

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott.ssa Sara SERRETIELLO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 32/2023**

**Creditore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitori:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*La presente relazione, esclusi gli allegati, si compone di 42 pagine.*

*Salerno, li 03/08/2023*

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
*Ing. Carlo Albarano*

## INDICE

1. PREMESSA .....	6
2. CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ PERITALI.....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	8

**Quesiti 1-2-3** *‘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 senza 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’;8*

**Quesito 4:** *‘Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in quest’ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.’;.....* **9**

LOTTO: 1 .....	12
LOTTO: 2 .....	14

**Quesito 5:** *‘precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti’;.....* **16**

**Quesito 6:** *‘Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro’;.....* **16**

**Quesito 7:** *‘Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’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 derivante da alcuno dei suddetti titoli’;.....* **17**

LOTTO 1 .....	17
---------------	----

LOTTO 2 ..... 17

**Quesito 8: ‘Determini il più probabile canone di locazione dell’immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell’art.2923, comma 3, cod.civ.’;..... 18**

LOTTO 1 ..... 18

LOTTO 2 ..... 19

**Quesito 9: ‘Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa notazione’;..... 19**

**Quesito 10: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem’; ..... 20**

**Quesito 11: ‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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’;20**

**Quesito 12: ‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’;..... 22**

**Quesito 13: ‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 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. 06/06/2001 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. 28.02.85 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5, D.P.R. 06/06/2001 N.380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ..... 22*

LOTTO 1 ..... 26

LOTTO 2 ..... 26

**Quesito 14:** *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise’; ..... 27*

LOTTO 1 ..... 31

LOTTO 2 ..... 35

**Quesito 15:** *‘Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’; ..... 40*

**Quesito 16:** *‘Corredi la relazione - da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Pelizzanon” con grandezza carattere 12.) 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; ..... 40*

**Quesito 17:** *‘Estragga reperto fotografico- anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione, anche degli interni’;..... 41*

<b>4. ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>41</b>
<b>5. CONGEDO CTU.....</b>	<b>42</b>

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**Terza sezione civile**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

Ill.mo Giudice Dell'esecuzione

Dott.ssa Sara SERRETIELLO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA N. 32/2023**

**PROMOSSA DA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONTRO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Carlo Albarano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il N° 6080 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Salerno, a seguito di nomina di conferimento di incarico di stima in data 30/03/2023 riferisce, con la presente relazione, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito ai quesiti formulati dal G. E.

## 2. CRONISTORIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITÀ PERITALI

Nell'udienza del **30 Marzo 2023** l'ill.mo G. E. nomina il sottoscritto Ing. Carlo Albarano come esperto stimatore e quale custode l'avv. Fabio Fiorillo.

Il CTU prestava giuramento in data **11 Aprile 2023**.

Per ottemperare all'incarico lo scrivente preliminarmente esaminava tutta la documentazione agli atti ed estraeva in formato digitale gli atti del fascicolo di causa.

In data **27 Aprile 2023** estraeva presso la Direzione Provinciale di Salerno – Ufficio Provinciale Territorio e Servizi Catastali le planimetrie catastali (**All.1 - Planimetrie catastali**) e stralcio di mappa nonché effettuava le visure catastali per immobile (**All.2 - Certificati catastali per immobile**), mentre in data 18 Luglio 2023 estraeva le visure catastali per soggetto (**All.2bis - Certificati catastali per soggetto**)

Il **02 e 06 Maggio 2023** il sottoscritto, unitamente al proprio collaboratore ing. Francesco Di Filippo, si recava sui luoghi oggetto d'esecuzione, ovvero l'immobile sito nel Comune di Pellezzano (SA) in via Via Casignano n. 3 identificato in NCEU al fg. 3 p.lla 539 sub 2, 4, 5 per eseguire le operazioni di sopralluogo, verifica e rilevazioni metriche e fotografiche di beni oggetti del pignoramento (**All.3- Verbale di accesso ai luoghi 02\_05\_2023 e All.4- Verbale di accesso ai luoghi 06\_05\_2023**).

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pellezzano (SA) il CTU, in data **19 Giugno 2023** richiedeva e ritirava certificato di Residenza e stato di famiglia, in data 20 Giugno 2023 ritirava l'estratto dell'atto di matrimonio. (**All. 6- Documentazione anagrafica**);

I giorni **19, 22 e 28 Giugno 2023** il CTU, al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pellezzano (**All.7 – Documentazione urbanistica Comune di Pellezzano**)

In data **27 Aprile, 18 e 28 Luglio 2023** estraeva telematicamente le ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Salerno - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare sul soggetto esecutato, nonché acquisiva le trascrizioni ed iscrizioni del ventennio relative ai beni oggetto di procedura (**All.8 – Visure ipotecarie**);

Il 26 Luglio 2023 CTU riceveva a mezzo pec, dall' Archivio Notarile Distrettuale di Salerno, copia dell'atto di provenienza del bene, a firma del Notaio Fulvio Ansalone, giusta richiesta del 19 Luglio 2023. (**All.5- Atto di provenienza del bene**);

Alla luce delle operazioni descritte ed acquisiti tutti gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico, si è relazionato come di seguito esposto.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

**Quesiti 1-2-3** *‘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 senza 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’;*

Il creditore, in data 22 Febbraio 2023, ha regolarmente depositato relazione notarile redatta dal Notaio Massimo Esposito (CF SPSMSM74D22H703L). La documentazione prevista, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 del Codice di Procedura Civile, attestante le risultanze del

catasto e dei pubblici registri immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Salerno è relativa all’immobile pignorato per il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Accertata quindi la completezza e l’idoneità di detta documentazione, il sottoscritto CTU procede nel fornire risposta ai quesiti posti dal 4 al 12.

