

TRIBUNALE ordinario di SALERNO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

G. E.: Dott.ssa Francesca Sicilia



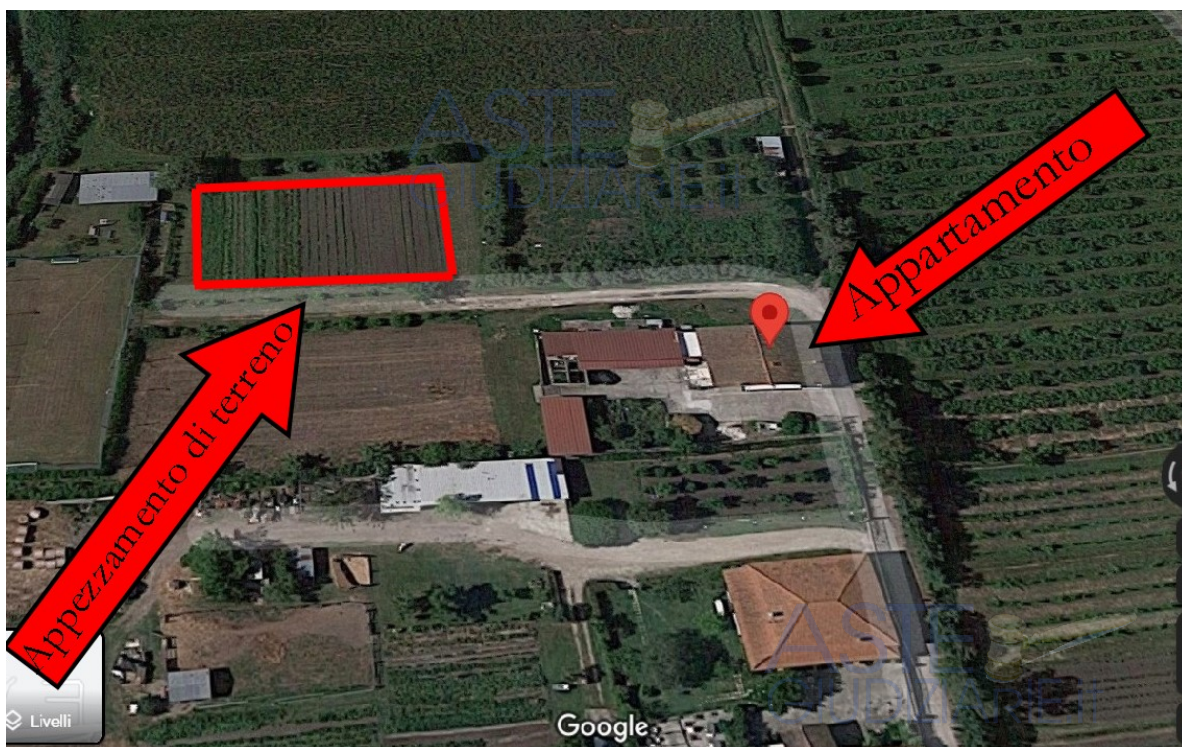
Procedura Esecutiva promossa **BNL SPA - GRUPPO BNP PARIBAS**

Contro..... SIG. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

R. G. E. I. n° **249/2021**

Udienza modalità di vendita **1/10/2021**

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE



20 maggio 2022



L'Esperto
Dott. Ing. Mario Policastro

INDICE

1) PARTE EPIGRAFICA Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ...	Pag. 03
2) PARTE DESCRITTIVA Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente	Pag. 07
3) PARTE VALUTATIVA Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte	Pag. 08
Quesito 1-2-3-4 Verifica Documentazione	Pag. 09
Quesito 5 – Identificazione Catastale e descrizione dei beni	Pag. 10
Quesito 6 –Provenienza dei beni	Pag. 15
Quesito 7 – Eventuale divisione dei beni	Pag. 16
Quesito 8 – Stato di possesso dei beni	Pag. 16
Quesito 9 – Probabile canone di locazione	Pag. 17
Quesito 10 – Regime patrimoniale del debitore	Pag. 20
Quesito 11 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente	Pag. 21
Quesito 12 – Formalità e vincoli da cancellare	Pag. 21
Quesito 13 – Visure catastali e ipotecarie	Pag. 22
Quesito 14 – Regolarità edilizia ed urbanistica	Pag. 25
Quesito 15 – Criterio di stima e determinazione del prezzo	Pag. 28
Quesito 16 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili	Pag. 30
4) PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica	Pag. 31
Conclusioni	Pag. 32

Allegati:	
1)	RILIEVO FOTOGRAFICO
2)	VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI
3)	TITOLI EDILIZI
4)	RILIEVO METRICO
5)	VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
6)	CARTOGRAFIE
7)	ATTO NOTARILE DI PROPRIETÀ
8)	VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO
9)	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
10)	CERTIFICATO DI MATRIMONIO
11)	VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI
12)	CERTIFICATO USI CIVICI
13)	BORSINO IMMOBILIARE
14)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

1. PARTE EPIGRAFICA

Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti.

