3}} = 27.550,00 \text{ €}$

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEI BENI: $V = 244.950,00 \text{ €}$

5.11.2. Modalità di vendita

La modalità di vendita più vantaggiosa, in considerazione della destinazione d'uso dei beni e delle loro caratteristiche, consiste nella formazione di **TRE LOTTI** separati, come già descritto in precedenza alla pg. 62 del presente documento, alla quale espressamente si rimanda.

Al fine della determinazione del valore della quota dei beni pignorati, a tal punto, è opportuno evidenziare che:

- l'immobile di cui al Lotto 1 è pignorato per l'intero;
- gli immobili di cui al Lotto 2 sono tutti pignorati per l'intero a meno dell'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 pignorata per la quota di 1/2;
- l'immobile di cui al Lotto 3 è pignorato per la quota di 1/2.

Pertanto, per determinare il valore della quota dei beni pignorati di cui al Lotto 2 è necessario decurtare al valore dell'intero Lotto il 50% del valore dell'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3. Quest'ultima quota di valore può essere determinata a partire dalla superficie commerciale della predetta u.i. pari a 71,50 mq con riferimento ad un valore di mercato unitario ottenuto come rapporto tra il valore dell'intero Lotto 2 ottenuto dalla stima pari a $V_{\text{Lotto2}} = 163.800,00 \text{ €}$ e la superficie commerciale complessiva delle u.i. costituenti lo stesso Lotto 2: $163.800,00 \text{ €} / 260,00 \text{ mq} \approx 627,00 \text{ €/mq}$.

Conseguentemente, il valore di mercato della sola u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 è pari a $V_{\text{P.lla453}} = 71,50 \text{ mq} \cdot 627,00 \text{ €/mq} \approx 44.830,00 \text{ €}$, da cui la quota di pignorata di 1/2 pari a $44.830,00 \text{ €} / 2 = 22.415,00 \text{ €}$.

Per quanto appena determinato, il **valore della quota pignorata per il Lotto 2** è pari a: $162.800,00 \text{ €} - 22.415,00 \text{ €} = 140.385,00 \text{ €}$.

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

ESECUZIONE 187/2013 - VENDITA IN 3 LOTTI SEPARATI

LOTTO 1

- **LOCALE COMMERCIALE** terraneo adibito a negozio sito in Via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come *“u.i. soppressa”* di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U.. 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 secondario da un adiacente atrio interno al fabbricato di appartenenza. Pavimentazione in mattonelle di gres e lastre di marmo; vetrine esterne 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.

Valore del LOTTO 1

$V_{Lotto1} = 54.600,00 \text{ €}$ (*diconsi euro cinquataquattromilaseicento/00*)

LOTTO 2

- **ABITAZIONE** disposta su tre livelli oltre al piano copertura con struttura in muratura, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (u.i. soppressa) - Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 5 del N.C.E.U.. 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° hmax=3,20 m e hmin=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.

Valore del LOTTO 2

$V_{Lotto2} = 162.800,00 \text{ €}$ (diconsi euro centosessantaduemilaottocento/00)

LOTTO 3

• ABITAZIONE costituita da due locali al Piano Terra e al Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), 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 $h_{max}=3,00 \text{ m}$ e $h_{min}=1,85 \text{ m}$, 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 LOTTO 3

$V_{Lotto3} = 27.550,00 \text{ €}$ (diconsi euro ventisettemilacinquecentocinquanta/00)

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

$V = 244.950,00 \text{ €}$

(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

V₃ = 13.775,00 € (diconsi euro tredicimilasettecentosettantacinque/00)

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI

€ 208.760,00 (diconsi euro duecentottomilasettecentosessanta/00).

5.12. Quesito 15: *“Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato”.*

A seguito delle indagini di sopralluogo esperite in sito, è stato accertato che il LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio (gioielleria) è, allo stato, arredato con vetrine e banconi per l'esposizione della merce commercializzata. L'ABITAZIONE su 4 livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Subb. 3, invece, risulta completa di arredo per l'uso abitativo, mentre l'ABITAZIONE su due livelli di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5 è occupata da materiale vario depositato (cfr. *Allegato 8 – “Documentazione fotografica”*).