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

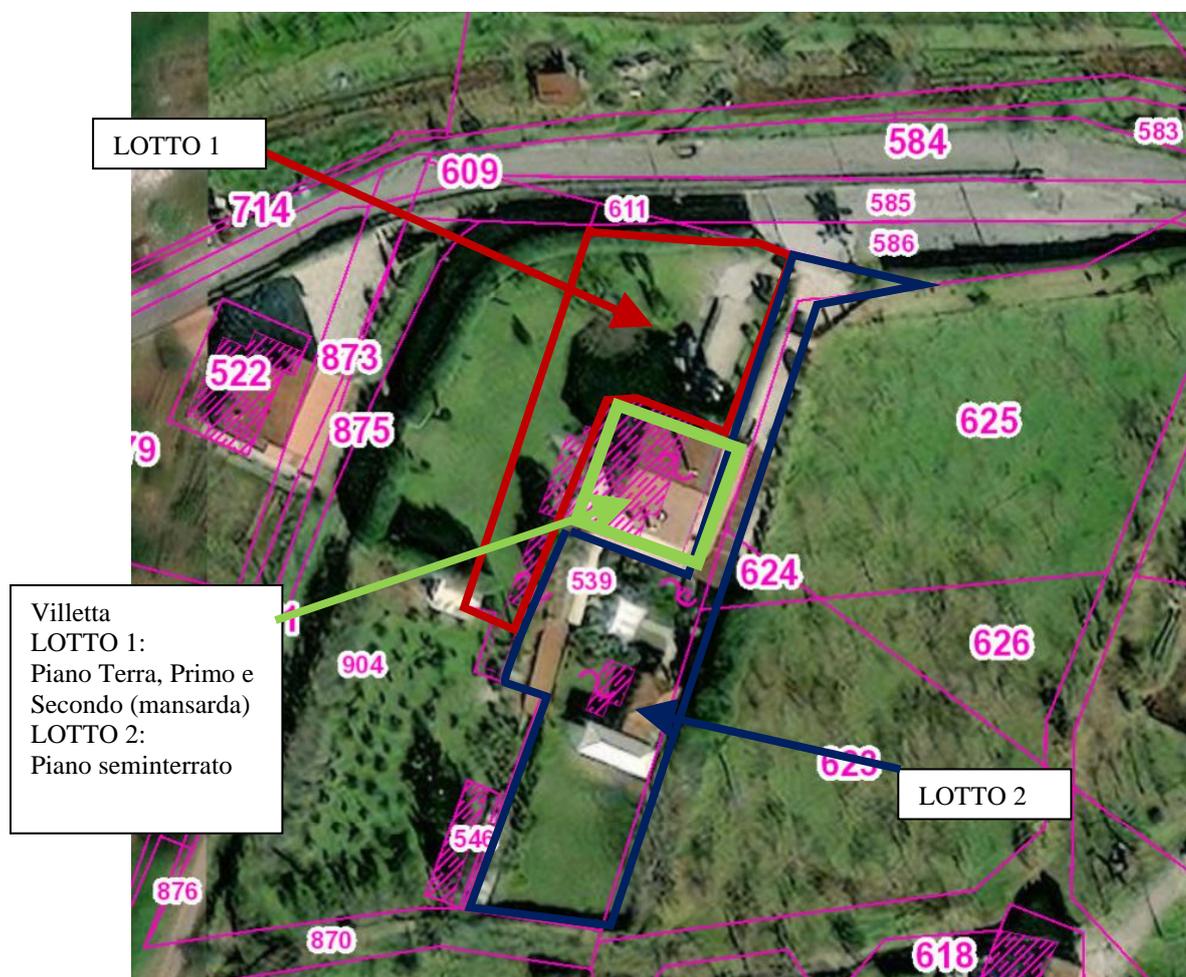
A seguito delle indagini catastali e del successivo sopralluogo, il CTU può affermare che l’immobile pignorato, sito nel comune di Pellezzano alla via Casignano, 3, è costituito da una villa unifamiliare su 4 livelli complessivi circondati da giardini e gazebi. Detta villa è dotata di due ingressi indipendenti dotati di cancelli automatici. Il cancello inferiore conduce al piano seminterrato sede di una attività commerciale di ristorazione e all’annesso giardino antistante (LOTTO 2), il cancello superiore è utilizzato per l’ingresso all’abitazione principale presente ai piani superiori dello stesso fabbricato, ovvero terra, primo e secondo, nonché ad annesso giardino antistante (LOTTO 1).



FOTO 1

L'ingresso ai due lotti è garantito da due cancelli carrabili indipendenti (uno per lotto) che, per accedere a pubblica via, necessitano di un transito in altre particelle, part.lla 586 di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura, part.lla 585, 584 e 583 di altro proprietario. Il Lotto 1 confina a ovest con il terreno identificato con la part.lla 904, anch'essa di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura, detto confine non è fisicamente presente in quanto facente parte del giardino dell'abitazione, pertanto si prevede in futuro la necessità per l'acquirente del lotto 1 di creare detto confine con recinzione. Preme evidenziare che i due lotti insorgono sulla stessa particella, pertanto si rende necessario il

frazionamento per renderli catastalmente indipendenti. Per comprendere meglio i confini di seguito si riporta ortofoto catastale estratta dal Geoportale della provincia di Salerno.



Ortofoto catastale estratta dal Geoportale della provincia di Salerno

## LOTTO: 1

### Riferimenti catastali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	539	4	A/2	1	T	4 Vani	Totale 118 m <sup>2</sup> Totale escluse aee scoperte 100 m <sup>2</sup>	Euro 115,69

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	539	5	A/2	1	T-1-2	9.5 Vani	Totale 260 m <sup>2</sup> Totale escluse aee scoperte 246 m <sup>2</sup>	Euro 274,76

Il **LOTTO n° 1** è composto da un **appartamento** su 3 livelli situato al **piano Terra, Primo e Secondo** con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano (**All. 9 a) - Foto lotto 1**) identificato al NCEU al Fg. 3 P.Illa 539 Sub 4 e 5 entrambi provenienti da frazionamento effettuato il 22/11/2022 del Fg. 3 P.Illa 539 Sub 3. Detto frazionamento non trova riscontro con lo stato attuale in quanto non risulta, alla data del rilievo del CTU, alcuna separazione tra gli immobili. Pertanto si rende necessario ricostituire una fusione per allineare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale.