Il sottoscritto *Dott. Ing. Mario Policastro*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°4529, con provvedimento datato 24 gennaio 2022, redatto dal *G.E. Dott.ssa FRANCESCA SICILIA*, veniva nominato come Esperto, per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n° 249/2021. Lo stesso ha prestato giuramento, in conformità al Protocollo Operativo per il settore immobiliare, in modalità telematica in data 29 gennaio 2022.

Esperto: Ing. Mario Policastro

Nel sopraindicato provvedimento, G.E. poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
- 4) Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
- 5) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.:
- 6) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti:
- 7) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 8) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:
- 9) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 10) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 11) Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

- condominali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);
- 12) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 13) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 14) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 15) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche fornendo, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- 16) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

✓ LE PARTI



Creditore Procedente	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – GRUPPO BNP PARIBAS	Difeso: <ul style="list-style-type: none"> • Avv. Federica Oronzo • Avv. Alberto Oronzo
-------------------------	---	--

Debitore	SIG. xxxxxxxxxxxx	Non costituito
----------	--------------------------	----------------

✓ CREDITO EURO:

Creditore Procedente	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	€ 112.901,86 oltre spese e interessi.
-------------------------	--	--

✓ CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. Luigi Amendola

6

✓ IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Quota pignorata di 1/1 di:

✚ Appartamento sito in via Ponte Marmoreo c/o Sp168 n°61 – contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **34**, Particella **911**, Sub **11**, Piano **T-1°**, Scala **U**, Cat. **A/3**;

Quota pignorata di 1/1 di:

✚ Apprezzamento di terreno sito in via in via Ponte Marmoreo c/o Sp168 n°61 – contraddistinto al N.C.T. Foglio **34**, Particella **936**.

Esperto: Ing. Mario Policastro

2. PARTE DESCRITTIVA

Riepilogo delle operazioni compiute, indicando le parti presenti e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto, al fine di evadere i quesiti posti dal Giudice, insieme ai miei collaboratori di fiducia Ing. Domenico Apa e Geom. Pietro Apa ha effettuato:

Unico accesso, in data 08 febbraio 2022, alle ore 15:45, in Capaccio (SA), alla via Ponte Marmoreo c/o Sp168 n°61 ovvero presso un appartamento posto al primo piano, con due vani ad uso cantina posti al piano terra e un apprezzamento di terreno, così come riportato nel verbale di operazioni peritali (Allegato 02).

Il loco è presente il Sig. XXXXXXXX, identificato con patente di guida rilasciata dalla Motorizzazione il 15/02/1978, in qualità del fratello dell'esecutato. Lo stesso ci consente l'accesso accompagnandoci al piano primo e comunica che il fratello esecutato ha domicilio in via XXXXX n°12 XXXXX XXXXX (XX) presso XXXXXX XXXXXX, chiedendo di avere tutte le comunicazioni presso tale indirizzo. Messo a conoscenza dei quesiti posti dal Giudice, si effettua un rilievo metrico e fotografico nonché un'ispezione visiva dell'appartamento che risulta parzialmente arredato. Il Sig. XXXXXX XXXXXX dichiara inoltre che tutti i mobili presenti nell'appartamento sono di sua proprietà.

Successivamente ci siamo recati nei restanti due locali a piano terra ed infine all'apprezzamento di terra evidentemente incolto. Riservandoci di valutare gli elementi raccolti in separata sede, si ritengono concluse in maniera definitiva le operazioni peritale alle ore 16:50.

Il sottoscritto con l'ausilio del proprio collaboratore di fiducia, si recava inoltre, presso gli uffici di Anagrafe, Stato Civile, Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Capaccio (SA); svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Il sottoscritto con l'ausilio del proprio collaboratore di fiducia, si recava presso gli uffici del Catasto di Salerno, presso l'ufficio del Notaio Loffredo Paola in Agropoli (SA), inoltre mi recavo presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno, gli uffici del Demanio e della Regione Campania.

Pertanto, acquisiti tutti i dati occorrenti ed ultimate tutte le ricerche relative al mandato conferitomi, si procede ad esporre quanto segue:

1) PARTE VALUTATIVA

Risposta ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte

QUESITO N° 1-2-3-4 – Verifica documentazione

Dica l'esperto

- 1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*
- 4. Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

Esperto: Ing. Mario Policastro

Documentazione presente nel fascicolo

- 1) Nota di trascrizione pignoramento (n° 3 del 02/11/2021 RG n° 44599 – RP n° 35300);
- 2) Certificazione notarile (redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo il 22/11/21);
- 3) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/10/2021;
- 4) Istanza di vendita depositata il 17/11/2021;

Si specifica inoltre che;

- 1) Non vi sono comproprietari sui beni pignorati.

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita è stata depositata il **17/11/2021** e la relazione notarile ventennale (che va a sostituire: l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) è stata depositata il **30/11/2021**, quindi entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2° (Comma così modificato, a decorrere dal 27 giugno 2015, dall'art. 13, comma 1, lett. n, n° 1, D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;).

