

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 335/18



Perizia C.T.U.



- **PARTE RICORRENTE** (Creditore):
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAPACCIO PAESTUM SOC COOP ARL
- **CONTROPARTE** (Debitore):
Giudice dell'esecuzione:



Buono Maria Luisa
Esperto incaricato
Arch. Maria Teresa Iacolare



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



SOMMARIO

1. Premessa – Conferimento d'incarico
2. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza
3. Cronologia delle principali operazioni peritali
4. Documentazione acquisita
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.
6. **Istanza di liquidazione: Spese sostenute - Calcolo onorario C.T.U – Calcolo liquidazione**
7. **Congedo C.T.U.**



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari
 ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 335/18

ALLEGATI

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Verbali di Accesso	Allegato 1
Attestazione indirizzo e estratto PRG	Allegato 2
Atto di Provenienza	Allegato 3
Documentazione catastale : Visura per Immobile e per soggetto Visura storica per Immobile Planimetria catastale Estratto di mappa	Allegato 4
Visure ipotecarie	Allegato 5
Tavola di progetto	Allegato 6
Documentazione Fotografica	Allegato 7
Certificato Contestuale stato di famiglia-residenza-stato civile matrimonio	Allegato 8
Mail di corrispondenza e raccomandate	Allegato 9
Ricevute per spese sostenute	Allegato 10

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Salerno 4 aprile 2019

In fede

C.T.U Arch. Maria Teresa Iacolare

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

MARIA TERESA IACOLARE
 ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
 E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare @archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Premessa



Conferimento d'incarico

Con decreto di nomina, dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (ART. 569 C.P.C.), il Giudice dell'esecuzione Dr. Ssa nominava la sottoscritta Arch. Maria Teresa Iacolare, con studio in Salerno, via Demetrio Moscato,11, iscritta all'Ordine degli Architetti di Salerno N°. 3165 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno dal 04/06/2012, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 335/2018 promossa dal Ricorrente Banca **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.** contro la parte resistente nella persona del Sig. , con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

In data 21 febbraio 2019 la Sottoscritta accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico stesso.

La presente relazione di stima viene eseguita dalla sottoscritta Arch. Iacolare Maria Teresa, nominata CTU, in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (art. 569 C.P.C.) con conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento il giorno **21 febbraio 2019** con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato. La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Relativamente all'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sono state svolte le operazioni peritali di seguito indicate:



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- In data 25 febbraio 2019, in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno al Sig. _____ indicante giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 26 febbraio ho inviato medesimo invito, a mezzo mail di posta certificata, presso lo studio dell'avvocato Rosangela Pannuto chiedendole di inoltrarlo al creditore Banca di Credito Coop di Capaccio Paestum poi sostituito dalla Banca **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.** così come da dichiarazione inviata dall'avv. Pannuto in data 23 aprile 2018

- In data 7 marzo 2019, in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento, presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate di Salerno ho richiesto estratto di mappa, visure catastali (storica per immobile –visura per soggetto) mentre la planimetria l'ho richiesta on line sul sito Sister. Al medesimo Ufficio dell'Agenzia delle Entrate ho richiesto visure ipotecarie per soggetto e per immobile.

Allegato 4: Visura e scheda catastale

- In data 12 marzo 2019, in occasione del primo sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, ho constatato che, all'indirizzo riportato nella documentazione presente agli atti, non corrispondeva l'immobile pignorato cui confina. Dopo aver atteso invano l'arrivo del proprietario sino alle ore 10.30, ho lasciato l'immobile per recarmi all'ufficio anagrafe del Comune ove ho fatto richiesta del certificato contestuale con stato di famiglia, residenza, cittadinanza, stato libero, nascita ed esistenza in vita ed estratto di matrimonio del Sig. _____. Dal certificato ottenuto ho potuto constatare quanto dichiarato sopra ossia che l'indirizzo del cespite è via Carducci,57. giunta all'ora stabilita

