

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°59/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca SICILIA

Custode Giudiziario dott./ssa Eulalia TASCA

PERIZIA DI STIMA

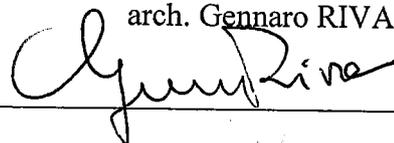
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dati Protetti

Pellezzano li 09/03/2024

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA



Tribunale di Salerno

3^ Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n°59/2023

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca SICILIA

Custode Giudiziario dott./ssa Eulalia TASCA

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. Premessa – conferimento dell'incarico

Il sottoscritto arch. Gennaro Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°477, con studio professionale in Coperchia di Pellezzano (Sa) alla via V. e R. Rago 4, in data 29/08/2023 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca SICILIA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n°59/2023.

Il sottoscritto, in data 12/09/2023 prestava il giuramento di rito ed accettava con l'invio telematico l'incarico di stima dei beni pignorati, prendendo visione dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

2. Quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione

Il Giudice dell'Esecuzione ha formulato al sottoscritto architetto i seguenti quesiti:

- 1- *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti 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;*
- 4- *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
- 5- *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario,*

producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 6- *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7- *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento; verifichi, in oltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8- *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art.2923, comma3 cod. civ.;*
- 9- *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 10- *riferisca l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni "propter rem";*
- 11- *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

- 12- *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e ipotecarie per immobile e 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;*
- 13- *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma1, 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, ricorrere 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.36D.P.R. 6.6.01 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale 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, comma6, L.28.2/.85, n°47, ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.01, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 14- *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato di uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
- 15- *quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*
- 16- *corredi la relazione – da presentare 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 “pdf” firmato digitalmente per windows microsoft. Il documentodovrà essere redatto utilizzando il front “Times New Roman”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 duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

18- Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale dovrà depositare in cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.

19- Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale prosieguo del procedimento esecutivo. L'esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore- e a quest'ultimo anche se non costituito- e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e nel caso in cui tali note non gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice invita altresì, l'esperto a depositare telematicamente l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

Si avverte l'esperto che ai sensi dell'art. 161, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, prevede che: "Il compenso dell'esperto o dello stimatore nominato dal giudice o dall'ufficiale giudiziario è calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita. Prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima".

3. Termini assegnati per il deposito della perizia di stima

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al sottoscritto per il deposito della perizia di stima, come per legge, il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nel decreto di nomina, con l'obbligo di comunicare, entro detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore (a quest'ultimo anche se non costituito), invitandoli a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa. Il sottoscritto architetto, nel caso in cui tali note gli siano state fatte pervenire, dovrà presenziare all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Pertanto avendo il G.E. fissata l'udienza per il 09/04/2024 il sottoscritto, dovrà depositare la perizia di stima entro il giorno 09/03/2024 mentre le parti (creditore e debitore) dovranno fargli pervenire le proprie eventuali note entro il giorno 25/03/2024.

4. Descrizione dei fatti – Procedura esecutiva

Lo studio legale dell'Avv. Jurij Viscardi con sede in via Toledo, 265 Napoli, in rappresentanza di ~~Antonio Giuseppe~~, ~~Cara Giuseppe~~, ~~Carozza Carlo~~, ~~Chiodo Luigi~~, ~~Coverello Gianfranco~~, ~~Dato Francesco~~, ~~Espinoza Gianfranco~~, ~~Ferraro Giuseppe~~, ~~Pace Paolo~~, ~~Reale Vincenzo~~, ~~Romagnolo Mario~~, ~~Sanna Gianfranco~~, ~~Sergio Francesco~~, ~~Stella Giuseppe~~, ~~Vallone Eraldo~~ tutti elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Jurij Viscardi con sede in via Toledo, 265 Napoli, in virtù di un credito vantato nei confronti del Sig. P. G., tramite pec. alle parti in causa veniva notificato in data 08/02/2023, al Sig. P. G., nato a.... (..) il ./../. e residente a..... in Piazza.....in qualità di (Proprietario per 1000/1000) di un immobile, un atto di precetto per un credito di € 83.112,43 oltre spese legali, interessi maturati e maturandi;

- “piena proprietà immobile sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al viale della repubblica, snc, piano quarto, scala D individuato nel catasto Urbano del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

Il creditore precedente riceveva presso il proprio studio legale gli atti del provvedimento di pignoramento.