Per il dettaglio dei beni mobili presenti si rimanda all'Allegato 7 ove riportate le planimetrie rappresentative dell'arredo e dei beni mobili ivi presenti.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto Esperto ha proceduto a contattare direttamente alcune ditte di trasloco di propria conoscenza, sottoponendo ai diretti responsabili, in maniera informale, la visione delle planimetrie con la rappresentazione degli arredi delle abitazioni per la valutazione dei costi occorrenti per un eventuale rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili rinvenuti nelle u.i. di interesse.

Pertanto, facendo riferimento al valore medio dei preventivi di costo forniti verbalmente al sottoscritto dalle Ditte del settore interpellate, è risultato il seguente valore medio presunto delle spese per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili presenti nelle u.i. di interesse:

Spese di Rimozione, Trasporto e Dismissione dei beni mobili

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio (Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2): $S_{RTD, Lotto\ 1} = 600,00\ €$

LOTTO 2

ABITAZIONE su quattro livelli (Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3):

$S_{RTD, Lotto\ 2} = 1.200,00\ €$

LOTTO 3

ABITAZIONE su due livelli (Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5): $S_{RTD, Lotto\ 3} = 400,00\ €$

Il LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio (Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2) è, allo stato, arredato con vetrine e banconi per l'esposizione della merce commercializzata. L'**ABITAZIONE** su 4 livelli (Foglio 35, P.lla 438, Subb. 3-4 e Foglio 35, P.lla 453, Subb. 3), invece, risulta completa di arredo per l'uso abitativo, mentre l'**ABITAZIONE** su due livelli (Foglio 35, P.lla 438, Sub. 5) è occupata da materiale vario depositato (cfr. Allegato 7 - "Planimetrie di rilievo dello stato di fatto").

Le spese per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili ivi presenti risultano essere pari a circa:

Spese presunte di Rimozione, Trasporto e Dismissione dei beni mobili

LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio: $S_{RTD, Lotto\ 1} = 600,00\ €$

LOTTO 2

ABITAZIONE su quattro livelli: $S_{RTD, Lotto\ 2} = 1.200,00\ €$

LOTTO 3

ABITAZIONE su due livelli: $S_{RTD, Lotto\ 3} = 400,00\ €$

5.13. Quesito 16: "Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed

al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), 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".

Si rimanda all'Allegato 7 per le Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi delle u.i. di interesse e all'Allegato 9 - "Supporto informatico" contenente il formato informatico della Relazione peritale e dei relativi allegati reperiti in formato digitale, della Documentazione fotografica (Allegato 8) e delle stesse Planimetrie. Il riepilogo finale è riportato all'ultima pagina del presente documento.

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

Si allega documentazione fotografica, (con macchina fotografica digitale Canon PowerShot A480 - 10.0 Megapixels), in formato cartaceo (cfr. Allegato 8 - "Documentazione fotografica") e su supporto magnetico con estensione .pdf (cfr. Allegato 9 - "Supporto informatico").

Con la presente relazione, composta da .75. pagine e 9 allegati, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Di tale Relazione viene inviata copia al creditore procedente e al debitore, con invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Con osservanza.

Mercato San Severino (SA), lì Dicembre 2013

L'Esperto

ing. Rosario CHIACCHIO

Seguono Elenco allegati e Riepilogo finale.

