

**TRIBUNALE di SALERNO**

III SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dott.ssa ENZA FARACCHIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva

Yoda SPV S.r.l.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

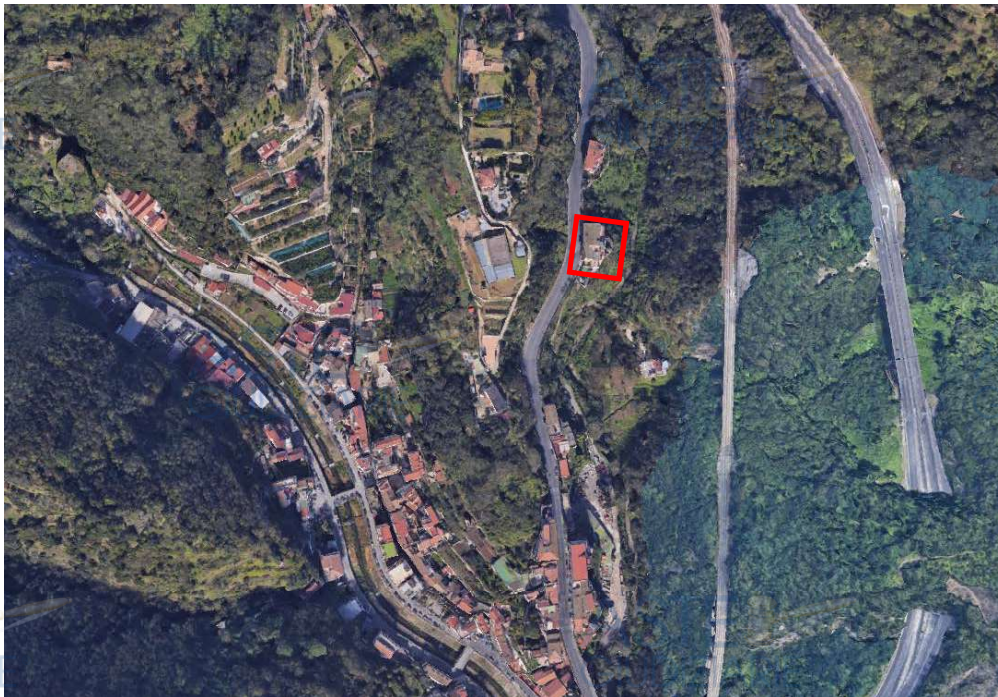
R. G. Esec. N.

266/2023

Custode Giudiziario

Avv. Caterina Alfano

Prossima Udienza

17/09/2024**CONSULENZA TECNICA di UFFICIO****PER LA STIMA DI IMMOBILI SOGGETTI AD ESECUZIONE**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Immobili ubicati nel Comune di Vietri Sul Mare(SA) – Via De Marinis SNC*

31/07/2024

L'Esperto
Dott.Ing. Salatore De PriscoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

<ul style="list-style-type: none"> PARTE EPIGRAFICA Indicazione degli estremi della Causa, del Giudice e delle Parti ... 	Pag. 04
<ul style="list-style-type: none"> SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente 	Pag. 07
<ul style="list-style-type: none"> RISPOSTE AI QUESITI Risposte ai quesiti motivando adeguatamente le proprie scelte 	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 1	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 2	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 3	Pag. 08
Risposta al Quesito N° 4	Pag. 09
Risposta al Quesito N° 5	Pag. 10
Risposta al Quesito N° 6	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 7	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 8	Pag. 11
Risposta al Quesito N° 9	Pag. 12
Risposta al Quesito N° 10	Pag. 12
Risposta al Quesito N° 11	Pag. 13
Risposta al Quesito N° 12	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 13	Pag. 17
Risposta al Quesito N° 14	Pag. 19
Risposta al Quesito N° 15	Pag. 23
<ul style="list-style-type: none"> PARTE RIASSUNTIVA: Esposizione in forma sintetica 	Pag. 24
<ul style="list-style-type: none"> CONCLUSIONI 	Pag. 26