*Allegato 1: Verbali di accesso**Allegato 9: Certificato contestuale*

- *In data* 13 marzo 2019 ho provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di Ritorno con sollecito per effettuare sopralluogo in data 22 marzo 2019, successivamente anticipato al 21 marzo 2019 previa telefonata di accordo con il Sig. _____. L'avvocato Pannuto è stata avvisata a mezzo di mail certificata.
- Il sopralluogo è avvenuto, nel giorno e nell'ora stabilita alla presenza della Sig.ra _____, compagna del Sig. _____, contestualmente ho provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare @archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- Nello stesso giorno mi sono recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capaccio per accedere alla documentazione richiesta in data 11 marzo 2019 a mezzo posta elettronica certificata, ed all'ufficio anagrafe per richiedere certificato contestuale a nome della Sig.ra separata dal Sig. in data 22/02/2011 e comproprietaria dell'immobile oggetto della seguente perizia.
- Successivamente mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico constatando l'assenza di documentazione relativa al cespite. In data 18 marzo 2019 ,presso l'Ufficio Archivio notarile del Comune di Salerno, ho fatto richiesta di copia atto di proprietà.
- Effettuati i sopralluoghi, esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti i debiti accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (Servizio catastale e Pubblicità immobiliare) e gli Uffici comunali competenti, si constata che il sig. debitore esecutato, è proprietario di ½ del cespite e l'altro mezzo è di proprietà della sig.ra (proprietà ottenuta in seguito alla separazione dal sig. . L'immobile risulta non abitato e con lavori di ristrutturazione in corso.

RISPOSTE AI 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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° la Sottoscritta si connetteva alla piattaforma www.procedure.it per poter accedere agli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti a corredo della procedura esecutiva. La certificazione del notaio dott.ssa Mariassunta Verrastro, notaio in Avigliano (Pz) alla via Giustino Fortunato n. 38, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Potenza, Lagonegro, Melfi, Sala Consilina, attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile oggetto dell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare @archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



E' NECESSARIO segnalare che l'indirizzo esatto riportato su tutta la documentazione agli atti È ERRATO. L'immobile è sito in via Carducci, 57 così come da attestazione allegata. Ho proceduto dal punto 4 a 12 delle raccomandazioni generali, essendo il bene pignorato esclusivo.

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato,

Localizzazione

L'alloggio **È SITUATO** in Via Carducci n. 57 del Comune di Capaccio e **NON** in via Piave 3, come da attestazione comunale del 29 marzo 2019;

Dati catastali

L'immobile risulta censito al N.C.E.U:

Foglio 44 map. 724 sub 1, cat. A/2 cl.2 vani 2,5 - Piano terra e Piano Primo; rendita catastale € 54,74.

Confini

L'appartamento confina, con via Carducci, con eredi da due lati e altre proprietà.

Ubicazione e caratteristiche dell'edificio

L'immobile è ubicato in **via Carducci, 57** di Capaccio capoluogo ed è parte di un fabbricato costituito da n. 3 livelli fuori strada. Risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1967, mentre la sopraelevazione è di epoca successiva. Esso è costituito da un piano terra adibito a locali commerciali, un piano primo (sede del cespite) e un secondo piano adibiti a civile abitazione. L'edificio presenta una copertura a falde inclinate. Poco distanti sono presenti la sede del Comune, una scuola media statale e l'Istituto comprensivo Capaccio capoluogo, per tutte le altre scuole è necessario spostarsi verso Capaccio scalo o verso i paesi limitrofi. Sono presenti anche l'ufficio postale e la caserma dei carabinieri. Locali commerciali e punti di ristoro rendono abitabile questo centro storico posto a 420 m sul livello del mare. La linea 3 dei bus permette il collegamento Capaccio capoluogo con Capaccio scalo.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietrame ben squadrato, di adeguato spessore e malta comune.