ELENCO ALLEGATI

Gli allegati relativi all'**Esecuzione Immobiliare n° 187/2013** sono resi in n° 1 Fascicolo che si consegna, unitamente alla presente Relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione. Il Fascicolo contiene i seguenti documenti:

Allegato 1 - *"Verbale di sopralluogo e corrispondenza"*

Allegato 2 - *"Documentazione catastale"*

- Visura per soggetto a tutto il 25/09/2013, relativa al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato il 27/10/1947 a Caggiano (SA), C.F.: CRC PQL 47R27 B351L;
- Elenco immobili a tutto il 25/09/2013 relativo alla P.lla n. 453, Foglio n. 35 del Comune di Albanella (SA);
- Stralcio del foglio di mappa catastale relativo alla P.lla 453, Foglio 35 del Comune di Albanella (SA);
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 453, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Elenco immobili a tutto il 25/09/2013 relativo alla P.lla n. 438, Foglio n. 35 del Comune di Albanella (SA);
- Stralcio del foglio di mappa catastale relativo alla P.lla 438, Foglio 35 del Comune di Albanella (SA);
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 2 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 3 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e identificata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 4 del Comune di Albanella (SA);
- Visura per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];

- Visura storica per immobile a tutto il 25/09/2013, relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento e riportata al Foglio n. 35, P.lla n. 438, Sub. 5 del Comune di Albanella (SA) [Fabbricati];
- Copia della "Denuncia di variazione n. 50/1986" e Planimetria catastale reperita nella "Busta" in atti presso il Catasto di Salerno.

Allegato 3 - "Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno"

- Ispezione Ipotecaria per dati anagrafici dal 06/11/1959 al 24/09/2013 – Elenco sintetico delle formalità per soggetto: CARUCCI Pasquale nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947; estrazione delle Note di seguito elencate:
 - Trascrizione a favore del 16/12/1981, Reg. Particolare 24885, Reg. Generale 29728 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
 - Trascrizione a favore del 13/06/1984, Reg. Particolare 13062, Reg. Generale 15424 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
 - Trascrizione a favore del 27/09/1993, Reg. Particolare 20376, Reg. Generale 24585 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
 - Iscrizione contro del 19/04/1995, Reg. Particolare 1263, Reg. Generale 11143 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore.
 - Trascrizione a favore del 04/08/1995, Reg. Particolare 16863, Reg. Generale 21313 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
 - Iscrizione contro del 17/11/1999, Reg. Particolare 6341, Reg. Generale 33369 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore.
 - Trascrizione contro del 24/10/2002, Reg. Particolare 28966, Reg. Generale 38383 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - Iscrizione contro del 15/11/2010, Reg. Particolare 9495, Reg. Generale 45666 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Soggetto Debitore.
 - Trascrizione a favore del 01/12/2010, Reg. Particolare 33652, Reg. Generale 47943 – Atto tra vivi – Compravendita. Soggetto Acquirente.
 - Iscrizione contro del 16/02/2012, Reg. Particolare 517, Reg. Generale 6709 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Soggetto Debitore.
 - Trascrizione contro del 10/04/2013, Reg. Particolare 10737, Reg. Generale 13078 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - Trascrizione a favore del 07/11/1977 n. 21383 Reg. Particolare 10737, Reg. Generale 13078 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili (Nota di Trascrizione dell'Atto di Donazione e Cessione del 20/10/1977, Rep. n. 13178, Racc. n. 5627, Rogante CAMMARANO Pasquale)
- Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 2.
- Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 3.
- Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 4.
- Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla n. 438, sub. 5.

- Ispezione Ipotecaria per immobile – Elenco sintetico delle formalità per l'immobile sito nel Comune di Albanella (SA), individuato al N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio n. 35, P.lla n. 453, sub. 3.

Allegato 4 - "Atti notarili"

- *"Atto di Donazione e Cessione"* del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, Trascritto a Salerno il 07/11/1977 ai nn. 24352/21384, rogante dott. CAMMARANO Pasquale, Notaio in Torchiara (SA), registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, Mod. I, Vol. 48.
- *"Atto di Compravendita"* del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, Trascritto a Salerno il 16/12/1981 ai nn. 29728/24885, Registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Laviano (SA).
- *"Atto di Compravendita"* del 29/05/1984, Rep. 4386, Racc. 2476, Trascritto a Salerno il 13/06/1984 ai nn. 15424/13062, Registrato ad Eboli il 12/06/1984 al n. 2657, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Altavilla Silentina (SA).