Allegati:	
1)	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2)	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3)	CERTIFICATO DI RESIDENZA E CERTIFICATO DI MATRIMONIO
4)	VISURE CATASTALI STORICHE AGGIORNATE, SCHEDE CATASTALI E CARTOGRAFIE
5)	ELABORATI GRAFICI
6)	TITOLI DI PROVENIENZA
7)	PRATICHE EDILIZIE, STRALCIO P.U.C.
8)	ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO E PER IMMOBILE
9)	ATTO DI PIGNORAMENTO, ISTANZA DI VENDITA, CERTIFICAZIONE NOTARILE, NOTA DI TRASCRIZIONE AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO
10)	BORSINO IMMOBILIARE
11)	ATTESTATO REGIONE CAMPANIA
12)	RACCOMANDATA E COMUNICAZIONI
13)	ATTESTAZIONE TRASMISSIONI COPIA ALLE PARTI

3



1. PARTE EPIGRAFICA

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

Il sottoscritto *Dott. Ing. Salvatore De Prisco*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°7954, con provvedimento del 14 marzo 2024 del G.E. *Dott.ssa Enza Faracchio*, veniva nominato **esperto per la stima dei beni pignorati con procedimento di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 266/2023**, promossa dal Yoda SPV S.r.l., rappresentata da IntrumItaly S.p.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Davide De Belli [REDACTED] o stesso ha prestato giuramento in data 15 marzo 2024, durante il quale il G.E. sottoponeva all'attenzione dell'esperto i seguenti quesiti:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.¹ 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;*

1.

Sì riportati il testo del comma 2 dell'art"567"p" c., come modificato dal d.l.n.8312015, convertito nella legge n.132/2015: "Il creditore che richieda la vendita deve provvedere, entro sessa ntagiornidale deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati di iscrizione e trascrizione relative all'immobile pignorato effettuati nei ventiquattro anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante l'esistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari."

- 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;*

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

- 4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;*
- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento 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;
- 8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli 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;
- 11) 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 e pignoramento, 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;
- 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 e all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13) 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 la 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 obblazioni 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 dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, 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, anche 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.
- 15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto 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: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;
- 17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 18) Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per

specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

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

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Operazioni compiute e illustrazione degli accertamenti fatti personalmente.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 19 aprile 2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale di inizio operazioni peritali in allegato (Allegato 2), alla presenza dell'esecutato [REDACTED] opportunamente avvisato a mezzo raccomandata, il quale ci consentiva l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento.

All'uopo, in uno ai presenti che nulla contestavano o osservavano, si effettuava accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili individuati nel N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 407 Sub. 4 graffata alla particella 48 sub.11.

[REDACTED] di occupare l'immobile in uno alla sua famiglia e che all'interno dell'abitazione vi erano impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ma non si disponeva dei relativi certificati.

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Vietri Sul Mare (SA), presso gli Uffici di Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vietri Sul Mare (SA), presso gli Uffici del N.C.E.U. di Salerno, presso l'Agenzia dell'Entrate di Salerno, e svolgeva opportune indagini sul posto e sulla zona limitrofa e vicina, per assumere informazioni sui prezzi di mercato di beni immobili simili a quelli oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, la sottoscritta procede ad esporre quanto segue.

3. RISPOSTE AI QUESITI

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ.¹ 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 peritali;*

1.

Siriporaitlestodelcomma2dell'art"567c"p"c.,comemodificatodalD.L.n.8312015,convertitonellaleggen.132/2015:"Ilcreditorecherichiede la vendita deve provvedere, entro sessantigiornidal depositodelricorso, adallegareallostesso l'estrattodelcatasto, nonché icertificatidelle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato e effettuate nei ventianni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali ed e dei registri immobiliari."

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;*

Da una verifica effettuata sulla completezza della documentazione di cui art. 567 comma 2° si evince che l'istanza di vendita (Allegato 9) è stata depositata il 29/12/2023, mentre la relazione notarile (Allegato 9) è stata depositata in data 13/02/2024, dunque entro i 60 giorni così come previsto dall'art. 567 comma 2°.