Inoltre i dati catastali riportati nell'istanza di vendita, pignoramento, nota di trascrizione e nella relazione notarile sono conformi tra di loro.

Pertanto i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea.

Dalla Relazione Notarile, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo il 22/11/21, risulta che, al 02/11/2021, gli immobili pignorati risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di:

- Verbale di pignoramento immobili: trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 02/11/2021 ai nn. 44599/35300 emesso dal tribunale di Salerno e notificato il 07/10/2021 contro XXXXXXXXXXXXX a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.;
- Ipoteca Volontaria: derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la conservatoria di Salerno il 09/05/2011 ai nn. 18149/2877 atto notarile pubblico per Notaio Tradii Elena del 04/05/2011, Rep.7354/5294, per € 160.000,00 a garanzia di € 80.000,00 contro XXXXXXXXXXXXX a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.;

QUESITO N° 5 – Identificazione catastale e descrizione dei beni

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 beni oggetto di pignoramento, sono tutti situati nel Comune di Capaccio (SA) in Via Ponte Marmoreo c/o Sp 168 n°61, l'appartamento posto al primo piano con annessi due vani ad uso cantina posti al piano terra, più appezzamento di terreno pertinenziale all'appartamento, pur essendo gli stessi due unità distinte e separate, avente ognuna un proprio identificativo catastale, e diversa destinazione urbanistica, vengono considerati come un unico lotto essendo l'appezzamento di terra PERTINENZIALE al sopracitato appartamento, così descritto:

Esperto: Ing. Mario Policastro

LOTTO UNICO

- **Appartamento** riportato al N.C.E.U. Foglio 34, particella 911, sub 11, piano T-1, Scala U, Categoria A/3;
- +
- **Apprezzamento di terra** riportato al N.C.E.U. Foglio 34, particella 936.

La quota pignorata 1/1, di entrambi i beni, coincide con quota di proprietà, non risultano criticità pertanto si procede alla valutazione estimativa.

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento P.1 + terreno agricolo						
Ubicazione	Capaccio (SA), Via Ponte Marmoreo c/o Sp 168 n°61;						
Dati Catastali	Appartamento:						
	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
	34	911	11	A/3	5	3,5 vani	€ 180,76
	Terreno:						
	Foglio	Part.	Qualità	Sup.	Reddito		
34	936	seminativo	1684 mq	Domenicale	Agrario		
				Euro 6,09	Euro 10,44		
Superfici	<u>Appartamento</u> (Piano primo)		<i>Calpestabile</i>	Mq 53,90			
			<i>Lorda</i>	Mq 66,00			
			<i>Balcone</i>	Mq 5,50			
	<u>locale/cantina</u> (Piano terra)		<i>Calpestabile</i>	Mq 12,20			
			<i>Lorda</i>	Mq 15,60			
	<u>locale/box</u> (Piano terra)		<i>Calpestabile</i>	Mq 16,30			
			<i>Lorda</i>	Mq 18,00			
<u>Terreno</u>		<i>Catastale</i>	Mq 1684				