Allegato 5 - "Documentazione reperita presso il Comune di Albanella (SA)"

- *"Certificato di matrimonio"* in data 31/10/2013 relativo al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947.
- *Certificato "Estratto riassunto di atto di matrimonio"* in data 31/10/2013 relativo al debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947.
- *"Certificato di morte"* in data 31/10/2013 relativo al sig. CARUCCI Vincenzo Maria, nato a Caggiano (SA) il 16/12/1914 e deceduto in Albanella (SA) il 25/02/1994.
- *"Certificato di morte"* in data 31/10/2013 relativo alla sig.ra CARUCCI Teresa, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927 e deceduta in Albanella (SA) il 08/12/2012.
- Copia della *"PRATICA EDILIZIA N. 40 del 1968"*, contenente la *"Domanda di Licenza di Costruzione"* in data 27/08/1968 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di *"... ricostruzione di una balconata e rinnovamento di un negozio sito in via Trento in Albanella ..."* di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di elaborati grafici e relativa *"LICENZA EDILIZIA"* rilasciata in data 28/08/1968 dal Comune di Albanella (SA).
- Copia della *"PRATICA EDILIZIA N. 8/15-71"*, contenente la *"Richiesta di licenza per nuova costruzione edilizia"* in data 10/08/1971 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di *"... Riattamento, vano piano terra, per ampliamento ingresso e demolizione scala esistente e sua ricostruzione ..."* sito in via Chiesa del Comune di Albanella (SA), di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di elaborati grafici e relativa *"LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI"* rilasciata in data 20/08/1971 dal Comune di Albanella (SA).
- Copia della *"PRATICA EDILIZIA N. 9/3-72"*, contenente la *"Richiesta di licenza per nuova costruzione edilizia"* in data 07/04/1972 presentata a nome del sig. CARUCCI Vincenzo (padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale) riguardante un intervento di *"... Completamento fabbricato per civile abitazione ..."* sito in via Chiesa del Comune di Albanella (SA), di cui al Foglio 35, P.lla 438 del catasto fabbricati, comprensiva di Relazione Tecnica ed elaborati grafici, nonché della relativa *"LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI"* rilasciata in data 23/06/1972 dal Comune di Albanella (SA).
- Copia della *"CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRBUTO N. 915, Prot. n. 1008 del 01/03/1989"*, rilasciata dal Comune di Albanella (SA) al sig. CARUCCI Pasquale (debitore) per la ristrutturazione di un locale deposito in via Piazzile Chiesa dello stesso Comune, comprensiva di Domanda di autorizzazione presentata in data 06/02/1986,

Relazione Tecnica, elaborati grafici e Certificato di collaudo delle opere strutturali in data 18/09/1989.

- Copia della *"CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 915, Prot. n. 856 del 02/04/1990"*, rilasciata dal Comune di Albanella (SA) al sig. CARUCCI Pasquale (debitore) per la ristrutturazione di un locale deposito in via Piazzile Chiesa dello stesso Comune, comprensiva di Relazione Tecnica, elaborati grafici, nonché della *"Richiesta del permesso di abitabilità o agibilità"* in data 04/08/1990 (prot. n. 6006 del 06/08/1990) e relativa *"Autorizzazione di abitabilità e agibilità"* rilasciata dal Comune di Albanella (SA) in data 05/07/1991.
 - Stralcio del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e delle relative Norme di Attuazione del Comune di Albanella (SA) relativi alla zona di ubicazione degli immobili di interesse.
-

Allegato 6 - *"Dati Osservatorio del Mercato Immobiliare"*

Allegato 7 - *"Planimetrie di rilievo dello stato di fatto"*

Allegato 8 - *"Documentazione fotografica"*

Allegato 9 - *"Supporto informatico"*

ESECUZIONE 187/2013 – N. 3 LOTTI SEPARATI

LOTTO 1

- **LOCALE COMMERCIALE** terraneo adibito a negozio sito in Via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), catastalmente identificato come *“u.i. soppressa”* di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U.. 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 secondario da un adiacente atrio interno al fabbricato di appartenenza. Pavimentazione in mattonelle di gres e lastre di marmo; vetrine esterne 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.