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

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti e ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

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

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

LOTTO	1						
Tipologia	Abitazione di tipo popolare						
Ubicazione	Vietri Sul Mare(SA), Via De Marinisn°SNC						
Dati	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Catastali	5	48 407	11 4	A/4	3	5 vani	€ 464,81
attuali	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
Superfici	Sup. abitazione: 96,40 mq Sup. Balcone: 7,89 mq Sup. Terrazzo: 38,49 mq			Sup. Abitazione: 116,24 mq Sup. balconi: 25% di 7,89= 1,97mq Sup. Terrazzo: 35% di 25,00 +10% di 13,49=10,09mq			
(mq)				TOTALE	Mq128,30		
Confini	<p>L'appartamento confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla48; • Sud,concorde comune; • Ovest,con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla48 e corte comune; • Est, con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla48; 						
Descrizione	<p>L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita alla via De Marinisn.SNC, un importante via di collegamento con i paesi limitrofi, del comune di Vietri Sul Mare (SA). L'immobile ricade nel quartiere Molina, a metà strada tra il comune capoluogo di Vietri Sul Mare e il comune vicino di Cava De Tirreni. Essendo una strada di collegamento non è possibile trovare nelle immediate vicinanze i servizi di prima necessità.</p> <p>L'immobile staggito fa parte di unedificio costituito da diverse unità immobiliari e diverse attività commerciali poste al piano terra.È caratterizzato da due piano fuori terra e uno seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento ha accesso diretto da strada tramite corte comune con ingresso sia pedonale che carrabile. L'ingresso all'abitazione è invece consentito tramite terrazzo esterno posto al piano 1.</p> <p>L'abitazione è costituita:</p>						

- al piano 1 da un soggiorno, una cucina con un ripostiglio, 3 camere e due bagni, nonché il terrazzo esterno.
- Al piano 2, al quale si accede tramite vano scala interno, da due camere, un bagno e un balcone

L'appartamento è dotato di pavimento in piastrelle di ceramica e gres, gli infissi sono in legno contapparelle esterne in PVC ed inoltre è dotato di impianto elettrico, idrico, e di riscaldamento. Al momento dell'accesso tutti gli impianti risultavano funzionanti ma non si rinvenivano i relativi certificati di impianto.

L'area esterna dell'immobile è fusa sul piano fisico, tramite scala in ferro di collegamento, con la corte esterna comune.

Lo stato di conservazione dell'immobile nel complesso è buono.

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (allegati 1-4-5).

Il sottoscritto, ha verificato la corrispondenza dei dati dell'immobile pignorato con i dati riportati nell'atto di pignoramento, e la insussistenza di altre procedure esecutive.

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;

- Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Fabrizio Amato di Cava Dè Tirreni del 20 novembre 2008 rep. n. 66502 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il

- [REDACTED] l'immobile perveniva da parte della [REDACTED] per atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Fabrizio Amato di Cava Dè Tirreni del 01 febbraio 2007, rep. n. 64306, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 13 febbraio 2007 ai nn. 7717/4754;

- Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto da parte della Sig.ra [REDACTED] in atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Fabrizio Amato di Cava Dè Tirreni del 07 ottobre 1999 rep. n. 45557, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 19 ottobre 1999 ai nn. 30379/23016.

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.

L'immobile non rientra in questa casistica.

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 (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.

Al momento dell'accesso, l'immobilestaggito risultava occupati dall'esecutato Sig. [REDACTED] in uno alla sua famiglia.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesicosi come indicato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio "Unità Operativa Dirigenziale Ufficio Centrale foreste e caccia sezione usi civici della Regione Campania" (Allegato 11).

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..

Il sottoscritto, analizzato il mercato immobiliare della zona, nonché la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10), ritiene che il più probabile canone di locazione è:

- pari ad 550,00(arrotondato)€ (cinquecentocinquanta/00 euro) mensili, determinato considerando un canone mensile mediodi 4,25€ per mq di superficie commerciale (SC=128,30).

Unità immobiliare	Coeff. di Locazione (€ / mq)		Superficie commerciale (mq)	Valore Locazione (€ annuo)	
	Min	Max		Min	Max
Abitazione	3,5	5	128,30	5.388,60	7.698,00

Pertanto il più probabile canone di locazione mensile è ricavato da:

$$C = C_{Lm} \times SC = 4,25€ \times 128,30 \text{ mq} = 545,27€ \text{ arrotondato } 550,00€$$

Infine, si precisa, che l'immobilestaggito non era, al momento dell'accesso, concesso in locazione ma nella disponibilità dell'esecutato, sig. [REDACTED] he lo occupava in uno alla sua famiglia.