Il Sig. P.G. riceveva l'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/02/2023 cronologico 444 per i beni innanzi identificati.

5. Svolgimento delle Operazioni Peritali

Successivamente al giuramento di rito di cui all'incarico, in adempimento a quanto richiesto dal G.E., il sottoscritto, procedeva alle richieste di documenti tramite collaboratori di fiducia delegati e personalmente ai vari enti (catasto, ispezione ipotecaria, certificati di residenza, stato di famiglia e quanto altro necessario in risposta ai quesiti posti dal Giudice).

Nel procedimento di cui alla causa il G.E. ha nominato anche un Custode Giudiziario nella persona della dott./ssa Eulalia TASCIA (Commercialista) la quale prima per le vie brevi e successivamente con pec. al CT ed alle parti interessate trasmetteva la data per l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo da tenersi presso gli immobili pignorati in prima istanza per il giorno 26/09/2023 alle ore 10,30, rinviato successivamente al giorno 10/10/2023 alle ore 10,30.

5.1 Ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio

Il sottoscritto ha effettuato tramite suo delegato di fiducia le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Sono state richieste ed acquisite in data 09/10/2023, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche per immobile, e relative planimetrie catastali riguardanti l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) che si riportano nella tabella a seguire:

Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	13	1149	82	A/3	1	3 vani	56 mq	€ 209,17	

intestati a: P.. G., nato a... il.....e residente a....., in Piazza.....in qualità di (Proprietario per 1000/1000).

5.2 Ispezione presso l'agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Salerno

Successivamente il CT effettuava indagine presso gli uffici di Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, visure ipotecarie, per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di P.. G., riferite al periodo che parte dal 13/11/1990, aggiornato al 18/10/2023 per i beni identificati nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), Catasto fabbricati, foglio 13 particella 1149, sub 82 categoria A/3 classe 1 consistenza 3 vani, sup catastale 56 mq, rendita € 209,17 beni siti in Montecorvino Pugliano (Sa) in viale della Repubblica snc, piano quarto scala D (appartamento). Oltre alla visura di ispezione ipotecaria del bene innanzi riportato fatta in data 19/10/2023, il C.T. in data successiva 24/11/2023 effettuava visura cartacea di (atto di trascrizione del Tribunale di Salerno a favore di P..G.. e atto precedente di acquisto in testa a M..M..

Dalla ispezione è risultato:

- 1- **Iscrizione** in data 18/06/2019 ai nn.24089/2960 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione (immobile in argomento)
- 2- **Trascrizione** in data 17/03/2023 ai nn.11512/9177 – Rettifica in data 29/03/2023 ai nn.13266/10553 – Verbale di pignoramento immobile in argomento.

5.3 Ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

Il sottoscritto ha effettuato poi le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa), per acquisire i titoli abilitativi con cui sono state autorizzate le costruzioni, oggetto della stima ed ogni eventuale altra successiva procedura edilizia riguardante le stesse. L'istanza di accesso agli atti è stata presentata direttamente agli uffici del Comune di Montecorvino Pugliano il giorno 18/10/2023; in data 22/11/2023 la pratica veniva evasa dall'ufficio, il tecnico responsabile rendeva visibile al C.T. la documentazione agli atti il giorno 30/11/2023, che riguardava il Permesso di Costruire in Sanatoria n°72/2007 per cambio di destinazione di uso da Sottotetto ad Abitazione. Dal confronto dei grafici autorizzati e lo stato dei luoghi si rilevavano alcune incongruenze; l'appartamento al piano quarto della scala D risponde a quanto rilasciato nella sanatoria per cambio di destinazione di uso, la difformità rilevata invece riguarda la apertura di vani interni nelle intercapedini esistenti ed approvate. Il C.T. per verificare la Regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili nello stesso giorno estraeva copia di:

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°72/2007 per cambio di destinazione di uso da Sottotetto ad Abitazione;
- Copia Relazione e grafici del progetto approvato;

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari. Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti gli immobili di cui si tratta.