L'ingresso principale è sul lato nord del fabbricato ed è garantito da un viale d'accesso pavimentato presente subito dopo il cancello automatico indipendente. Una volta entrati nello stabile ci si immette al **piano terra** in un **salone** openspace. Superato il salone si trova la **cucina** con annessa **veranda**. Alla destra entrando nel salone troviamo un **disimpegno** che porta alle scale di accesso ai piani superiori ed al bagno. Il piano terra ha una superficie utile, escluso il vano scale, di circa 116 mq, inoltre è dotato di porticato nella zona nord-ovest e di terrazza nella

zona a sud del fabbricato. Il **primo piano** è composto da un disimpegno, **4 camere da letto** e un bagno per un totale di superficie utile, escluso il vano scale di 83 mq circa. Tre camere da letto affacciano sul terrazzo esposto ad ovest (due con portafinestra ed una con finestra), la quarta camera invece è dotata di balcone esposto ad ovest. Il **piano secondo** è una mansarda e presenta il tetto spiovente con altezza massima nella zona centrale di 2.75m che decresce fino a 0.90 m nel lato sud e 1 m a nord. Il secondo piano è formato da un grande soggiorno/lavanderia, una camera ed un bagno per un totale di superficie utile con altezza superiore a 1,50m pari a circa 78.5 mq vano scale escluso. Il secondo piano si completa con un piccolo terrazzo.

L'abitazione è ad uso destinazione residenziale, termoautonomo, le pavimentazioni sono realizzate in ceramica, le pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del bagno e della cucina rivestiti con piastrelle in ceramica. I bagni sono dotati di igienici di tipo tradizionale e rubinetteria. I serramenti interni sono in legno in discreto stato dotati di scuri esterni. L'appartamento si presenta in buone condizioni generali, sia interne che esterne anche se può essere necessario un ammodernamento degli impianti ed infissi.

Confrontando il bene con la planimetria catastale, risultano delle difformità nella disposizione interna degli spazi. In particolare spicca nella planimetria catastale la presenza di un muro di separazione per poter formare due unità abitative indipendenti. Detta separazione non è stata riscontrata nel sopralluogo. Pertanto si considera la necessità di ricostituzione dei luoghi ante modifica o l'esecuzione di opere idonee a separare l'appartamento, sia da un punto di vista fisico che degli impianti, che allo stato attuale è unico.

Gli esterni si presentano in buono stato e i giardini curati. Il giardino, allo stato attuale, è formato in parte dalla part.lla 539 oggetto di questa procedura ed in parte dalla part.lla 904 di proprietà degli esecutati ma non oggetto della presente procedura esecutiva. Pertanto si renderà necessaria una opera di recinzione per la separazione fisica delle part.lle. Inoltre, la part.lla 539

è sia facente parte del lotto 1 che del lotto 2. Per definire meglio gli esterni sarà necessario il frazionamento della particella.

Nel complesso, il Lotto 1 ha una **superficie commerciale lorda pari a 366 m<sup>2</sup>**.

Le disposizioni sono riportate nella planimetria allegata (**All.10- a**) *Lotto n.1: Planimetria in scala 1:200*).

## **LOTTO: 2**

### Riferimenti catastali

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Piano</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
3	539	2	C/1	2	S1	200 m <sup>2</sup>	Totale 211 m <sup>2</sup>	Euro 2.303,40

Il **LOTTO n° 2** è composto da un **locale commerciale** posto al **piano seminterrato** con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano (**All. 9 b**) - *Foto lotto 2*) identificato al NCEU al Fg. 3 P.lla 539 Sub 2.

L'ingresso al lotto 2 è garantito da un cancello d'accesso automatico ed indipendente. Allo stato attuale l'immobile è utilizzato per una attività di ristorazione. Il lotto è caratterizzato da ampi spazi esterni, parte dei quali con gazebi, un locale interno con annesso zona cucine e dispensa.

Davanti all'ingresso principale del locale era presente un gazebo chiuso con muretto alto 1 m e con avvolgibili che proteggevano in caso di eventi climatici avversi. Internamente vi era un grande locale atto ad ospitare gli avventori e locali igienici. Separatamente vi erano inoltre i locali cucina dotati di dispensa, cella frigo e igienici indipendenti.

All'esterno, nel lato sud del fabbricato c'era un grande giardino, dotato di forno, due gazebi (di cui uno non autorizzato), altri servizi igienici, due voliere e dei locali deposito.

L'immobile è ad uso destinazione commerciale, termoautonomo, le pavimentazioni sono realizzate in ceramica, le pareti interne intonacate e tinteggiate con pittura lavabile ad eccezione del bagno e della cucina rivestiti con piastrelle in ceramica. I bagni sono dotati di igienici di tipo tradizionale e rubinetteria. I serramenti interni sono in legno in discreto stato dotati di scuri esterni. Nel complesso si presenta in buone condizioni generali, sia interne che esterne.

Confrontando il bene con la planimetria catastale, risultano delle difformità nella disposizione interna degli spazi. In particolare spicca nella planimetria catastale l'assenza del gazebo situato più a sud ed il gazebo/deposito vicino ai locali bagno risulta più lungo di quello autorizzato che doveva essere pari a 10 m. Detti gazebi differiscono in quanto non conformi.

Pertanto si considera la necessità di ricostituzione dei luoghi all'autorizzato o, se possibile, sanare l'abuso tramite titolo edilizio in sanatoria.

Gli esterni si presentano in buono stato e i giardini curati, però va considerata la necessità di installazione di cancello o muro per chiudere il passaggio dal lotto 1 nonché la necessità del frazionamento della particella 539 per definirne i confini.

Nel complesso, il Lotto 2 ha una **superficie commerciale lorda pari a 301.5 m<sup>2</sup>**.

Le disposizioni sono riportate nella planimetria allegata (**All.10– b**) *Lotto n.2: Planimetria in scala 1:200*).

Non risultano essere aperte altre procedure esecutive gravanti sugli immobili.

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

I beni oggetto di esecuzione, sito in Pellezzano (SA) in via Casignano, 3 (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 2, 4, 5), risultano essere per l’intero di proprietà degli esecutati come riportato di seguito:

- 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX;
- 1/2 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono divenuti proprietari per la **quota 1/2 ciascuno** del terreno dove è stato costruito l’immobile oggetto dell’esecuzione in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA (Registro Particolare 23964 Registro Generale 30038 Pubblico ufficiale ANSALONE Fulvio Repertorio 50516/14053 del 13/10/1987) contro XXXXXXXXXXXX.

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

I beni oggetto di esecuzione, sito in Pellezzano (SA) in via Casignano, 3 (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 2, 4, 5), risultano essere per l’intero di proprietà degli esecutati

pertanto non si ravvede la necessità di divisione dei beni. Bensì si è deciso di dividere il bene in due lotti distinti per facilitarne la vendita.