CONFINI: a Nord con via G. Garibaldi, a Est con atrio di uso comune, a Sud e a Ovest con altra u.i..

LOTTO 2

- **ABITAZIONE** disposta su tre livelli oltre al piano copertura con struttura in muratura, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), con accesso ulteriore dalla adiacente P.zza G. Garibaldi, catastalmente costituita da più unità immobiliari individuate al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (u.i. soppressa, P1 e P2) - Foglio 35, P.lla 453, Sub. 3 (P1) - Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 (P3 e P4) del N.C.E.U.. 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.

CONFINI:

UNITA' IMMOBILIARE di cui al Foglio n. 35, P.IIa n. 438, Sub. 3 – 1° e 2° Piano:

- 1° PIANO: a Nord con via G. Garibaldi, a Est con altra u.i. e atrio di uso comune, a Sud e a Ovest con altra u.i.;

- 2° PIANO: a Nord con via G. Garibaldi, a Est, Sud e Ovest con altra u.i..

UNITA' IMMOBILIARE di cui al Foglio n. 35, P.IIa n. 453, Sub. 3 – 1° Piano:

a Nord con via G. Garibaldi, a Est con u.i. di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Sub. 3, di proprietà della stessa Ditta, a Sud con altra u.i. e a Ovest con Piazza G. Garibaldi.

UNITA' IMMOBILIARE di cui al Foglio n. 35, P.IIa n. 438, Sub. 4 – 3° e 4° Piano:

a Nord con via G. Garibaldi; sui restanti lati affaccio su altra proprietà.

LOTTO 3

- ABITAZIONE costituita da due locali al Piano Terra e al Piano Primo, sita in via G. Garibaldi del Comune di Albanella (SA), 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.IIa 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.

CONFINI

- PIANO TERRA: a Nord con altra u.i. e atrio di uso comune, a Est e Ovest con altra u.i., libera sul lato Sud;

- 1° PIANO: a Nord con altra u.i. e scale esterne di uso comune, a Est e Ovest con altra u.i., libera sul lato Sud.

PROPRIETA' DEI BENI

Unità Immobiliari di cui al Foglio 35, P.IIa 438, Subb. 2, 3 e 4

- Sig. CARUCCI PASQUALE, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27

B351L, titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1 a seguito della morte dei coniugi **CARUCCI VINCENZO MARIA**, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914, avvenuta in data 25/02/1994 ad Albanella (SA) e **CARUCCI TERESA**, nata a Caggiano (SA) il 02/07/1927, deceduta il 08/12/2012 ad Albanella (SA), entrambi titolari del diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

Unità Immobiliari di cui al Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 5 e Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3

- Sig. **CARUCCI PASQUALE**, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- Sig.ra **STRAFELLA LUCIA ANELLA**, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, diritto di proprietà per la quota di 1/2.

PROVENIENZA DEI BENI AL DEBITORE

I beni catastalmente individuati al Foglio 35, P.Illa 438, Subb. 2, 3 e 4 del N.C.E.U. sono pervenuti al debitore sig. **CARUCCI Pasquale** nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, in forza di regolare *“Atto di Donazione e Cessione”* del 25/10/1977, Rep. 13178, Racc. 5627, Trascritto a Salerno il 07/11/1977 ai nn. 24352/21384, rogante dott. **CAMMARANO Pasquale**, Notaio in Torchiara (SA), registrato ad Agropoli il 07/11/1977 al n. 1348, Mod. I, Vol. 48.