- 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.**

Il debitore, si [REDACTED] Gli stessi hanno contratto matrimonio in data 08/08/2013, scegliendo la separazione dei beni. Si allega il certificato di matrimonio (Allegato 3).

- 10. Riferisca dell'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.**

Non vi è un condominio costituito.

11. 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 e pignoramento, 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

I beni oggetto della procedura esecutiva R.G.E.n° 266/2023 sono oggetto delle seguenti formalità

(Allegato 8):

LOTTO UNICO

- **Foglio :5 - Particella 48- Subalterno 11**

ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 7718

Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 64307/19049 del 01/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 989 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237

Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 49491

Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 15955

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3233/2017 del

06/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati



TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 1660
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 7668 del
23/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

• **Foglio :5 - Particella 407**

Foglio : 5 – Particella 407 sub. 4

ISCRIZIONE del 26/06/1991 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 16777
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 25/06/1991
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 31/03/1995 - Registro Particolare 7456 Registro Generale 9427
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 25/03/1995
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 7718
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 64307/19049 del 01/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 989 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
10/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
14/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 49491
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 15955



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
3233/2017 del
06/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 1660
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 7668 del
23/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in
data 14/03/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 49491
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)
SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 15955
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3233/2017
del 06/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 1660
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 7668 del
23/11/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/1990 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 17871
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 625 del 08/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2007 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 7718
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 64307/19049 del 01/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 989 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2006 - Registro Particolare 9388 Registro Generale 32729
Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4442/100 del
06/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8237 del 04/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00

Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00+0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (quando sono Concessionari di esazione per conto dello Stato tipo e.tr.)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

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 e all'esito di accurato controllo incrociato.

Il sottoscritto ha prodotto documentazione catastale ed ipotecaria allegata alla presente (allegati 4-8).

13. 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 la 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 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 dell'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Regolarità Edilizia(allegato 7)

Il sottoscritto visionato lo stato dei luoghi e vista documentazione ottenuta dall'Ufficio tecnico del Comune di Vietri Sul Mare (SA) riscontra quanto segue:

agli atti del Comune risultano i seguenti titoli autorizzativi:

- 1) Condono Edilizio pratica n.726 del 02/10/1986 prot. n. 9770;

L'immobile oggetto del seguente pignoramento fa parte di un fabbricato costruito in parte in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e in parte ampliato successivamente tramite concessione edilizia in sanatoria.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata alla pratica di condono edilizio, nello specifico pratica n.726 del 02/10/1986 prot. n. 9770, si evidenziano alcune difformità (Allegati 5 – 7):

- Chiusura di un vano porta e apertura in diversa posizione di un ulteriore vano porta;
- Ampliamento del locale bagno posto al piano secondo.

Regolarità Catastale (Allegati 4-5)

A seguito del confronto della documentazione catastale acquisita e dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evidenzia che il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla consistenza catastale, nello specifico le difformità riguardano:

- Chiusura di un vano porta e apertura in diversa posizione di un ulteriore vano porta;
- Ampliamento del locale bagno posto al piano secondo.

Agibilità/abitabilità

Si precisa che nei fascicoli dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vietri Sul Mare(SA), non risulta presente il certificato di agibilità.

Pertanto, le difformità rilevate risultano essere, in ogni caso, regolarizzabili a seguito di “accertamento di conformità”, richiesto ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. i cui costi sono quantificabili per la redazione di pratiche urbanistiche e catastali (scia in sanatoria, sca e successivo docfa), incluso oneri e spese tecniche, in via presuntiva a € 4.000,00.

Inoltre si evidenzia che l'immobile sito alla via De Marinis n. SNC, secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G) si trova in **“Zona E3 di tutela silvo pastorale”**, così come nel Piano urbanistico

comunale (P.U.C.) attualmente adottato ma non approvato, nel Comune di Vietri Sul Mare (SA), dove ricade in “Zona E3 – Tutela Silvo pastorale” (Allegato 7).

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 agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso, si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

Dopo aver effettuato una breve descrizione del bene, 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.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda (SL) dell'immobile (*somma delle superfici nette, più quella dei tramezzzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine*) più la Superficie Commerciale degli accessori (S_{ca}) opportunamente ragguagliati.