5.4 Ricerche effettuate per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto, per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione, ha verificato direttamente presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Salerno in data 24/11/2023 con la consultazione degli atti di compravendita di provenienza:

- 1- **atto di compravendita**, in data 14/06/2007 per Notaio Matteo Fasano di Salerno Repertorio n°42894, Raccolta n°20718, trascritto a Salerno in data 18/06/2007 ai nn. 32726/20115, tra i venditori:

Società con sede in Salerno, c.f. proprietaria

1000/1000 dell'appartamento in oggetto, e l'acquirente:

M. M., nato a....il....., c.f.....; che, acquista: piena proprietà di un Appartamento in piano quarto scala D, riportato in catasto fabbricati del comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	13	1149	82	A/3	1	3 vani	Totale 56 mq	€ 209,04	

- 2- **Decreto di Trasferimento di Immobile** emesso dal Tribunale di Salerno, Rep. 807, trascritto a Salerno in data 09/04/2019 ai nn. 14142/10914, con il quale il Sig. P.G., nato a.... il..., c.f., ha acquistato il diritto di piena proprietà dell'Appartamento in piano quarto scala D riportato in catasto fabbricati del comune di Montecorvino Pugliano (Sa) di seguito riportato; in danno al precedente proprietario M.M.nato a....il....., c.f.;

Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	13	1149	82	A/3	1	3 vani	Totale 56 mq	€ 209,04	

5.5 Ricerche effettuate per accertare lo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto ha accertato, come già comunicato anticipatamente al curatore, meglio descritto al punto 6 della presente relazione tecnica, che l'immobile oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo era occupato da terzi in locazione. In risposta al quesito posto dal G. E. di cui al punto 18 e 19 il C.T. durante il sopralluogo avendo constatato che l'immobile era in locazione a terzi, chiedeva per le vie brevi copia del contratto di locazione (vedi copia del contratto di locazione in allegato). Dalla lettura del contratto si è constatato che l'intestatario del contratto era una sola persona di origine indiana senza nucleo familiare, che il contratto di locazione è stato stipulato in data 05/10/2020, registrato alla agenzia delle entrate in data 12/10/2020 come cedolare secca, antecedente al pignoramento. Dalla lettura del contratto di locazione registrato,

le parti hanno pattuito un canone annuo pari a € 3.360,00 suddiviso in rate di dodici mensilità anticipate pari ad € 280,00 cad. Dalle indagini di mercato dei fitti ad uso abitativo nel Comune di Montecorvino Pugliano alla località Bivio Pratole simili all'alloggio in argomento per la ubicazione centrale e ben collegato con la viabilità ordinaria e di scorrimento veloce, si è accertato una forbice variabile da un minimo di € 130,00 mensili ed una aliquota superiore di € 450,00 con una media per i fitti di € 290,00. Dalle analisi e riscontri fatti si può affermare che il canone già stabilito nel contratto di € 280,00 è da ritenersi congruo (rientra nella media di mercato attualmente applicato in zona).

5.6 Ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pollena Trocchia (Na) e di San Giorgio a Cremano (Na)

Il sottoscritto in data 18/01/2024 ha chiesto per le vie brevi all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pollena Trocchia (Na) di conoscere lo stato civile del debitore esecutato P.. G., dalla consultazione dei dati anagrafici, è risultato che: di P..G., (nato occasionalmente nel Comune di... il, non si hanno altri dati utili (se sposato e situazione familiare) si rileva solo la residenza attuale nel Comune di, in P./zza ...; nella stessa data il CTU effettuava la stessa richiesta al comune di... e non riceveva alcuna notizia dagli uffici, successivamente con sollecito in data 07/02/2024 reinviava la richiesta con pec direttamente all'ufficio anagrafe del comune ed in pari data riceveva risposta di quanto richiesto.

Dalla lettura della certificazione ricevuta risultava che il Sig. P..G.. c.f. ...risultava Stato Libero (non coniugato);

5.7 Ricerche effettuate presso l'amministrazione di Condominio

Dalle ricerche del CTU presso l'Amministratore pro-tempore del condominio denominato "Condominio Parco San Matteo 2 scala B2 sito in via della Repubblica^o3- 84090 Montecorvino Pugliano (Sa) complesso ove è ubicato l'immobile in oggetto; è risultato come documentato dallo stesso amministratore che il Sig. P..G..proprietario dell'immobile pignorato ha un debito nei confronti del condominio di complessivi € 3.283,01 oltre iva e cassa per le spese legali così ripartiti:

Decreto Ingiuntivo di € 1.853,14 di sorta capitale più € 470,00 oltre iva e cassa di spese legali;

gennaio 2024.....€ 12,74

assicurazione 2024.....€ 8,82

rifacimento piazzale manut. Straordinaria 2024 ...€ 81,29

porta antincendio manut. Straordinaria 2023.....€ 34,72

rifacimento recinzione manut. Straordinaria 2023...€ 12,26

ente controllo ascensore controllo 2023.....€ 31,24

assicurazione anno 2023.....€ 8,15

conguaglio anno 2022.....€ 160,44

conguaglio anno 2021.....€ 565,21

detti importi e relative causali dovranno essere versati sul conto corrente intestato al condominio presso intesa san paolo

6.0 Sopralluogo Effettuato

Il Custode Giudiziario nominato dal G.E., dott./ssa Eulalia TASCA (Commercialista), prima per contatto telefonico e successivamente con invio di comunicazione con pec. al CTU ed alle parti, stabiliva la data per dare seguito alle operazioni peritali, per il 26/09/2023 alle ore 10,30 sui luoghi oggetto di causa che successivamente veniva rinviata al 10/10/2023 alle ore 10,30 sui luoghi di causa. Così come stabilito la mattina del 10/10/2023 alle ore 10,30 ci si incontrava sui luoghi oggetto di causa, appartamento sito in Montecorvino Pugliano (Sa) al Viale della Repubblica s.n.c., piano quarto scala D, individuato nel catasto Urbano del Comune di Montecorvino Pugliano al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe1, vani 3 consistenza mq 56 (abitazione), rendita € 209,04. Oltre al Custode Giudiziario, dott./ssa Eulalia Tasca erano presenti, il CTU arch. Gennaro Riva e l'aiuto geom. Citro Vincenzo; era presente l'avv. Juri VISCARDI in rappresentanza dei Creditori e l'avv. FINIZOLA in rappresentanza del Debitore (proprietario) ed il locatario Sig. SUNNY di origine indiana che abitava l'immobile. Alla presenza dei convenuti il Custode Giudiziario procedeva a redigere il verbale di rito per la presa in possesso dei beni, il C.T. apriva il proprio verbale di sopralluogo. Il sottoscritto consulente, nel corso della visita, coadiuvato dall'aiuto geom. Citro ha effettuato una ispezione generale dei luoghi ed un esame accurato degli immobili sottoposti al procedimento di esecuzione; ha poi eseguito il rilievo grafico e dimensionale dei manufatti, il rilievo fotografico sia interno che esterno. Al termine il sottoscritto architetto, avendo svolte le attività richieste ed avendo raccolto le informazioni necessarie alla redazione della perizia di stima, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo il verbale con i convenuti (aiuto, e locatario). Queste le operazioni svolte dalle ore 10,30 per chiudersi con la firma del verbale alle ore 11,10.

6.1 Consistenza degli immobili (appartamento in piano quarto scala D)

Immobile facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Viale della Repubblica s.n.c. e precisamente Appartamento ad uso Abitazione in piano quarto, scala D. Le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latro-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde, le strutture sono in Ferro con sovrastante pannelli in legno nella parte interna, completato esternamente con manto di copertura in lamiera coibentata. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno con persiane in Plastica colorata. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento e parte di sottotetto al piano quarto della scala D, è provvisto di ascensore che si ferma al piano terzo. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano.

L'appartamento in oggetto ubicato nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al viale della repubblica, snc, piano quarto, scala D individuato nel catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

Confina per un lato direttamente con corte condominiale definita perimetralmente da muri di recinzione con sovrastante ringhiere in ferro, per due lati con sottotetti di altra ditta, per un altro

lato con vano scala condominiale e terrazzo comune, alla corte utilizzata come parcheggio annessa al fabbricato si accede direttamente da viale della Repubblica tramite cancelli in ferro, pedonale e carrabili. L'appartamento ubicato al piano quarto raggiungibile con ascensore fino al terzo piano mentre al quarto livello si arriva solo con rampa di scale condominiale, ha accesso diretto dal vano scale condominiale. Si compone di un unico ambiente costituito da ingresso che dà accesso diretto alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, a proseguire un piccolo disimpegno sul quale sono gli ingressi della camera da letto, del bagno, e del guardaroba. Lateralmente su entrambe i lati per il lato lungo sono stati ricavati due intercapedini che all'origine della concessione dovevano essere completamente chiusi (vani tecnici) che al momento del sopralluogo uno risultava in parte aperto (erano stati smontati i pannelli in cartongesso che li delimitavano, mentre in un altro era stato aperto un vano porta che ne consentiva l'utilizzo come deposito o ripostiglio (vedi foto in allegato). Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti fino a m2 di altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (finestre poste a filo delle falde del tetto tipo vasistass) sono in legno con vetro camera, la porta di ingresso con chiusure a cassaforte, è rivestita con pannelli in legno corrente, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, scaldabagno elettrico per produzione di acqua sanitaria, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, doccia) con punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate gravi discordanze.