Il bene individuato al Foglio 35, P.Illa 438, Sub. 5 del N.C.E.U. è pervenuto al debitore sig. **CARUCCI Pasquale** nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero indiviso, in comproprietà con la coniuge sig.ra **STRAFELLA Lucia Anella**, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, proprietaria della restante quota di 1/2 dell'intero bene indiviso, a seguito di regolare *“Atto di Compravendita”* del 01/12/1981, Rep. 1520, Racc. 865, Trascritto a Salerno il 16/12/1981 ai nn. 29728/24885, Registrato ad Eboli il 15/12/1981 al n. 5033, rogante dott. **MALINCONICO Raimondo**, Notaio in Laviano (SA).

Infine, il bene individuato al Foglio 35, P.Illa 453, Sub. 3 del N.C.E.U. è pervenuto al debitore sig. **CARUCCI Pasquale** nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947, C.F.: CRC PQL 47R27 B351L, per la quota di proprietà di 1/2 dell'intero indiviso, in comproprietà con la coniuge sig.ra **STRAFELLA Lucia Anella**, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, C.F.: STR LNL 49T54 A128S, proprietaria della restante quota di 1/2 dell'intero bene indiviso, a seguito di regolare *“Atto di Compravendita”* del 29/05/1984, Rep. 4386,

Racc. 2476, Trascritto a Salerno il 13/06/1984 ai nn. 15424/13062, Registrato ad Eboli il 12/06/1984 al n. 2657, rogante dott. MALINCONICO Raimondo, Notaio in Altavilla Silentina (SA).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data della presente Perizia risulta che gli immobili di interesse oggetto di pignoramento sono occupati e condotti in uso dal debitore sig. CARUCCI Pasquale, nato a Caggiano (SA) il 27/10/1947 e dai componenti del suo nucleo familiare, composto dalla coniuge sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949 e dalla loro figlia CARUCCI Antonietta.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

✓ Sig. CARUCCI PASQUALE, coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra STRAFELLA Lucia Anella, nata ad Albanella (SA) il 14/12/1949, a seguito di regolare matrimonio contratto in data 28/10/1967 in Albanella (SA).

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente:

Trascrizioni di pignoramenti gravanti sugli'immobili e da cancellarsi:

1. Trascrizione contro del Verbale di pignoramento del 24/10/202, Registro Particolare n. 28966, Registro Generale 38383.
2. Trascrizione contro del Verbale di pignoramento del 10/04/2013, Registro Particolare n. 10737, Registro Generale 13078.

Iscrizioni ipotecarie gravanti sugli'immobili e da cancellarsi:

1. Iscrizione contro di Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 16/02/2012, Registro Particolare n. 517, Registro Generale 6709.

Totale costi di cancellazione:

€ 786,00 (diconsi euro settecentottantasei/00).

Altri pesi o limitazioni d'uso: ONERI REALI

Sui beni di interesse risultano i seguenti oneri reali, di fatto decaduti:

- LOCALE COMMERCIALE adibito a negozio catastalmente identificato come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 (PT): usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. *CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914* e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra *CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927*.

- ABITAZIONE catastalmente identificata come u.i. soppressa di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 3 (P1 e P2) e dalla u.i. al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 (P3 e P4): usufrutto per la quota di 1/2 a favore del sig. *CARUCCI VINCENZO, nato ad Albanella (SA) il 16/12/1914* e per la quota di 1/2 a favore della sig.ra *CARUCCI TERESA, nata a Caggiano il 02/07/1927*.

I predetti sig.ri CARUCCI Vincenzo e CARUCCI Teresa, titolari del diritto di usufrutto entrambi per 1/2 sui beni appena elencati e oggetto di pignoramento, risultano deceduti in Albanella (SA), rispettivamente, in data 25/02/1994 e 08/12/2012. Pertanto, i predetti oneri sono, di fatto, decaduti.

Formalità vincoli ed oneri di natura condominiale: nessuna.