**Quesito 7:** *‘Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento all’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 derivante da alcuno dei suddetti titoli’;*

## **LOTTO 1**

Il bene di cui al LOTTO 1, ovvero l’**appartamento** su 3 livelli situato al **piano Terra, Primo e Secondo** con ingresso indipendente e giardino antistante sito alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 4 e 5), alla data del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati e dai due figli (**All. 6- Documentazione anagrafica**).

## **LOTTO 2**

Il bene di cui al LOTTO 2, ovvero il **locale commerciale** posto al **piano seminterrato** con ingresso indipendente alla Via Casignano, 3 del Comune di Pellezzano identificato al NCEU al Fg. 3 P.lla 539 Sub 2 risultava occupato da una attività di ristorazione XXXXXXXXXX, gestito

da soggetto terzo, XXXXXXXXXX, il cui rappresentante legale è la debitrice esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Allo stato attuale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha dimostrato la sussistenza di un titolo legittimante il proprio status detentivo.

Non sono stati rilevati diritti reali che delimitano la piena fruibilità del cespite.

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

In seguito alle ricerche effettuate, consultando borsini immobiliari, agenzie immobiliari delle vicinanze e da ricerche su siti internet specializzati nella vendita di appartamenti, sono stati considerati congrui i dati dell’OMI per il mercato attuale.

Il **canone di locazione** considerato **di mercato**, in relazione a quanto esposto nel *Quesito 14*, è pari a **3,4 €/mq di superficie commerciale lorda** per quanto concerne il Lotto 1 di natura residenziale, e pari a **5,1 €/mq di superficie commerciale lorda** per quanto concerne il Lotto 2 di natura commerciale. Pertanto il canone di locazione dei lotti pignorati risulterebbero essere:

### **LOTTO 1**

Dato lo stato conservativo dell’appartamento, considerando che l’immobile è attualmente occupato dalla famiglia dei debitori si è supposto dare una riduzione del 20% rispetto al valore unitario sopra riportato. Moltiplicando, pertanto, il valore unitario dei prezzi di mercato per la

superficie commerciale lorda e per il fattore correttivo dovuto allo stato dell'appartamento si ottiene:

$$\text{€/m}^2 \times \text{mese } 3,4 \times 366 \text{ m}^2 \times 0,80 = \text{€/mese } 995,52$$

Concludendo si può considerare con buona approssimazione che il più probabile canone di locazione per il bene di cui al LOTTO 1 si possa attestare a circa **1.000,00 €/mese**.

## LOTTO 2

Dato lo stato conservativo del locale commerciale, si è supposto dare una riduzione del 20% rispetto al valore unitario sopra riportato in forza dello stato attuale di occupazione. Moltiplicando, pertanto, il valore unitario dei prezzi di mercato per la superficie commerciale lorda e per il fattore correttivo si ottiene:

$$\text{€/m}^2 \times \text{mese } 5,1 \times 301,5 \text{ m}^2 \times 0,80 = \text{€/mese } 1.230,12$$

Concludendo si può considerare con buona approssimazione che il più probabile canone di locazione per il bene di cui al LOTTO 2 si possa attestare a circa **1.200,00 €/mese**.

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

I debitori, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXX a XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, hanno contratto

matrimonio il XXXXXXXXX in regime di comunione legale dei beni e non risultano annotazioni marginali. (All.6- Documentazione anagrafica).

**Quesito 10:** *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare l’importo annuo delle spese fisse di gestione 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 ed i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)’;*

In riferimento agli oneri di natura condominiale, allo stato attuale, non si è formato un condominio in quanto tutto il complesso è in comproprietà dei debitori pertanto non sussistono debiti relativi spese a carico degli immobili eseguiti.

Per ciò che attiene l’inquadramento urbanistico l’immobile ricade in Zone territoriali omogenee E - Sottozona E1 zona Agricola normale e ricade in area non vincolata. Non risulta altresì alcun vincolo storico-artistico.

**Quesito 11:** *‘Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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***;

In riferimento agli immobili oggetto della presente E.I. ed in riferimento ai nominativi che ne risultano intestatari, nel ventennio antecedente la data di conferimento incarico, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare:

1. ISCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 3779 Registro Generale 22056

Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 74758/11839 del 22/05/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 29912

Pubblico ufficiale ANSALONE FILIPPO Repertorio 76392/12939 del 24/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1367 del 03/06/2014 (VARIAZIONE DELLA DURATA DEL MUTUO)

A Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3. TRASCRIZIONE del 08/02/2023 - Registro Particolare 4432 Registro Generale 5547

Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 330 del 19/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (**procedura presente**)

I costi per le cancellazioni sono da calcolare secondo la seguente tabella:

TIPO DI FORMALITA'	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA DI BOLLO	TASSA IPOTECARIA	TOTALE
Ipoteca volontaria (privato- banca)	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria (privato- banca)	-	-	€ 35,00	€ 35,00
pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
	<b>totale costi di cancellazione delle formalità</b>			<b>€ 364,00</b>

**Quesito 12:** *‘Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato’;*

Con accessi effettuati sul portale dell’Agenzia delle Entrate, è stato possibile effettuare le ispezioni ipotecarie sul soggetto esecutato, nonché acquisire le trascrizioni, le iscrizioni del ventennio relative ai beni in oggetto e le relative note, riportate in allegato (**Allegato 8- Visure ipotecarie**).

È stato possibile altresì effettuare tutte le necessarie visure catastali (per immobile e per soggetto); tale documentazione è riportata in allegato (**All.2 - Certificati catastali per immobile**; **All.2bis - Certificati catastali per soggetto**).

**Quesito 13:** *‘Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 6.6.01 Num. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 di detto T. U. e di cui all’art. 40 della L. 28.2.85 num. 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 ricorrerone 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. 06/06/2001 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. 28.02.85 n.47 ovvero dall'art.46 comma 5, D.P.R. 06/06/2001 N.380 , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, il CTU ha effettuato formale richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pellezzano al fine di reperire ed estrarre copia della documentazione tecnica in atti relativa all'immobile oggetto della presente esecuzione (**All.7 – Documentazione urbanistica Comune di Pellezzano**).

Il fabbricato di cui fanno parte i due lotti è stata costruito in forza della **Concessione Edilizia** rilasciata dal comune di Pellezzano per *“la realizzazione di un fabbricato rurale” n.19/90 del 05/07/1990* che ha subito due varianti, la n. 63/90 del 28/11/1990 e la n. 65/91 del 08/07/1991 che ha ottenuto la Concessione edilizia 36/92 il 03/06/1992.