7.0 Determinazione del valore di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario €/mq. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;

- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
- le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
- le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) Appartamento al piano quarto scala D, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde

Appartamento Piano Quarto	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Riduttivo	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup.nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Ingresso-Soggiorno-pranzo-disimpegno		28,55	0,25	21,42	52,85		39,63
bagno		5,04	0,25	3,78			
camera		12,82	0,25	9,61			
intercapedine	17,49		0,80	3,49	20,86		4,17
intercapedine	13,88		0,80	2,77	19,46		3,89
guardaroba	5,13		0,25	3,84	5,13		3,84
Somma superficie netta	36,50	46,41		44,91		44,91	
Somma superficie lorda					98,30		51,53

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento), che è risultata quindi pari a circa 44,91 mq della superficie netta, e di circa mq 51,53 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) il valore di mercato varia tra un minimo di 580,00 €/mq e un massimo di 1.0075,00 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto per una media di circa 845,00 €/mq. Per ricavare più correttamente, a partire dal valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, è necessario introdurre alcuni coefficienti correttivi (punti di merito) e quindi ricavare dei fattori di ponderazione che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Questo passaggio è sintetizzato nella tabella precedente con la applicazione dei coefficienti riduttivi applicati per lo stato di conservazione e di uso degli ambienti analizzati. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 845,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire

a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai “prezzi noti” tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l’immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 350,00. Tale valore di mercato €350,00/mq moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell’immobile pari a mq 44,91 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 350,00 x mq 44,91 = € **15.718,50**. Come anticipato precedentemente dalle indagini di mercato del Borsino Immobiliare (agenzie) nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) per immobili simili per condizioni normali il valore medio ponderale di € 845,00/mq che riferito alla superficie lorda convenzionale di mq 51,53, si ottiene un valore di mercato pari a € 845,00 x mq 51,53 = € **43.542,85** già compreso dei coefficienti riduttivi relativi alle condizioni attuali dell’immobile ed allo stato di uso. Confrontando i valori di mercato dell’immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell’immobile è: € 15.718,50 + € 43.542,85 = € 59.261,35/2= € **29.630,67** che rappresenta la media del valore di mercato. L’immobile attualmente è occupato da terzi (in locazione); per cui si applica una ulteriore riduzione del valore pari al 20% della somma € 29.630,67x (-20%) = € **23.704,54** (euro ventitremilasettecentoquattro/54) che è il valore del prezzo base di vendita dell’immobile.

Da quanto innanzi relazionato il C.T. propone per la vendita, **Lotto uno** Appartamento al piano quarto scala D sito in Montecorvino Pugliano (Sa), viale della Repubblica, s.n.c. riportato in Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

LOTTO 1

Appartamento adibito ad abitazione in piano quarto scala D, **Valore di stima € 23.704,54** (euro ventitremilasettecentoquattro/54)

7.1 Riepilogo Finale

Quadro riepilogativo del valore di stima dei beni:

LOTTO 1 Appartamento al piano quarto scala D sito in Montecorvino Pugliano (Sa), viale della Repubblica, s.n.c. riportato in Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

intestato a:

P..G., nato a.....il.... e residente a ... in Piazza - Proprietario per 1000/1000.

Valore Stimato **Appartamento adibito ad abitazione € 23.704,54** (euro ventitremilasettecentoquattro/54)

8.0 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 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 sottoscritto consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567, comma 2, c.p.c. ed in particolare i certificati catastale storico ed ipotecario storico ventennali e a seguito di quanto ha potuto accertare di persona in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie allegare, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ritiene che i beni pignorati consistono in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea.