Destinazione urbanistica: I beni di interesse ricadono in *"Zona omogenea A - ZONA DI INTERESSE STORICO"* del vigente P.R.G. del Comune di Albanella (SA).

Attitudine edificatoria dei beni: Interventi necessari al mantenimento funzionale degli edifici e cioè: manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico che non alterino i caratteri formali e decorativi degli stessi.

Vincoli di natura idrogeologica: I beni di interesse ricadono in *"Area a Rischio Potenziale Medio da Frana - Rutr2"* con riferimento alla Disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'"Autorità di bacino regionale Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele".

Vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico o culturale: nessuno.

Regolarità urbanistica: Gli immobili di interesse risultano pienamente conformi agli strumenti urbanistici vigenti.

Regolarità edilizia: Si ravvisa una parziale difformità per l'u.i. di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4, in merito alla conformazione dell'ultimo livello rispetto a quanto riportato nelle planimetrie ufficiali di cui alla *"LICENZA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI"*- Pratica Edilizia N. 9/3-72 del 26/06/1972 riguardante un intervento di *"... Completamento fabbricato per civile abitazione ..."*, rilasciata dal Comune di Albanella al sig. CARUCCI Vincenzo nato il 16/12/1914, padre del debitore sig. CARUCCI Pasquale). Dette difformità, che risultano sanabili trattandosi di opere esterne di straordinaria manutenzione compatibili con le norme del vigente strumento urbanistico, non sono ostative per la commerciabilità del bene ed i costi di regolarizzazione, già considerati in fase di stima, possono essere posti,

forfettariamente, pari a circa € 800,00.

E' stata rinvenuta in atti l' "Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità" rilasciata dal Comune di Albanella (SA) in data 05/07/1991 per il solo Locale commerciale adibito a Negozio sito in via G. Garibaldi e catastalmente identificato in catasto come "u.i. soppressa" di cui al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 2 del N.C.E.U..

Regolarità catastale: Non sono state rinvenute in atti le planimetrie catastali degli immobili di interesse, a meno dell'u.i. identificata al Foglio 35, P.lla 438, Sub. 4 della quale è stata riscontrata la piena conformità con lo stato dei luoghi sia per quanto attiene alla suddivisione interna degli ambienti sia per quanto relativo alla loro destinazione d'uso. I costi di regolarizzazione, già considerati in fase di stima, possono essere posti, forfettariamente, pari a circa € 600,00.

Spese presunte per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili:

LOTTO 1 - *Locale commerciale adibito a negozio:* $S_{RTD, Lotto\ 1} = 600,00\ €$

LOTTO 2 - *Abitazione su quattro livelli:* $S_{RTD, Lotto\ 2} = 1.200,00\ €$

LOTTO 3 - *Abitazione su due livelli:* $S_{RTD, Lotto\ 3} = 400,00\ €$

VALORE DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1 - *Locale commerciale adibito a negozio*

$VCL_A = 500,00\ €/mese$ (diconsi cinquecento/00 Euro/mese)

LOTTO 2 - *Abitazione su quattro livelli*

$VCL_B = 435,00\ €/mese$ (diconsi quattrocentotrentacinque/00 Euro/mese)

LOTTO 2 - *Abitazione su due livelli*

$VCL_C = 150,00\ €/mese$ (diconsi centocinquanta/00 Euro/mese)

Immobili non concessi precedentemente in locazione.

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

$V_1 = 54.600,00 €$ (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

$V_2 = 140.385,00 €$. (diconsi euro centoquarantamilatrecentottantacinque/00)

LOTTO 3 - Pignorato per la quota di 1/2

$V_3 = 13.775,00 €$ (diconsi euro tredicimilasettecentosettantacinque/00)

VALORE COMPLESSIVO DELLA QUOTA PIGNORATA DEI BENI

€ 208.760,00 (diconsi euro duecentoottomilasettecentosessanta/00).

L'Esperto

ing. Rosario CHIACCHIO