Successivamente sono state presentate varie pratiche edilizie che di seguito si riportano:

- **Condono edilizio Legge 724/94** pratica edilizia 21/95 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 85/N/2000 del 17/08/2000. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata *“per le opere abusive ad uso residenziale, relative alla realizzazione di un locale tettoia con vano cucina ed accessori.....ed al cambio di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale...”*

- **Condono edilizio Legge 326/2003** pratica edilizia 83/04 che ha portato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 002/2012 del 20/08/2012. Concessione edilizia in sanatoria rilasciata “*per le opere abusive ad uso residenziale consistenti nella realizzazione di una veranda al piano rialzato e di un volume ad uso disimpegno e camera al primo piano.*”
- **Permesso di Costruire** 31 del 09/07/2007 rilasciata “*per il frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari e per la trasformazione, in struttura ricettiva (ristorante), del piano terra, attualmente, ad uso abitativo*”. Si precisa che sul PDC è stato riportato erroneamente piano terra mentre nella relazione ed i relativi grafici si riferiscono e riportano la dicitura piano seminterrato.
- **Permesso di Costruire in sanatoria** 36 del 04/09/2008, variante in sanatoria del Permesso di Costruire n.31, rilasciata “*per la realizzazione di uno scavo per posa in opera di condotta fognaria, di locali interrati a retro il lato Sud del fabbricato principale e di un gazebo in legno*”. Successivamente, in data 08/01/2009 prot. 243, è stato rilasciato **Certificato di Agibilità** dei locali seminterrati con *destinazione d’uso “Struttura Ricettiva (Ristorante)”* restano esclusi i locali all’esterno.
- Denuncia inizio attività (**DIA**) **97/09** del 24/09/09 per la realizzazione di 2 gazebi a servizio del Ristorante uno posto a est del fabbricato (antistante l’ingresso), e l’altro a sud dei servizi igienici esterni ad uso deposito. Detta DIA è stata oggetto di diffida a seguito di sopralluogo tecnico da parte dell’U.T.C. di Pellezzano e successivamente è stata presentata richiesta di **sanatoria con DIA 30/10 del 26/03/2010** per allineare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato e rispondere alle prescrizioni fatte dall’U.T.C. di Pellezzano. Preme evidenziare che è stato riscontrato **una dimensione del gazebo a sud (vicino ai servizi igienici esterni) maggiore di quanto assentita**.

- **DIA 99/09** del 01/10/09 per il *completamento della recinzione lungo il confine sud ed ovest e la costruzione di due cancelli scorrevoli lungo strada privata che lambisce il fondo ad ovest*. Preme evidenziare che allo stato attuale i cancelli rinvenuti non erano di tipo scorrevole ma con apertura ad ante battenti.
- **DIA 16/11** del 21/03/11 per *la realizzazione di un gazebo antistante la cucina fino a quello già realizzato ad Est, in maniera da creare uno spazio coperto di collegamento tra la cucina, la centrale termica ed i servizi*.
- **CILA 56/20** del 30/07/20 per *la realizzazione di muretti aventi altezza 1.00 m e zanzariere avvolgibili in plastica oltre ad altre finiture del gazebo antistante ingresso Ristorante*.
- **CILAS 117-22 e 209-22** per *lavori di manutenzione straordinaria relativi all'efficientamento delle prestazioni energetiche dell'edificio, tramite il miglioramento della trasmittanza termica delle superfici opache verticali. In particolare, è prevista la realizzazione di un sistema di isolamento termico a cappotto delle pareti verticali e della copertura con pannelli rispettivamente in EPS e in poliuretano. Inoltre, è previsto il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio grazie a lavori di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e sostituzione degli infissi e delle schermature solari. Per quanto riguarda gli interventi antisismici è prevista l'installazione di un sistema di presidio al ribaltamento di tamponature perimetrali e il rinforzo delle solette dei balconi. **Detti lavori non sono iniziati al momento del sopralluogo.***

## LOTTO 1

Per l'immobile di cui al LOTTO 1, ovvero l'appartamento sito al piano terra, primo e secondo (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 4 e 5), il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emergono le seguenti difformità:

- Una leggera diversa distribuzione degli spazi interni all'appartamento;
- Catastalmente risultano due sub con una separazione fisica al piano terra che non è stata rilevata al momento del sopralluogo;

Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Per l'espletamento delle suddette pratiche pertanto, valutate le difformità e le attività necessarie, si è stimata una spesa complessiva di € **2.500** (tecnico e diritti). Detta somma viene sottratta dal valore dell'immobile.

Si precisa che detti costi sono solo una **stima di massima** e che i costi per l'espletamento delle pratiche da parte di un tecnico incaricato e i relativi diritti amministrativi, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa per tale immobile non è stato rinvenuto alcuna richiesta di certificato di Agibilità.

## LOTTO 2

Per l'immobile di cui al LOTTO 2, ovvero il **locale commerciale** posto al **piano seminterrato** (identificato in NCEU al fg. 3, p.lla 539 sub 2), il CTU ha potuto constatare che dal confronto dei grafici progettuali dei suddetti titoli e della planimetria catastale con i rilievi effettuati, emergono le seguenti difformità:

- Una leggera diversa distribuzione degli spazi interni in particolare il forno interno è stato trasformato in camino e ne è stato realizzato un altro a ridosso del lato cucina;
- All'esterno vi è un gazebo a sud della struttura mai autorizzato e il gazebo/deposito vicino ai bagni esterni più grande di quanto dichiarato nella DIA 97/09.

Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio si renderà necessario una CILA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale. Considerando che i gazebi sono opere

temporanee e facilmente smontabili, si considera la rimozione degli stessi. Per l'espletamento delle suddette pratiche pertanto, valutate le difformità e le attività necessarie, si è stimata una spesa complessiva di € **3.000** (tecnico, opere e diritti).

Si precisa che detti costi sono solo una **stima di massima** e che i costi per l'espletamento delle pratiche da parte di un tecnico incaricato e i relativi diritti amministrativi, saranno a carico dell'aggiudicatario.

**Quesito 14:** *‘Determini il valore con l’indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzia immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise’;*

Per determinare il valore dell’immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il “metodo del confronto di mercato” anziché altri criteri di valutazione quali, ad esempio, il “metodo finanziario” o il “metodo dei costi”.