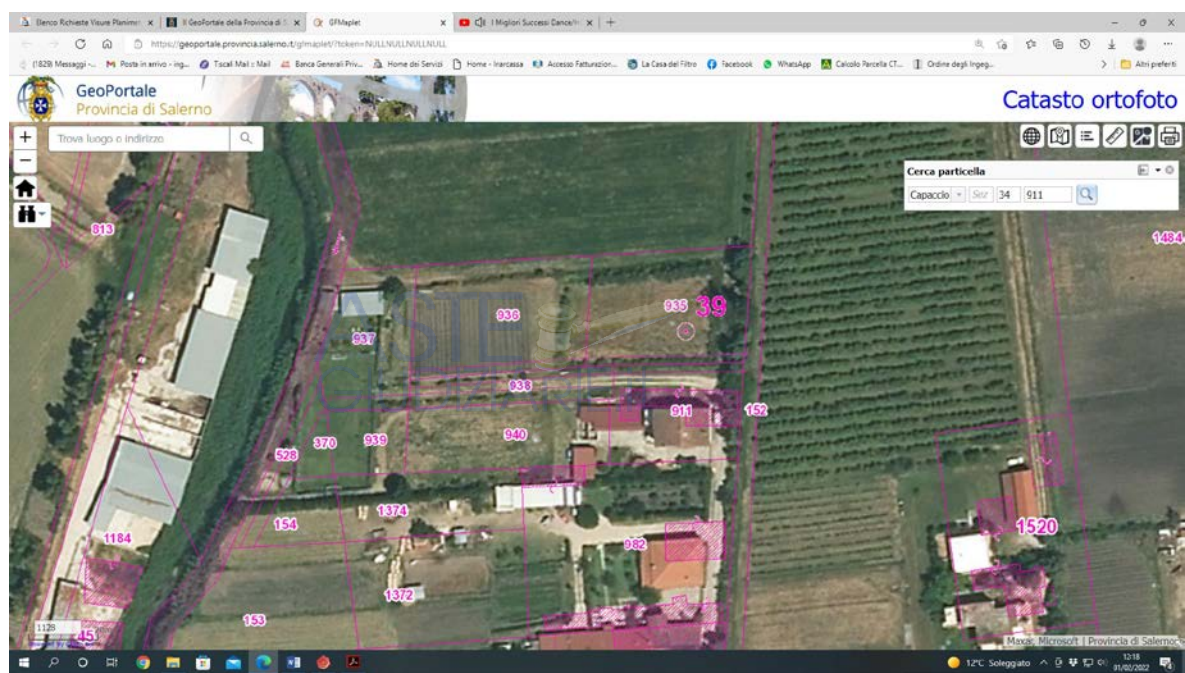
<p>Confini</p>	<p><u>Appartamento + locale cantina:</u> <i>Nord:</i> con la corte identificato con il sub.15 b.c.n.c.; <i>Sud:</i> con la corte identificato con il sub.15 b.c.n.c.; <i>Est:</i> con strada privata; <i>Ovest:</i> con vano scala e sub 10.</p> <p><u>Locale box:</u> <i>Nord:</i> con altra proprietà Mandetta part.935; <i>Sud:</i> corte comune sub. 15 (B.C.N.C.); <i>Est:</i> con altra proprietà Mandetta sub 3; <i>Ovest:</i> con altra proprietà Mandetta sub 3.</p> <p><u>Terreno:</u> <i>Nord:</i> con la particella n°151; <i>Sud:</i> con la particella n°938; <i>Est:</i> con la particella n°935; <i>Ovest:</i> con la particella n°937.</p>
<p>Descrizione</p>	<p>Il fabbricato dove alloggia l'appartamento oggetto della presente, è composto da 3 livelli. Al piano terra vi è una corte, identificato con il sub.15, e n°5 vani ad uso cantina/box identificati con sub. 2,3,4,5,6, al piano primo adibito ad appartamenti (n° 2 in tutto) e l'ultimo piano adibito a sottotetto/abitazioni. Tale fabbricato, edificato in assenza di concessione, antecedentemente al primo settembre 1967, presenta le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'epoca (struttura portante in calcestruzzo eOMPagnatura in laterizio), è situato in una zona limitrofa rispetto al centro di Capaccio. Esso si presenta in modeste condizioni manutentive sia interne che esterne. L'appartamento oggetto della presente è situato al primo piano del sopraindicato fabbricato, contraddistinto con il sub.11, si accede da una strada privata che conduce su una corte comune (sub. 15), ove vi è il vano</p>

Esperto: Ing. Mario Policastro

	<p>scaie in comune con tutto il fabbricato. Esso è costituito da una cucina + sala da pranzo, una camera da letto matrimoniale con balcone, un bagno principale e un corridoio. Le condizioni manutentive dell'appartamento sono discrete, lo stesso risulta parzialmente arredato e apparentemente non utilizzato, in quanto pur essendo dotato di impianti, mancano gli allacci.</p> <p>Al piano terra vi è:</p> <p>a) <u>un locale/cantina</u>, fronte strada;</p> <p>b) <u>un locale/box</u>, interno alla corte.</p> <p>Le condizioni manutentive del <u>locale/cantina</u> sono mediocri. Si accede tramite strada (particella 152), è dotato di pavimentazione piastrellata ma è sprovvisto di infissi esterni ed interni. Utilizzato come deposito.</p> <p>Le condizioni manutentive del <u>locale/box</u> sono mediocri. Si accede dall'interno della corte (sub.15), è dotato di serranda in metallo basculante, da tetto a una falda inclinata in metallo e da pavimentazione piastrellata, contraddistinto dal sub.5 sull'elaborato planimetrico.</p> <p>L'appezzamento di terreno è seminativo di classe 4 ed ha una superficie totale di 1684 mq. Tale appezzamento di forma rettangolare, non presenta alcun tipo di recinzione ed è incolto.</p>
Accesso Appartamento	Raggiungibile dal vano scaie in comune con tutto il fabbricato che a sua volta conduce su una corte comune e poi va su una strada privata).
Accesso terreno	L'appezzamento di terra presenta un unico accesso tramite la particella 938.
Possesso	Attualmente in possesso dell'esecutato.
Provenienza	Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott.ssa Paola Loffredo, del 05/12/2007 Rep. n. 14579/2668, trascritto

Esperto: Ing. Mario Policastro

	presso la Conservatoria di Salerno il 14/12/2007 ai nn. 60542/38374 (Allegato 07).
Titoli Edilizio	Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1967 ed è stato terminato nel 1972. Per questo è stata presentata al Comune di Capaccio in data 22.12.1986 prot.21751, n. progr. 020885301, domanda di concessione in sanatoria, successivamente, in difformità a concessione edilizia, rilasciata dal detto Comune in data 27.01.1986, è stata modificata la destinazione d'uso del sottotetto e per tale abuso è stata presentata la domanda di concessione in sanatoria in data 27.02.1995, prot.n. 4524.