Pertanto per i beni in argomento la documentazione è completa ed idonea:

4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili pignorati, 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*
- I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) e sono riportati nel Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi: Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17. indirizzo viale della Repubblica, s.n.c. (appartamento in piano quarto scala D). Tali dati corrispondono sostanzialmente con i dati riportati nell'atto di pignoramento.
 - Non sussistano altre procedure esecutive gravanti sull' immobile.
 - L'appartamento ad uso abitativo, in piano quarto scala D, confina per un lato direttamente con corte condominiale, per due lati con sottotetti di altra ditta, per un altro lato con vano scala condominiale e terrazzo comune, salvo altri.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in argomento è un immobile condominiale che si compone di un piano terra, piano primo, secondo, terzo e sottotetto in parte ad uso deposito e parte ad abitazione; le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latro-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde con strutture in Ferro con sovrastante pannelli in legno nella parte interna rifinito con manto di copertura in lamiera coibentata. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno con persiane in Plastica colorata. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento e parte di sottotetto al piano quarto della scala D, è provvisto di ascensore che si ferma al piano terzo. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano. L'appartamento ubicato al piano quarto raggiungibile con ascensore fino al terzo piano mentre al quarto livello si arriva solo con rampa di scale condominiale, ha accesso diretto dal vano scale condominiale. Si compone di un unico ambiente costituito da ingresso che dà accesso diretto al soggiorno-pranzo con angolo cottura, a proseguire un piccolo disimpegno sul quale sono gli ingressi della camera da letto, del bagno, e del guardaroba. Lateralmente su entrambe i lati per il lato lungo sono stati ricavati due intercapedini che all'origine della concessione dovevano essere completamente chiusi (vani tecnici) che al momento del sopralluogo uno risultava in parte aperto, sono stati smontati i pannelli in cartongesso che li delimitavano, mentre in un altro è stato aperto un vano porta che ne consente l'utilizzo come deposito o ripostiglio (vedi foto in

allegato). Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti fino a m2 di altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (finestre poste a filo delle falde del tetto tipo vasistass) sono in legno con vetro camera, la porta di ingresso con chiusure a cassaforte, è rivestita con pannelli in legno corrente, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, scaldabagno elettrico per produzione di acqua sanitaria, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, doccia) con punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo.

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 trascritti;*

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato, per i diritti di piena proprietà, mediante

1- **Decreto di Trasferimento di Immobile** emesso dal Tribunale di Salerno, Rep. 807, trascritto a Salerno in data 09/04/2019 ai nn. 14142/10914, con il quale il Sig. P. G., nato a.....il..., c.f....., ha acquistato il diritto di piena proprietà dell'Appartamento in piano quarto scala D riportato in catasto fabbricati del comune di Montecorvino Pugliano (Sa) di seguito riportato; in danno al precedente proprietario M..M.. nato a.... il..., c.f.....;

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;*

Gli immobili, come sopra specificato, sono di piena proprietà del debitore esecutato, P.G., che risulta libero non coniugato.

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

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

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, siti in Montecorvino Pugliano (Sa) in viale della repubblica, come è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo effettuato il 10/10/2023 erano occupati in locazione a terzi. Dalla lettura del contratto si è constatato che l'intestatario del contratto era una sola persona di origine indiana senza nucleo familiare, che

il contratto di locazione è stato stipulato in data 05/10/2020, registrato alla agenzia delle entrate in data 12/10/2020 come cedolare secca, antecedente al pignoramento.

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, comma3 cod. civ.;*

Dalla lettura del contratto di locazione registrato, le parti hanno pattuito un canone annuo pari a € 3.360,00 suddiviso in rate di dodici mensilità anticipate pari ad € 280,00 cad. Dalle indagini di mercato dei fitti ad uso abitativo nel Comune di Montecorvino Pugliano alla località Bivio Pratole simili all'alloggio in argomento per la ubicazione centrale e ben collegato con la viabilità ordinaria e di scorrimento veloce, si è accertato una forbice variabile da un minimo di € 130,00 mensili ed una aliquota superiore di € 450,00 con una media per i fitti di € 290,00. Dalle analisi e riscontri fatti si può affermare che il canone già stabilito nel contratto di € 280,00 è da ritenersi congruo (rientra nella media di mercato attualmente applicato in zona).

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

Il debitore esecutato P..G., non risulta coniugato(vedi certificati prodotti in allegato).