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare. L’immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili sul libero mercato.

Come riportato nelle linee guida per la valutazione degli immobili elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana il metodo del confronto di mercato è il più diretto e

appropriato per stimare il valore di mercato, quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento dell'immobile da valutare.

Il metodo finanziario si basa invece sulla capitalizzazione del reddito degli immobili mentre il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente.

Si tratta, quindi, di rilevare i prezzi di compravendita degli immobili ubicati nella medesima zona aventi caratteristiche simili e, in base a questi, ricavare il valore di mercato al metro quadrato.

Tale parametro va poi moltiplicato per la **superficie commerciale** (lorda) dell'immobile, calcolata considerando coefficienti d'uso.

Il risultato ottenuto però è indicativo di un immobile avente caratteristiche "medie": esso va corretto con opportuni **coefficienti migliorativi o riduttivi** che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima quali la dimensione (appartamenti più piccoli hanno un prezzo unitario maggiore), il piano (i piani bassi hanno una minore luminosità, quelli alti sono condizionati all'esistenza dell'ascensore), l'orientamento e l'esposizione, la qualità delle finiture ed il grado di manutenzione, la presenza di servizi comuni nel fabbricato (es. posti auto, piscina, parco, portiere) ecc.

Come detto in precedenza un dato fondamentale per la determinazione del valore dei beni è il calcolo della **superficie lorda commerciale**. Detta superficie è calcolata come somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Nelle tabelle seguenti si riportano le percentuali di "Incidenza" delle varie superfici:

<b>Superfici principali</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
<b>Superficie utile netta calpestabile</b>	<b>100%</b>	
<b>Muri perimetrali</b>	<b>100%</b>	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
<b>Mansarde</b>	<b>75%</b>	Altezza media minima mt 2,40
<b>Sottotetti non abitabili</b> <b>* mansarda</b>	<b>35%</b>	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

<b>Superfici di ornamento</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
<b>Balconi e Lastrici solari</b>	<b>25%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Terrazzi e Logge</b>	<b>35%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Portici e Patii</b>	<b>35%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"</b>	<b>10%</b>	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Precisazioni</b> Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

<b>Superfici vani accessori e parcheggi</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Annotazioni</b>
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> <b>* non collegati ai vani principali</b>	<b>20%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	<b>15%</b>	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Per l'acquisizione delle informazioni sul prezzo di mercato sono state utilizzate le seguenti banche dati:

- banca dati delle quotazioni dell'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio**.

Dalla verifica della zona di riferimento secondo l'OMI si è ricavato che l'immobile ricade nel Codice Zona R4 benché sia a ridosso della zona E4. Considerando lo stato dell'immobile, le condizioni al contorno e soprattutto i maggiori dati a disposizione si è deciso di utilizzare i valori relativi alla zona E4 valori che verranno corretti da opportuno coefficiente per considerare la zona più decentrata.

- banca dati delle quotazioni dal sito **borsinoimmobiliare.it**.

Come per la banca dati dell'OMI anche per questa banca dati è stata presa come sistema di riferimento i valori relativamente alla zona limitrofa denominata "Coperchia".

Di seguito si riportano i valori determinati per i due lotti.

## **LOTTO 1**

Per calcolare la stima del Lotto 1, ovvero l'appartamento sito al piano terra, primo e secondo, si è proceduto calcolando la superficie commerciale moltiplicata per i valori a metro quadro e per i coefficienti correttivi.

- **Calcolo Superficie Commerciale Lotto 1**

Utilizzando i parametri appena descritti relativamente le percentuali di "Incidenza" delle varie superfici si ottiene:

$$\begin{aligned} S_{\text{commerciale lorda}} (\text{Piano Terra ed esterni}) &= S_{\text{netta+muri,perimetrali}} 142*1,00 + S_{\text{terrazzi,primi,25,mq}} \\ & 25*0,35 + S_{\text{terrazzi,oltre,25,mq}} 72* 0,10 + S_{\text{portici,fino,25,mq}} 25 * 0,35 + S_{\text{portici,oltre,25,mq}} \\ & 19*0,10 + S_{\text{giardini ed aree di pertinenza,fino,25,mq}} 25*0,10 + S_{\text{giardini ed aree di pertinenza,oltre,25,mq}} \\ & 690*0,02 = \mathbf{184,9 \text{ mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} S_{\text{commerciale lorda}} (\text{Piano Primo}) &= S_{\text{netta+muri,perimetrali}} 108*1,00 + S_{\text{balconi,max,primi,25,mq}} 4.8* 0,25 + \\ & S_{\text{terrazzi,primi,25,mq}} 25*0,35 + S_{\text{terrazzi,oltre,25,mq}} 52*0,10 = \mathbf{123\text{mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} S_{\text{commerciale lorda}} (\text{Piano Secondo Mansarda}) &= S_{\text{altezza media maggiore 2.4m}} 49*0,75 + S_{\text{altezza,maggiore,1.5m}} \\ & 45*0,35 + S_{\text{altezza minore 1.5m}} 40*0,1 S_{\text{terrazzi,primi,25,mq}} 4,6 *0,35 = \mathbf{58,11 \text{ mq}} \end{aligned}$$

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 = 366 mq**

- Valore di mercato al Mq Lotto 1

Come descritto in precedenza per l'acquisizione delle informazioni sul prezzo si è utilizzato di mercato sono state utilizzate le banche dati dell'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e del sito **borsinoimmobiliare.it**.