Si riporta una Ortofoto del Lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Esperto: Ing. Mario Policastro

QUESITO N° 6 – Provenienza dei beni

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;

○○○

Il sottoscritto Esperto, al fine di accertare la proprietà dei beni oggetto di stima in ditta all'esecutata, ha reperito il titolo di provenienza (allegato 07), dai quali è emerso che:

LOTTO UNICO:

L'appartamento posto al primo piano con annessi due vani ad uso cantina posti al piano terra e l'apprezzamento di terreno pertinenziale all'appartamento, sono stati acquistati in virtù di Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott.ssa Paola Loffredo, del 05/12/2007 Rep. n. 14579/2668, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 14/12/2007 ai nn. 60542/38374 (Allegato 07).

Come riportato nel sopraindicato atto, il debitore all'epoca dell'acquisto dei beni risultava coniugato in regime di separazione dei beni, quindi lo stesso risulta essere l'unico proprietario.

15

QUESITO N° 7 – Eventuale divisione dei beni

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;

○○○

LOTTO UNICO:

I beni oggetto di stima sono nella piena titolarità del debitore. Pur essendo di categoria diversa, appartamento e terreno, quest'ultimo è pertinenza del primo.

Pertanto gli stessi non sono divisibili.

QUESITO N° 8 – Stato di possesso dei beni

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

Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

○○○

LOTTO UNICO**(Appartamento):**

L'appartamento risulta parzialmente arredato, l'esecutato non lo utilizza come residenza, così come dichiarato durante le operazioni peritali dal fratello XXXX XXXXX, le chiavi sono in possesso del Custode Giudiziario Avv. Luigi Amendola.

VERIFICA ESISTENZA GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI.**+ Censo, Livello O Uso Civico****o entrambi i lotti:**

Da verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico così come attestato dal nel certificato rilasciato dall'Uff. Giunta Regionale della Campania del 21/04/2022 prot. n° 2022.0212106 (Allegato 12).

QUESITO N° 9 – Probabile canone di locazione

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

○○○

Si inizia con il calcolo della superficie commerciale.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$S_{\text{Commerciale}} = S_{\text{Lorda}} + \sum x_i A_i$$

dove

S_L : Superficie Lorda = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

A_i : Superfici degli accessori

x_i : Coefficienti di ragguaglio

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- Per i Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
 - Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:
 - Del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Dopo aver specificato i criteri di valutazione utilizzati e dopo gli opportuni rilievi e raggugli, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici:

Calcolo Superficie Commerciale lotto unico			
Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di Raggiunglio	Superficie Commerciale (mq) ≈
Appartamento	66,00	30% Balcone (mq 5,50) = 1,65 25% Cantina (mq 15,60) = 3,90 25% Box-auto (mq 18,00) = 4,50 10% Terreno (mq 66,00) = 6,60 2% Terreno (mq 1684-66) = 32,36	115,00

Per l'immobile in esame si riporta di seguito la scheda del risultato dell'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre 2021, ultimo dato disponibile.

«**AGENZIA DEL TERRITORIO** anno 2021 secondo semestre»

Provincia Salerno – Capaccio – Extraurbana/RESTANTE PARTE DEL TERRITORIO COMUNALE (allegato 13)

Si specifica che, l'appartamento di cui al lotto 1, pur essendo catastalmente contraddistinto come abitazione di tipo economico (A/3), verrà considerato come un'abitazione normale (A/2) dato le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€ / mq x mese)	
		Min	Max
LOTTO 1 Abitazioni civili	Normale	2,70	4,00

19

Per la determinazione del valore di locazione, si moltiplicano le superfici commerciali per il valore Max di locazione:

$$\text{Valore di locazione mensile} = 4,00 \times 115,00 = \text{€ } 450,00$$

$$\text{Valore di indennità mensile} = 70\% \times 450,00 = \text{€ } 300,00$$

QUESITO N° 10 – Regime patrimoniale del debitore

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:

○○○

Dal Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Capaccio (SA) il 13/09/2000 (Allegato 10) è emerso che:

⇒ Il debitore Sig. XXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXX XXXXX il 13/09/2000;

Annotazioni:

⇒ **05/11/2013** - Gli Sposi ai sensi dell'Art.162, secondo comma del Codice Civile. Dichiarano di aver scelto il Regime della Separazione nei loro rapporti Patrimoniali. Agropoli li 15.09.2000 L'Ufficiale Dello Stato Civile F.to: Prof. Paolo Serra;

⇒ **05/11/2013** - Con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 24/06/2008 N°11953/2007 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Capaccio,19/09/2008 L'Ufficiale Dello Stato Civile Gerardina Marino.

20

QUESITO N° 11 – Formalità, vincolo, oneri a carico acquirente

Riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

Gli immobili oggetto della presente non fanno parte di un condominio costituito. Mancano gli allacci e di conseguenza i contatori, di tutte le utenze, che saranno a carico dell'acquirente.