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

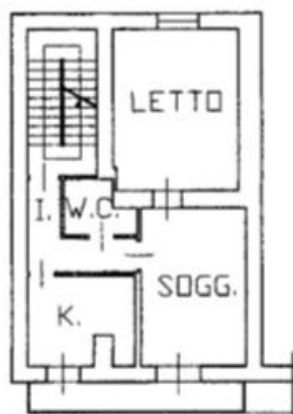
Le tramezzature sono in laterizio forato, i solai del tipo misto in calcestruzzo e laterizio appoggiati a cordoli in c.a. ancorati nei muri perimetrali. L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice su pianta rettangolare. Le facciate esterne sono in muratura faccia a vista. Lo stato di conservazione e manutenzione finiture esterne e dello stabile è di tipo economico ed in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche dell'appartamento

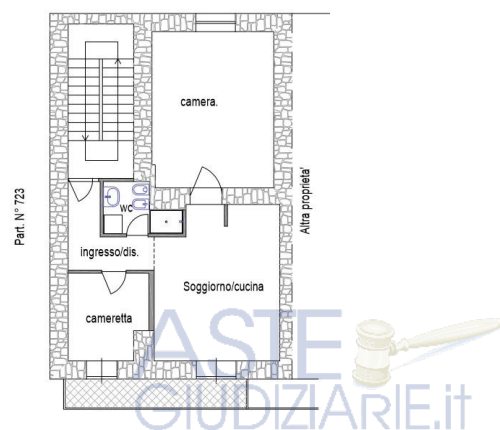
L'appartamento oggetto della seguente Perizia si trova al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra. Si accede all'immobile dopo aver varcato un portoncino d'ingresso in legno dalla via Carducci ed utilizzando una rampa di scale entrambi a servizio anche di altri condomini .

A seguito dell' ispezione effettuata presso i locali dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, dopo aver ispezionato con cura ogni singolo vano, verificato la posizione delle tramezzature e delle aperture, si sono accertate delle lievi difformità. Lo stato esistente non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U. Si è rilevato che sono state realizzate modeste modifiche interne all'alloggio. Nell'appartamento, oggetto della presente relazione estimativa, sono in corso dei lavori di ristrutturazione, in particolare è stato realizzato un unico ambiente cucina soggiorno ed è stata ricavata una piccola cameretta con lo spostamento, di circa 60 cm, di un tramezzo.

PLANIMETRIA CATASTALE



STATO ATTUALE



Sono stati realizzati gli impianti, idraulico ed elettrico ex novo ed è stato sostituito il pavimento. Nel bagno il pavimento è stato sostituito e, nello spazio nicchia risultante tra la

8

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

parete della camera da letto e quella del bagno, è stata realizzata la doccia interamente rivestita con mattonelle tipo mosaico in questo modo è stato rivestito anche il piatto doccia mentre le altre pareti non presentano rivestimento, inoltre non tutti i servizi igienici risultano installati. Unica fonte di areazione, una finestra alta che apre sul vano scala. Sul balcone vi è un box copri caldaia, quest'ultima non risulta installata. I termosifoni non risultano installati. Gli infissi sono in legno e sono completati dalla persiana avvolgibile, nella cucina soggiorno deve essere la persiana non risulta montata. Le bussole sono anch'esse in legno tamburato di tipo economico. Bussole e infissi non sono stati sostituiti. Parte del cespite è anche un vano sottoscala posto al piano terra e chiuso con un portoncino in alluminio e vetro.

Calcolo della consistenza

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate esclusivamente dal rilievo effettuato.

Appartamento (superficie residenziale utile netta) :

servizio igienico :	mq. 3,51 circa;
camera da letto :	mq. 20,55 circa;
soggiorno/cucina:	mq. 20,24 circa;
cameretta :	mq. 7,18 circa;
ingresso/disimpegno	<u>mq 5,08 circa;</u>
	mq 56,56 circa

Vano sottoscala mq 4,29

Superficie non residenziale :

terrazzino mq. 6,00 circa;

La superficie utile netta residenziale somma dei vani è pari a 60,85 metri quadrati.