Si riporta di seguito la formula per calcolare la superficie Commerciale:

$$S_c = SL + S_{ca}$$

dove : $SL = S_{calpestabile} + S_{muri\ interni} + 50\% S_{muri\ esterni}$

$$S_{ca} = x_b * A_b$$

A_b : Superfici degli accessori (nel nostrocasocantina)

X_b: Coefficienti di ragguglio (50 %)

Dopo aver illustrato il criterio di valutazione utilizzato, si riporta di seguito la tabella riepilogativa della superficie commerciale dei Lotti

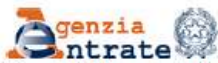
Lotto	Descrizione del bene	Superficie commerciale
		[mq]
1	Abitazione di tipo popolare	128,30

Indagine di mercato Lotto Unico:

24/07/24, 21:11

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: VIETRI SUL MARE

Fascia/zona: Suburbana/MOLINA

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2150	L	3,7	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2000	L	3,5	5	L
Box	Normale	940	1200	L	3,9	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1850	2450	L	5	6,9	L

Stampa



Legenda

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€ / mq)		Valore Unitario Di Mercato (€ / mq)
		Min	Max	V _{mu}

popolare				
----------	--	--	--	--

Effettuate le indagini di mercato nella zona in cui ricade il bene in esame, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima, tenendo in considerazione i dati riportati dalle riviste tecniche specializzate, le indagini condotte presso alcune agenzie immobiliari della zona e attraverso l'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI (Allegato 10) si considera come **valore unitario di mercato** il valore medio V_{mu} riportato nelle tabelle precedenti.

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

dove:

C_i = Sommatoria dei coefficienti correttivi che tengono conto:

- del piano
- dello stato conservativo
- dell'affaccio
- dell'esposizione
- dell'altezza soffitti
- della vista
- dell'occupazione

in riferimento all'appartamento

- della tipologia,
- stato conservativo
- degli spazi

in riferimento allo stabile

In conclusione il più probabile valore di mercato dei beni pignorati sarà pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE BENE	V_{mu} [€ / mq]	C_i	Superficie Commerciale S_c [mq]	Valore (arrotondato) €
1	Abitazione	1.700,00	0,9	128,30	196.000,00
TOTALE					196.000,00

Per il lotto esistono delle voci di detrazione che vanno sottratte al valore prima calcolato, per poter determinare il valore stimato.

Le detrazioni possono essere così riassunte:

Lotto	Ape	Detrazione Certificato Agibilità (€)	Sanzioni, oneri, pratica urbanistica, docfa, spese tecniche e lavori(€)	Totale Detrazioni (€)
unico		4.000,00€		4.000,00€

Quindi si ottiene il valore stimato di ogni lotto, di seguito riportato:

	Valore Calcolato (Euro)	Detrazioni (Euro)	Valore Stimato (V calcolato – detrazioni) (Euro)arrotondato
Lotto unico	196.000,00	4.000,00€	192.000,00

Infine ai sensi dell'art. 568 c.p.c. si propone al G.E. un prezzo base d'asta ridotto del 15% del valore stimato, per le seguenti circostanze: incertezza sulla piena regolarità da un punto di vista edilizio-urbanistico; eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; mancata operatività della garanzia per vizi (anche per evizione parziale) e mancanza di qualità in relazione allavendita forzata; eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile(deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

	Valore Stimato(Euro)	Detrazioni 15% (Euro)	Valore Finale (V stimato – detrazioni 15%) (Euro)arrotondato
Lotto unico	192.000,00	28.800,00€	165.000,00

Schema sintesi Finale

Lotto	Descrizione	Indirizzo	Dati Catastali	Valore Stimato (V calcolato - detrazioni) (Euro)
1	Abitazione di tipo popolare	Via De Marinis, SNC Vietri Sul Mare(Sa)	Foglio 5, p.lla5407 sub. 4, graffata Foglio 5, p.lla 48, sub. 11	165.000,00
TOTALE				165.000,00€

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

I beni mobili rilevati all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento consistono in mobilio ed elettrodomestici. Le spese complessive occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione di detti beni ammontano a circa 4.000,00 €. Inoltre, il presumibile valore di mercato dei beni mobili rilevati durante il sopralluogo è di circa 10.000,00 €.