QUESITO N° 12 – Formalità e vincoli da cancellare

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

21

Dalle ispezioni Ipotecarie, per immobili e per soggetto, effettuata dal sottoscritto (allegati 08 e 11), nel ventennio precedente sono emerse le seguenti formalità:

❖ Per Soggetto:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 18149 Pubblico ufficiale TRADII ELENA Repertorio 7354/5294 del 04/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA). SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/04/2019 - Registro Particolare 12833 Registro Generale 16595. Pubblico ufficiale VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 93/9990 del 04/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2021 - Registro Particolare 35300 Registro Generale 44599 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 6488 del 07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CAPACCIO PAESTUM(SA)

❖ Per immobili:

1. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 2877 Registro Generale 18149 Pubblico ufficiale TRADII ELENA Repertorio 7354/5294 del 04/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 24/04/2019 - Registro Particolare 12833 Registro Generale 16595 Pubblico ufficiale VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 93/9990 del 04/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 02/11/2021 - Registro Particolare 35300 Registro Generale 44599 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO SALERNO - UNEP Repertorio 6488 del 07/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



QUESITO N° 13 – Visure catastali e ipotecarie

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per l'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;



✓ **VISURE E SCHEDE CATASTALI** (allegato 05)

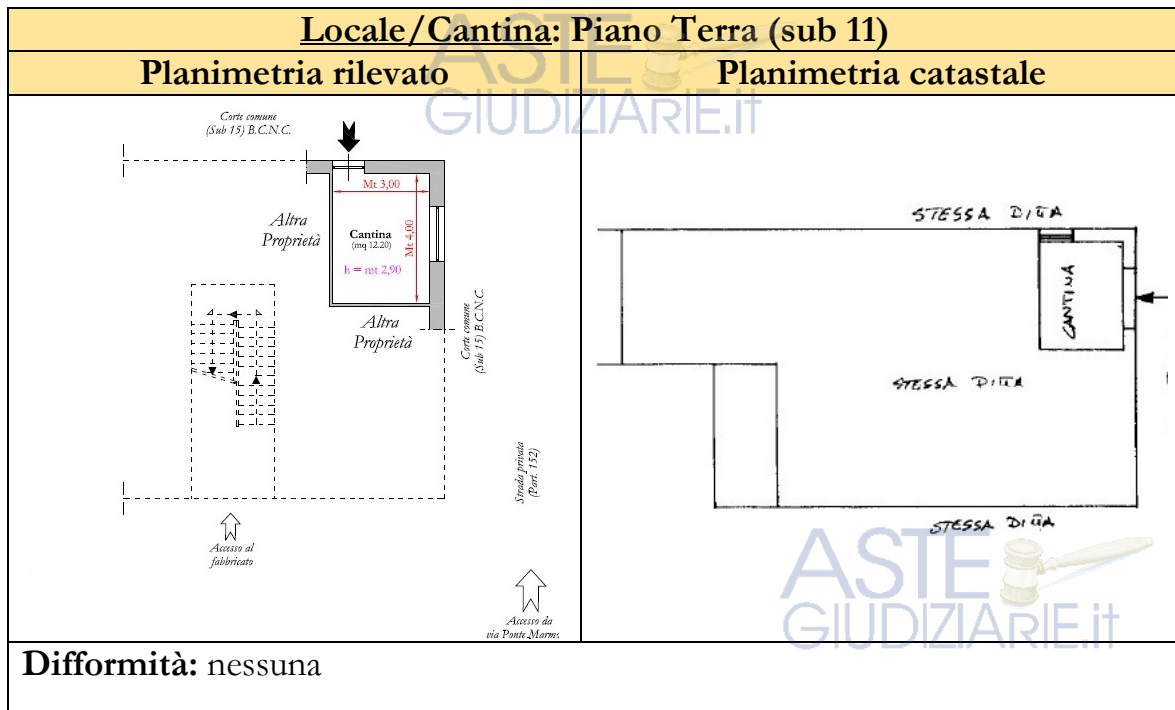
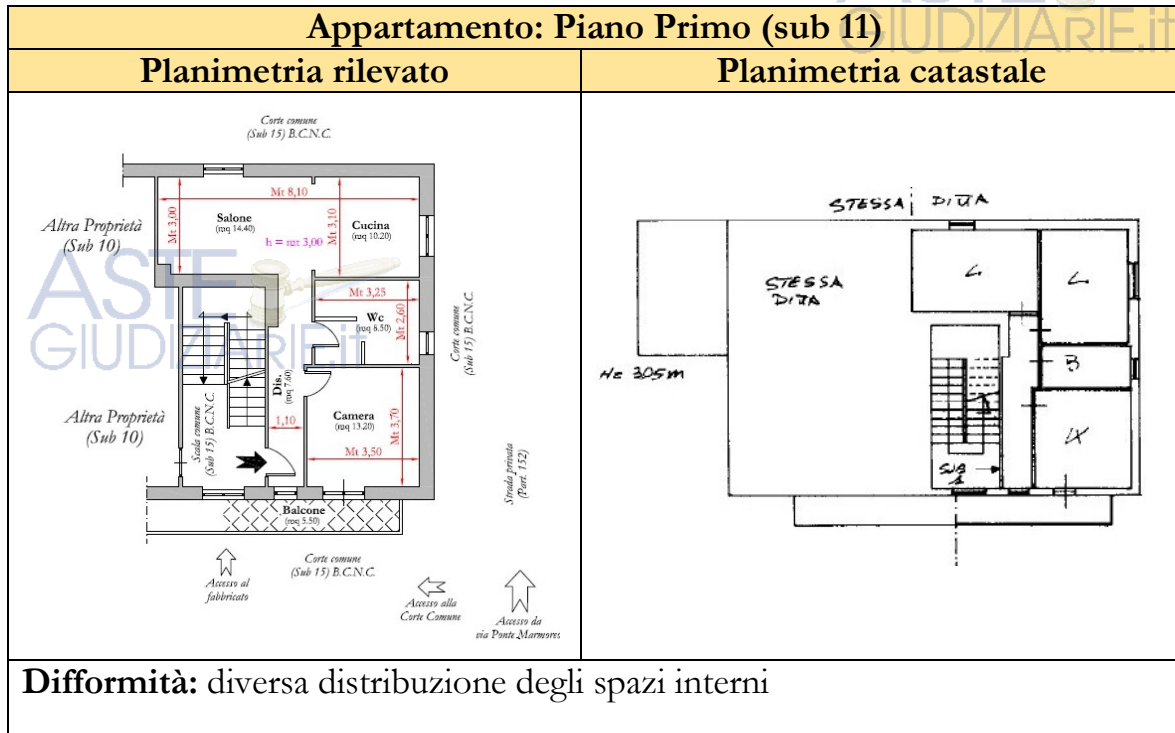
Sono state acquisite le visure e le schede catastali di tutte le particelle oggetto di pignoramento, esse formano l'allegato 05 della presente relazione.