La superficie lorda totale residenziale è pari a 86,90 metri quadrati.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E' stata acquisita copia dell'atto di proprietà richiesta dalla sottoscritta in data 25 marzo presso l'archivio notarile di Salerno. Il sig. risulta comproprietario dell'immobile con la sig.ra

Allegato 3: copia Titolo di provenienza del bene pignorato



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;

Il bene oggetto della seguente perizia estimativa, non può essere suddiviso viste le dimensioni esigue.

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 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 et.c) che delimitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

Attualmente l'immobile risulta disabitato essendo, in corso, lavori di ristrutturazione.

9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

In data 22/02/2011, con provvedimento del Tribunale di Salerno in data 26/10/2010 n. 2507/10 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e

Allegato 9: Certificato contestuale e di matrimonio



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

Sono state acquisite, all'Ufficio N.C.E.U. di Salerno estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato. Dall'estratto di mappa e da successive verifiche effettuate presso l'ufficio catastale di Salerno, ho constatato che l'immobile **non è stato riportato in mappa.**

Dalle visure ipotecarie per dati anagrafici risulta quanto segue:

Visura per dati anagrafici

Trascrizione a favore:

del 15 aprile 2004-Registro Generale 16224 Registro Particolare 12694

atto Pubblico ufficiale Angrisani Antonia Repertorio 60135/10953 del 5 aprile 2004 Atto tra vivi -compravendita

Iscrizione contro:

del 15 aprile 2004-Registro Generale 16228 Registro Particolare 2209

atto Pubblico ufficiale Angrisani Antonia Repertorio 60136 del 5 aprile 2004

Ipoteca derivante da Concessione di Mutuo a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro:

del 19 aprile 2007-Registro Generale 21433 Registro Particolare 5320

Pubblico Ufficiale E. TR. Esazione Tributi S.P.A. Repertorio 4842/100 del 14 febbraio 2006

Ipoteca legale derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602

Annotazione n. 6616 del novembre 2012 (cancellazione totale)

Trascrizione contro:

del 1 dicembre 2010-Registro Generale 48047 Registro Particolare 33721

atto Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 2507/2010 del 26 ottobre 2010

Atto tra vivi – Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione dei beni immobili siti in Capaccio Paestum (Sa)

Trascrizione contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



del 6 novembre 2018-Registro Generale 42492 Registro Particolare 32721
atto Pubblico ufficiale UNEP Salerno Repertorio 8633 del 26 settembre 2018
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Capaccio Paestum
(Sa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura per immobile

Trascrizione:

del 27 settembre 1993 -Registro Generale 24589 Registro Particolare 20380
atto Pubblico ufficiale Raimondo Malinconico Repertorio 33124 del 8 settembre 1993
Atto tra vivi – Compravendita

Trascrizione:

del 21 febbraio 2000 -Registro Generale 4567 Registro Particolare 3535
atto Pubblico ufficiale Faletti Raffaella Repertorio 998 del 29 ottobre 1999
Atto tra vivi – Compravendita

Trascrizione:

del 15 aprile 2004-Registro Generale 16224 Registro Particolare 12694
atto Pubblico ufficiale Angrisani Antonia Repertorio 60135/10953 del 5 aprile 2004 Atto tra
vivi -compravendita

Iscrizione contro:

del 15 aprile 2004-Registro Generale 16228 Registro Particolare 2209
atto Pubblico ufficiale Angrisani Antonia Repertorio 60136 del 5 aprile 2004
Ipoteca derivante da Concessione di Mutuo a garanzia di mutuo fondiario

Iscrizione contro:

del 19 aprile 2007-Registro Generale 21433 Registro Particolare 5320
Pubblico Ufficiale E. TR. Esazione Tributi S.P.A. Repertorio 4842/100 del 14 febbraio 2006
Ipoteca legale derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 n.602
Annotazione n. 6616 del novembre 2012 (cancellazione totale)