4. PARTE RIASSUNTIVA- ESPOSIZIONE IN FORMA SINTETICA

LOTTO UNICO							
Tipologia	Abitazione						
Ubicazione	Vietri sul Mare (SA), Via De Marinis						
Dati Catastali attuali	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	5	48 407	11 4	A/4	3	5 vani	€ 464,81
Superfici (mq)	SUPERFICIE CALPESTABILE (UTILE)			SUPERFICIE COMMERCIALE (LORDA)			
	Sup. abitazione: 96,40 mq Sup. Balcone: 7,89 mq Sup. Terrazzo: 38,49 mq			Sup. Abitazione: 116,24 mq Sup. balconi: 25% di 7,89= 1,97mq Sup. Terrazzo: 35% di 25,00 +10% di 13,49=10,09mq			
	TOTALE			Mq128,30			

<p>Confini</p>	<p>L'appartamento confina a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nord, con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla 48; • Sud, con corte comune; • Ovest, con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla 48 e corte comune; • Est, con altra U.I.U. individuata al foglio5, p.lla 48;
<p>Titolo di proprietà</p>	<p>- Atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Fabrizio Amato di Cava Dè Tirreni del 20 novembre 2008 rep. n. 66502 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno il 11 dicembre 2008 ai nn.50236/36742 con cui il Sig. Mario De Marinis l'immobile ceduto dal Sig. Antonio Mirabile;</p>
<p>Regime patrimoniale e</p>	<p>Separazione dei beni</p>
<p>Quota pignorata</p>	<p>100%</p>
<p>Conformità</p>	<p>Condono Edilizio pratica n.726 del 02/10/1986 prot. n. 9770;</p>
<p>Difformità</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Chiusura di un vano porta e apertura in diversa posizione di un ulteriore vano porta; • Ampliamento del locale bagno posto al piano secondo.
<p>Esistenza formalità, vincoli oneri</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Foglio : 5 - Particella 48 - Subalterno 11 <p>ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 7718 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 64307/19049 del 01/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Comunicazione n. 989 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/02/2009.</p> <p>Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)</p> <p>Presenza graffati</p> <p>ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI</p>

MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

14/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 49491

Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 15955

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3233/2017 del

06/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 1660

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 7668 del 23/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Presenza graffati

- **Foglio : 5 - Particella 407**

- Foglio : 5 – Particella 407 sub. 4**

ISCRIZIONE del 26/06/1991 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 16777

Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 0 del 25/06/1991

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 31/03/1995 - Registro Particolare 7456 Registro Generale 9427

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 25/03/1995

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 13/02/2007 - Registro Particolare 1897 Registro Generale 7718
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 64307/19049 del 01/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 989 del 03/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data

10/02/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 13/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237
Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data

14/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

Presenza graffati

ISCRIZIONE del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale
49491

Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale
15955

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI
SALERNO Repertorio 3233/2017 del

06/04/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale
1660

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio
7668 del 23/11/2023

	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati</p> <p>[REDACTED] (esecutato)</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2008 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 50237 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 66503/20649 del 20/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 1071 del 15/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2011. Cancellazione totale eseguita in data 15/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 13/12/2010 - Registro Particolare 10224 Registro Generale 49491 Pubblico ufficiale AMATO FABRIZIO Repertorio 68561/22190 del 18/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA) SOGGETTO DEBITORE</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 27/04/2017 - Registro Particolare 12444 Registro Generale 15955 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 3233/2017 del 06/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2024 - Registro Particolare 1417 Registro Generale 1660 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 7668 del 23/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VIETRI SUL MARE(SA)</p>
Spese	/

condomini ali	
Occupazio ne	Occupato dall'esecutato
Conservazi one	buono
Probabile canone di locazione	C = <u>550,00€/mensili</u> (<i>cinquecentocinquanta/00</i>)
Valore del bene:	€ 165.000,00 (centosessantacinque/00)

5. CONCLUSIONI

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E. e rassegna la presente relazione, che si compone di n°28 pagine dattiloscritte e n°13 allegati.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Salerno, 31/07/ 2024

L'Esperto
ott. Ing. DE PRISCO Salvatore