- Appartamento (posto al primo piano con annessi due vani ad uso cantina posti al piano terra) sito in via Ponte Marmoreo c/o Sp168 n°61 – contraddistinto al N.C.E.U. Foglio **34**, Particella **911**, Sub **11**, Piano **T-1°**,

Visura Catastale: conforme, immobile in ditta all'esecutato;

Esperto: Ing. Mario Policastro

Planimetria catastale:



Locale/Box: Piano Terra (sub 11)	
Planimetria rilevato	Planimetria catastale
<p><i>Corte comune (Sub 15) B.C.N.C.</i></p> <p><i>Altra Proprietà</i></p> <p>Box Auto (req. 16.30)</p> <p><i>Altra Proprietà</i></p> <p><i>Corte comune (Sub 15) B.C.N.C.</i></p> <p><i>Accesso da Corte comune (Sub 15) B.C.N.C.</i></p>	<p>STESSA DUA</p> <p>CAANTINA</p> <p>STESSA DUA</p> <p>h = 1,90 m</p> <p>H = 2,65 m</p>
Difformità: nessuna	

- ✓ VISURE IPOTECARIE IN FORMA SINTETICA, INTEGRALE
- Sono state acquisite le visure ipotecarie sia per nominativo che per immobile e formano gli allegati 08 e 11 della presente relazione. Le stesse sono state riportate ed analizzate nella risposta del quesito precedente.

QUESITO N° 14 – Regolarità edilizia ed urbanistica

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 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 condo Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 N. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che:

- ✚ **Urbanisticamente**, il terreno part. 936, ricade nel PRG in zona omogenea **E3** di “*interesse ambiente rilevante*”, mentre la sagoma del fabbricato part. 911, ricade nel PRG in zona omogenea **E1** “*agricoltura di pianura*”. Sull'area esistono una serie di vincoli che vengono riportati nel certificato di destinazione urbanistico allegato 09;
- **Regolarità edilizia:** Da quanto dichiarato negli atti di provenienza e dagli atti notari presenti all'ufficio tecnico, il fabbricato, di cui fa parte le unità oggetto di stima, è stato costruito in assenza di concessione, antecedentemente al primo settembre 1967, ed è stato terminato nel 1972. Per esso è stata presentata ai sensi della legge n. 47/85 al comune di capaccio in data 22.12.1986 n. prot. 21751 n. progressivo 0230885301 domanda di concessione edilizia in sanatoria. In data 16.09.2002 è stata presentata richiesta autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 152 del d.lgs. n 490/99 (il tutto riportato nell'allegato 03).

Esperto: Ing. Mario Policastro

DIFFORMITA' RICONTRATE:

Appartamento



Grafico del Titolo Edilizio	Stato dei Luoghi
<p>Piano Primo Pianta di "progetto"</p>	
<p>Difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nessuna 	

Cantina + box



<p>Grafico del Titolo Edilizio</p>	
<p>Stato dei Luoghi</p>	
	<p>Difformità dello stato dei luoghi rispetto al titolo edilizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cantina presenta la finestra e la porta invertite.