Trascrizione:

del 11 febbraio 2009 -Registro Generale 6016 Registro Particolare 4728
atto Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 30/18507 del 14 novembre 2001 Atto
per causa di morte –certificato di denunciata successione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 1403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Trascrizione contro:

del 1 dicembre 2010-Registro Generale 48047 Registro Particolare 33721
atto Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Repertorio 2507/2010 del 26 ottobre 2010
Atto tra vivi – Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione dei beni immobili siti
in Capaccio Paestum (Sa)

Trascrizione contro:

del 6 novembre 2018-Registro Generale 42492 Registro Particolare 32721
atto Pubblico ufficiale UNEP Salerno Repertorio 8633 del 26 settembre 2018
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili siti in Capaccio Paestum
(Sa)

E' stato acquisito presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate della provincia di Salerno un
prospetto secondo il quale le spese per eventuale **cancellazione della trascrizione di
pignoramento** sono così suddivise:

Cod 778 T Tassa ipotecaria	€ 35,00 +
Cod 457 T Imposta di bollo	€ 59,00 +
Cod 649 T Imposta ipotecaria	<u>€ 168,00 =</u>
	€ 262,00

Allegato 4: Visure catastali

Allegato 6: Visure ipotecali

**13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché
l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la
regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, la Scrivente ha svolto indagini presso il
competente Ufficio Tecnico comunale di Capaccio, accertando che il fabbricato di cui
trattasi è stato costruito antecedentemente il 1967, non è stata trovata documentazione
inerente l'immobile. Non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio né altra
pratica urbanistica.

Da ricerche espletate presso il comune di Capaccio non risulta richiesta di certificato di
agibilità per il bene oggetto della presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

13-1) 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. 06/06/2001 n. 380.

L'immobile ricade nell'area agricola di pianura con interesse storico artistico così come riportato nel Piano Regolatore comunale allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato 2: Attestazione indirizzo e estratto Piano regolatore

13-2) nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 e succ. mod. in caso di insufficienza di 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 l'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 le eventuali spese di sanatoria e di condono

Trattandosi di lavori interni che hanno apportato esclusivamente modifiche interne e possibile sanare i lavori effettuati con la pratica edilizia C.I.L.A. da presentare al Comune di Capaccio e successiva richiesta di agibilità secondo la normativa vigente.

Spese da sostenere:

- Spese diritti di segreteria		€ 100,00
- Sanzione per interventi in corso di esecuzione (art.6 comma 7 DPR n. 380/2001)		€ 300,00
- Spese tecnico incaricato	circa	€ <u>2.000,00</u>
Totale spese per pratica edilizia		€ 2.400,00

Inoltre Occorre presentare all'Ufficio del Catasto regolare richiesta di variazione catastale, ed è necessario effettuare la richiesta di inserimento in mappa del fabbricato.

Spese da sostenere:

Estratto di mappa	:	€ 44,00
Tipo mappale	:	€ 65,00
Variazione scheda catastale		€ 50,00
Spese tecnico incaricato:	circa	€ <u>1.600,00</u>
Totale spese per pratica catastale		€ 1.760,00
Totale		€ 4.160,00 oltre IVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

e oneri come per legge.

Le spese del tecnico sono a discrezione del tecnico incaricato

14) *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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

Per determinare il valore venale del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato". Tale criterio può attuarsi mediante i procedimenti di stima *sintetico e analitico*. Si tralascia quest'ultimo, fondato sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato. La stima verrà pertanto definita con il *procedimento di stima sintetico* mediante l'analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.