Di seguito si riportano i valori riscontrati:

I dati aggiornati al 2° semestre 2022 dell'OMI riportano per le suddette zone i seguenti Valore di Mercato medi della zona limitrofa:

- Zona E4 (Ville e Villini) **1.250 €/m<sup>2</sup>** di superficie commerciale lorda



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **SALERNO**

Comune: **PELEZZANO**

Fascia/zona: **Suburbana/COPERCHIA**

Codice zona: **E4**

Microzona: **0**

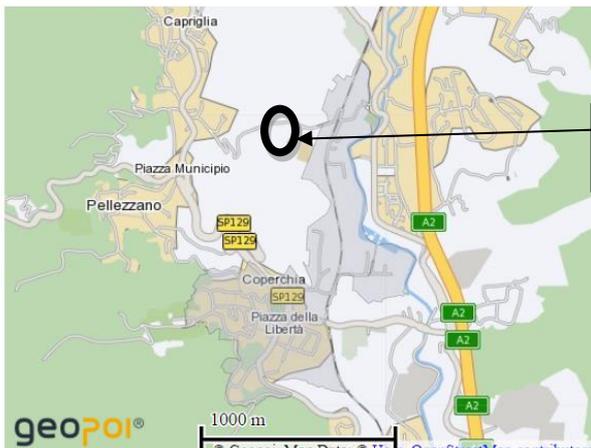
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

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	950	1300	L	3,3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	930	1300	L	3	4,2	L
Box	Normale	405	520	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1450	L	3,4	4,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dai dati aggiornati dal sito **borsinoimmobiliare.it** è possibile ricavare il Valore di Mercato medio della zona limitrofa:

- Ville e Villini **1.169 €/m<sup>2</sup>** di superficie lorda.

 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>909</b>	Euro <b>1.169</b>	Euro <b>1.429</b>

Mediando i valori appena ricavati è possibile affermare che il valore di mercato è pari a circa **€ 1.210,00 al m<sup>2</sup>**.

- Coefficienti correttivi Lotto 1

Il valore ricavato dalle banche dati si riferisce ad uno stato conservativo e qualitativo normale, detto valore deve essere corretto con l'ausilio di coefficiente di adeguamento complessivo K che tenga conto della vetustà, dell'ubicazione, della dimensione, del piano e dello stato locativo, ecc.

Il coefficiente di adeguamento complessivo K è calcolato mediante la moltiplicazione dei singoli coefficienti di seguito riportati:

- Coefficiente di Differenziazione per livello di piano: **K<sub>1</sub> = 1.00**

Trattasi di villetta indipendente su più livelli senza ascensore;

- Coefficiente stato interno immobile: **K<sub>2</sub> = 0.98**

L'appartamento è in buono stato anche se presenta qualche fenomeno di infiltrazione al piano primo e necessita di una verifica dell'impianto di riscaldamento ed infissi;

- Coefficiente stato stabile: **K<sub>3</sub> = 1.05**

Lo stabile si presenta esternamente in buono e curato;

- Coefficiente ubicazione stabile: **K<sub>4</sub> = 0.95**

Lo stabile è situato in zona decentrata e isolata;

- Coefficiente esposizione: **K<sub>5</sub> = 1.03**

L'appartamento ha una esposizione buona su più lati e abbastanza luminosa;

- Coefficiente dimensione immobile: **K<sub>6</sub> = 0.98**

L'immobile è molto grande, ma considerando la tipologia di immobile è di dimensione corretta per chi cerca spazio e autonomia fuori dai centri abitati;

- Coefficiente per occupazione immobile: **K<sub>7</sub> = 0.98**

L'appartamento allo stato attuale risulta occupato dagli esecutati e figli;

- Coefficiente l'abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti: **K<sub>8</sub> = 0.90**

Coefficiente necessario per considerare l'assenza di garanzia per vizi occulti eventualmente presenti nell'appartamento non rilevati in sede di accesso.

Moltiplicando i vari coefficienti è possibile determinare il coefficiente di adeguamento complessivo K che è così valutato:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 = 0,87$$

Utilizzando i suddetti parametri emerge che il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$\text{Valore di mercato} = 366 \text{ m}^2 \times 1.210 \text{ €/m}^2 \times 0,87 = 385.288 \text{ €}$$

Per determinare il valore da porre in base d'asta si è deciso di decurtare inoltre l'ammontare delle spese stimate per cancellazione formalità (€364,00), per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale (stimati in €2.500), nonché le spese necessarie per un frazionamento della particella 539 tra i due lotti (stimati in € 2.500) e per le opere necessarie atte alla sistemazione dei confini con altro lotto e con altra particella (stimati in € 10.000) per un totale di € 15.364.

### **STIMA LOTTO UNICO**

Pertanto il **valore del lotto stimato** è pari a:

$$385.288 \text{ €} - 15.364 \text{ €} = 369.924 \text{ €}$$

**VALORE DEL LOTTO 1** in cifra tonda da porsi a base d'asta:

**€ 370.000,00 (trecentosettantamila euro)**

### **LOTTO 2**

Per calcolare la stima del Lotto 2, ovvero il **locale commerciale** posto al **piano seminterrato**, si è proceduto calcolando la superficie commerciale moltiplicata per i valori a metro quadro e per i coefficienti correttivi.

- Calcolo Superficie Commerciale Lotto 2

Utilizzando i parametri appena descritti relativamente le percentuali di "Incidenza" delle varie superfici si ottiene:

$$\begin{aligned} S_{\text{commerciale lorda}} &= S_{\text{netta+muri,perimetrali}} 239.5*1,00 + S_{\text{locali,accessori,non,collegati}} 16*0,20+ \\ & S_{\text{locali,tecnici/depositi}} 42*0,15 + S_{\text{portici,gazebi,fino,25,mq}} 25*2*0,35 + S_{\text{portici,oltre,25,mq}} 99*0,10 + \\ & S_{\text{giardini ed aree di pertinenza,fino,25,mq}} 25*0,10 + S_{\text{giardini ed aree di pertinenza,oltre,25,mq}} 1.130*0,02 = \\ & \mathbf{301,5 \text{ mq}} \end{aligned}$$

## **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 = 301,5 mq**

- Valore di mercato al Mq Lotto 2

Come descritto in precedenza per l'acquisizione delle informazioni sul prezzo si è utilizzato di mercato sono state utilizzate le banche dati dell'**Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e del sito **borsinoimmobiliare.it**.