QUESITO N° 15 – Criterio di stima e determinazione del prezzo

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornando elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, nonché tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Stima del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

Dopo aver effettuato una breve descrizione dei beni, si passa alla stima e si precisa che il criterio utilizzato nella presente relazione estimativa è quello del più probabile valore di mercato, ovvero quello basato sul metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Tale criterio esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari della stessa tipologia.

A pagina 18 della presente è stato effettuato il calcolo della superficie commerciale che è risultata essere pari a 115,00 mq.

Utilizzando i valori OMI, si ha:

VALORI DI MERCATO RILEVATI (allegato 14)
«AGENZIA DEL TERRITORIO»

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre II

Provincia Salerno – Capaccio – Extraurbana/ RESTANTE PARTE DEL
TERRITORIO COMUNALE (allegato 13)



LOTTO UNICO	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	790,00	1.100,00

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricadono i beni in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si determinano i coefficienti correttivi.

Calcolo Del Valore

Avendo calcolato, la superficie commerciale, avendo rilevato un valore di mercato massimo da indagini di mercato, avendo individuato i coefficienti correttivi propri delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di pignoramento si ottiene:

$$V = V_{\max} \times S_c \times C_i$$

Calcolo Del Valore: LOTTO UNICO				
Descrizione	Valore di Mercato (€ / mq)	Superficie Commerciale (mq)	Coefficienti Correttivi	Valore (€)
Appartamento + box + cantina + terreno	1.100,00	115	1	126.500,00

Detrazioni:

- ✓ Mancanza di garanzia di vizi, ai sensi dell'Art. 568 C.P.C., si applica al valore di mercato una riduzione pari al 5%, considerata anche la vendita all'asta e non in mercato libero, le difformità urbanistiche e quelle catastali.

Valore base d'asta del Lotto = € 126.500,00 – (5% 126.500,00) ≈ € 120.000,00

QUESITO N° 16 – Spese rimozione/trasporto/dismissione beni mobili

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

Si considera un valore di rimozione, simbolico e pari ad euro 2.000,00 per ogni lotto.

PARTE RIASSUNTIVA**LOTTO UNICO:**

- 1) Piena proprietà di un Appartamento piano primo + cantina + box-auto + terreno agricolo, ubicati in Capaccio (SA) alla via Ponte Marmoreo n°61. L'appartamento Confina a Nord: con la corte identificato con il sub.15 (bene comune non censibile), Sud: con la corte identificato con il sub.15 (bene comune non censibile), Est: con strada privata, Ovest: con pianerottolo e vano scala. Il terreno confina Nord: con la particella n°151, Sud: con la particella n°938, Est: con la particella n°935, Ovest: con la particella n°937. L'appartamento ha una superficie calpestabile di 53 mq, la cantina di 12 mq, il box di 16 mq, mentre il terreno ha una superficie catastale di 1684 mq.
- 2) L'appartamento è indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio **34**, Particella **911**, Sub **11**. È costituito da: una cucina + sala da pranzo, una camera da letto matrimoniale con balcone, un bagno principale e un corridoio. Inoltre è annesso al predetto Appartamento un altro locale box posto al piano terra confinante a Nord: con altra proprietà XXXXXX part.935, Sud: corte comune sub. 15 (B.C.N.C.), Est: con altra proprietà XXXXXX sub 3, Ovest: con altra proprietà XXXXXX sub 3.
Il terreno è indentificato in Catasto Fabbricati al Foglio **34**, Particella **936**.
- 3) Di proprietà dell'esecutato, per la quota di 1/1 a seguito di Atto di compravendita, redatto dal notaio Dott.ssa Maria Landolfo, del 05/12/2007 Rep. n. 14579/2668, trascritto presso la Conservatoria di Salerno il 14/12/2007 ai nn. 60542/38374.
- 4) Non risultano comproprietari.
- 5) Il lotto è libero.
- 6) Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1967 ed è stato terminato nel 1972. Per questo è stata presentata al Comune di Capaccio in data 22.12.1986 prot.21751, n. progr. 020885301, domanda di concessione in sanatoria.
- 7) Urbanisticamente, il terreno part. 936, ricade nel PRG in zona omogenea E3 di "interesse ambiente rilevante", mentre la sagoma del fabbricato part. 911, ricade nel PRG in zona omogenea E1 "agricoltura di pianura". Sull'area esistono una serie di vincoli che vengono riportati nel certificato di destinazione urbanistico allegato 09.
- 8) Il certificato di agibilità non è presente.
- 9) Il valore del bene da porre a base d'asta è di **€120.000,00 (Euro Centoventimila/00)**.

Esperto: Ing. Mario Policastro

CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, con la presente Relazione Tecnica composta da n° **32** pagine dattiloscritte e da n° **14** allegati, lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per eventuali ed ulteriori incombenze.

San Gregorio Magno 20 maggio 2022

L'Esperto
Dott. Ing. Mario Policastro