Valutazione estimativa

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, sul periodico Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate del 2 trimestre 2018, sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in Capaccio. Tali indagini hanno permesso di



MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare @archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

accertare i valori di mercato di unità immobiliari residenziali simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l'immobile pignorato è situato nella zona nord del Comune di Capaccio in provincia di Salerno. E' parte del centro storico di un Comune molto esteso e che comprende anche Capaccio Scalo e Paestum. L'edificio è situato, all'inizio della strada Costabile Carducci, in prossimità dell'edificio Comunale. Poco distante l'istituto comprensivo e la scuola media. Per le altre scuole è necessario spostarsi verso Capaccio Scalo, Paestum o nei paesi limitrofi distanti solo pochi chilometri ai quali è collegata con limitate corse dell'autobus. Essendo un centro storico sono presenti piccoli negozi al dettaglio.



Vista dalla strada via Costabile Carducci

- **Edificio:** Realizzato in epoca antecedente al 1967 si trova sulla via Costabile Carducci di Capaccio paese



VIA Demetrio Moscati n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **Unità abitativa:** l'abitazione è posta al primo piano del fabbricato ed è composta da 2,5 vani; nell'appartamento sono in corso lavori di ristrutturazione.

In definitiva, considerando i risultati delle indagini effettuate presso l'osservatorio immobiliare, le quotazioni immobiliari ed agenzie della zona, il valore assunto come riferimento per la valutazione del cespite oggetto del pignoramento è quindi pari a:

900,00 €/mq

La superficie commerciale lorda dell'appartamento in esame, allo stato attuale è determinata sommando la superficie residenziale lorda (comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi al 100 %, dei muri confinanti con altre proprietà al 50%,) alla superficie non residenziale dei balconi al 25% per un totale pari a **86,90 metri quadrati ossia :**

$86,90 + 0,25 \times 6,00 = \mathbf{91,40 \text{ mq}}$

Tenendo conto dei coefficienti di differenziazione :

CARATTERISTICHE	COEFF. COR. di immobile e di zona
L'appartamento si trova al primo piano	0,90 x
Affaccio: su strada comunale	0,80 x
Strada silenziosa	1,05 x
Finitura: economica	0,70 x
Riscaldamento: in fase di realizzazione	<u>1,05 x</u>
	0,55

La effettiva superficie lorda commerciale dell'appartamento è pari a:

$91,40 \text{ mq} \times 0,55 = \mathbf{50,27 \text{ mq}}$

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale risulta pertanto essere:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.000 euro/mq x 50,27 mq = **50270,00 euro**

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare al Comune di Capaccio

- CILA. in sanatoria per lavori in corso
- Richiesta di agibilità

Mentre all'Ufficio Agenzia del Territorio :

- Pratica Docfa (variazione catastale)
- Inserimento fabbricato in mappa

Costi comprensivi di spese tecniche ed oneri comunali etc esclusa Iva...

Cila in Sanatoria + agibilità	:	€ 2.400,00
Docfa + tipo mappale		€ <u>1.760,00</u>
		€ 4.160,00

14-2) *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.*

Il caso non sussiste.

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*

Per poter quantificare 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 ho provveduto a contattare alcune ditte tramite un sito web, in particolare ho ricevuto risposta da una ditta che mi ha fornito via mail un preventivo relativo ad un trasloco per appartamento fino a 100 mq.

La spesa è pari a **€1.500,00+ IVA**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tutto ciò detto, la Sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione, composta da n. 19 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, viene depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Salerno unitamente all'estratto dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali, al cd-rom contenente l'elaborato peritale, alle prove delle spedizioni di cui al n. 9 del foglio delle raccomandazioni generali.

La Sottoscritta C.T.U. sospende ogni altra operazione peritale come richiesto dal G.E.

Salerno 3 maggio 2019

In fede

C.T.U Arch. Maria Teresa Iacolare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARIA TERESA IACOLARE
ARCHITETTO

VIA Demetrio Moscato n.11 84125 SALERNO CELL.: 392 5461948 C.F. CLR MTR 71H56 I403 Q
E-MAIL certificata: mariateresa.iacolare@archiworldpec.it ; arch.iacolaremariateresa@alice.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