Di seguito si riportano i valori riscontrati:

I dati aggiornati al 2° semestre 2022 **dell'OMI** riportano per le suddette zone i seguenti Valore di Mercato medi della zona limitrofa:

- Zona E4 (Non residenziale) **1.325 €/m<sup>2</sup>** di superficie commerciale lorda



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: PELLEZZANO

Fascia/zona: Suburbana/COPERCHIA

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

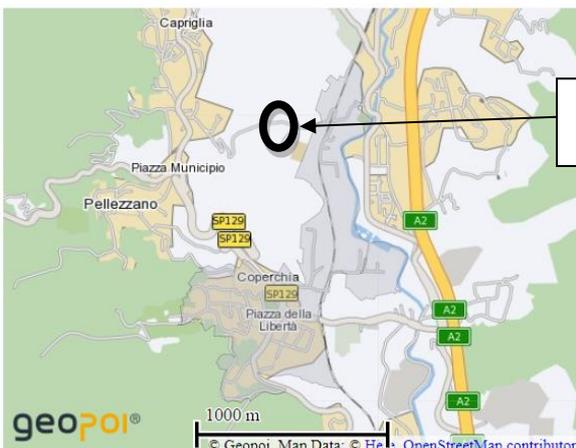
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1550	L	5,1	7,1	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dai dati aggiornati dal sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it) è possibile ricavare il Valore di Mercato medio della zona limitrofa:

- Negozi **1.226 €/m<sup>2</sup>** di superficie lorda.

### Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>921</b>	Euro <b>1.226</b>	Euro <b>1.531</b>

Mediando i valori appena ricavati è possibile affermare che il valore di mercato è pari a circa **€ 1.275,00 al m<sup>2</sup>**.

- Coefficienti correttivi Lotto 2

Il valore ricavato dalle banche dati si riferisce ad uno stato conservativo e qualitativo normale, detto valore deve essere corretto con l'ausilio di coefficiente di adeguamento complessivo K che tenga conto della vetustà, dell'ubicazione, della dimensione, del piano e dello stato locativo, ecc.

Il coefficiente di adeguamento complessivo K è calcolato mediante la moltiplicazione dei singoli coefficienti di seguito riportati:

- Coefficiente di Differenziazione per livello di piano: **K<sub>1</sub> = 0.98**

Trattasi di immobile situato al piano seminterrato di una villetta piano idoneo per una attività ricettiva come quella di ristorazione esistente;

- Coefficiente stato interno immobile: **K<sub>2</sub> = 1.05**

L'immobile è in ottimo stato interno;

- Coefficiente stato stabile: **K<sub>3</sub> = 1.05**

Lo stabile si presenta esternamente in buono stato e curato;

- Coefficiente ubicazione stabile: **K<sub>4</sub> = 0.95**

Lo stabile è situato in zona decentrata;

- Coefficiente esposizione: **K<sub>5</sub> = 0.97**

L'appartamento ha una esposizione scadente dovuta al livello seminterrato ma è dotata di ampi spazi esterni;

- Coefficiente dimensione immobile: **K<sub>6</sub> = 1.00**

L'immobile è di dimensioni corrette per l'attività che svolge;

- Coefficiente per occupazione immobile: **K<sub>7</sub> = 0.97**

Allo stato attuale è occupato da una società che si occupa di ristorazione ma senza un regolare contratto al momento del pignoramento;

- Coefficiente l'abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti: **K<sub>8</sub> = 0.90**

Coefficiente necessario per considerare l'assenza di garanzia per vizi occulti eventualmente presenti nell'appartamento non rilevati in sede di accesso.

Moltiplicando i vari coefficienti è possibile determinare il coefficiente di adeguamento complessivo K che è così valutato:

$$K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 = 0,87$$

Utilizzando i suddetti parametri emerge che il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$\text{Valore di mercato} = 301,5 \text{ m}^2 \times 1.275 \text{ €/m}^2 \times 0,87 = 334.439 \text{ €}$$

Per determinare il valore da porre in base d'asta si è deciso di decurtare inoltre l'ammontare delle spese stimate per cancellazione formalità (€364,00), la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale (stimati in €3.000), nonché le spese necessarie per un frazionamento della particella 539 tra i due lotti (stimati in € 2.500) e le opere necessarie per la sistemazione dei confini con altro lotto e altra particella (stimati in € 3.000) per un totale di €8.864.

### **STIMA LOTTO UNICO**

Pertanto il **valore del lotto stimato** è pari a:

$$334.439 \text{ €} - 8.864 \text{ €} = 325.575 \text{ €}$$

**VALORE DEL LOTTO 2** in cifra tonda da porsi a base d'asta:

**€ 325.000,00 (trecentoventicinquemila euro)**

**Quesito 15:** *‘Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione il trasporto e la dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell’immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato’;*

I beni mobili presenti al momento del sopralluogo sono di proprietà dei conduttori che occupano gli immobili. Si presume che la maggior parte degli arredi ed i beni mobili verrà rimossa quando lo stesso lascerà l’immobile. Non sono stati rinvenuti materiali di risulta o abbandonati. Pertanto al momento non è possibile stimare i costi o i ricavi dei materiali residui che saranno lasciati.

**Quesito 16:** *‘Corredi la relazione - da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Pelleszanon” con grandezza carattere 12.) 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;*

A corredo della presente relazione tecnica si allegano le planimetrie (**All.10– a**) Lotto n.1: *Planimetria in scala 1:200; e All.10– b*) Lotto n.2: *Planimetria in scala 1:200*) dei luoghi e un quadro riepilogativo finale completa dei dati sensibili (**All.11-** *quadro riepilogativo*) e uno destinata a fini pubblicitari (**All.12-** *quadro riepilogativo privacy*).

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

Si allega documentazione fotografica (**All. 9 a**) - *Foto lotto 1 e All. 9 b*) - *Foto lotto 2*)

#### **4. ELENCO ALLEGATI**

**All.1** - *Planimetrie catastali*

**All.2** - *Certificati catastali per immobile*

**All.2bis** - *Certificati catastali per soggetto*

**All.3** - *Verbale di accesso ai luoghi 02\_05\_2023*

**All.4** - *Verbale di accesso ai luoghi 06\_05\_2023*

**All.5** - *Atto di provenienza del bene*

**All.6** - *Documentazione anagrafica*

**All.7** – *Documentazione urbanistica Comune di Pellezzano*

**All.8** - *Visure ipotecarie*

**All. 9 a)** - *Foto lotto 1*

**All. 9 b)** - *Foto lotto 2*

**All.10**– a) *Lotto n.1: Planimetria in scala 1:200*

**All.10**– b) *Lotto n.2: Planimetria in scala 1:200*

**All.11** - *Quadro riepilogativo*

**All.12** - *Quadro riepilogativo privacy*

## **5. CONGEDO CTU**

Il CTU nel ringraziare per la fiducia accordata dichiara di aver svolto con il massimo impegno l’incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Con osservanza

*Salerno, 03/08/2023*

**IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO**

***Ing. Carlo Albarano***