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

Da quanto accertato, risulta che vi sono vincoli gravanti sugli immobili di seguito riportati: debito nei confronti del condominio di complessivi € 3.283,01 oltre iva e cassa per le spese legali così ripartiti:

Decreto Ingiuntivo di € 1.853,14 di sorta capitale più € 470,00 oltre iva e cassa di spese legali;

gennaio 2024.....	€ 12,74
assicurazione 2024.....	€ 8,82
rifacimento piazzale manut. Straordinaria 2024	€ 81,29
porta antincendio manut. Straordinaria 2023.....	€ 34,72
rifacimento recinzione manut. Straordinaria 2023...	€ 12,26
ente controllo ascensore controllo 2023.....	€ 31,24
assicurazione anno 2023.....	€ 8,15
conguaglio anno 2022.....	€ 160,44
conguaglio anno 2021.....	€ 565,21

detti importi e relative causali dovranno essere versati sul conto corrente intestato al condominio presso intesa san paolo

11. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie trascrizioni 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;*

I vincoli e le formalità gravanti sugli immobili risultanti dalle ricerche effettuate, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono costituiti esclusivamente da:

- 1 **Iscrizione** in data 18/06/2019 ai nn.24089/2960 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione (immobile in argomento)
- 2 **Trascrizione** in data 17/03/2023 ai nn.11512/9177 – Rettifica in data 29/03/2023 ai nn.13266/10553 – Verbale di pignoramento immobile in argomento, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

12. *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e 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;*

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche, per immobile, relative alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati nel comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17. Sono state acquisite in oltre le planimetrie degli immobili. Sono state poi acquisite, dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di P.G., riferite periodo che parte dal 13/11/1990, aggiornato al 18/10/2023. Tutte le visure sono allegate alla presente relazione di stima. Dal controllo effettuato non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse e dei contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore procedente.

13. *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L.28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma1, 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, ricorrere 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.36D.P.R. 6.6.01 n°380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di*

domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale 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, comma6, L.28.2/85, n°47, ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.01, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dagli atti acquisiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) sono:

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°72/2007 per cambio di destinazione di uso da Sottotetto ad Abitazione;
- Copia Relazione e grafici del progetto approvato;

Dal confronto dei grafici autorizzati e lo stato dei luoghi non si rilevavano incongruenze.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo. Il criterio di stima sintetico comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili le superfici in pianta sono state calcolate nel modo seguente:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, è stata ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) è stata ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
 - a) le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
 - b) le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);

c) le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Per l'Appartamento, il calcolo ha dato i seguenti risultati: superficie netta mq46,41, e la superficie lorda mq 98,30, superficie commerciale netta mq 44,91 superficie lorda commerciale mq 51,53. Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento), che è risultata quindi pari a circa 44,91 mq della superficie netta, e di circa mq 51,53 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) il valore di mercato varia tra un minimo di 580,00 €/mq e un massimo di 1.0075,00 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto per una media di circa 845,00 €/mq. Per ricavare più correttamente, a partire dal valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, si sono introdotti alcuni coefficienti correttivi (punti di merito) e quindi ricavare dei fattori di ponderazione che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Questo passaggio è sintetizzato nella tabella precedente con la applicazione dei coefficienti riduttivi applicati per lo stato di conservazione e di uso degli ambienti analizzati. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 845,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 350,00. Tale valore di mercato €350,00/mq moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 44,91 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad $€ 350,00 \times mq 44,91 = € 15.718,50$. Come anticipato precedentemente dalle indagini di mercato del Borsino Immobiliare (agenzie) nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) per immobili simili per condizioni normali il valore medio ponderale di € 845,00/mq che riferito alla superficie lorda convenzionale di mq 51,53, si ottiene un valore di mercato pari a $€ 845,00 \times mq 51,53 = € 43.542,85$ già compreso dei coefficienti riduttivi relativi alle condizioni attuali dell'immobile ed allo stato di uso. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: $€ 15.718,50 + € 43.542,85 = € 59.261,35/2 = € 29.630,67$ che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile attualmente è occupato da terzi (in locazione); per cui si applica una ulteriore riduzione del valore pari al 20% della somma $€ 29.630,67 \times (-20\%) = € 23.704,54$ (euro ventitremilasettecentoquattro/54) che è il valore del prezzo base di vendita dell'immobile.

Da quanto innanzi relazionato il C.T. propone per la vendita, **Lotto uno** Appartamento al piano quarto scala D sito in Montecorvino Pugliano (Sa), viale della Repubblica, s.n.c. riportato in

Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

Lotto Uno Appartamento Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, costituiti da un appartamento posto al piano quarto in Montecorvino Pugliano (Sa), in viale della repubblica riportato in Catasto fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17, è pari alla somma della media dei valori calcolati con i criteri di stima è: € 15.718,50 + € 43.542,85 = € 59.261,35/2= € **29.630,67** che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile attualmente è occupato da terzi (in locazione); per cui si applica una ulteriore riduzione del valore pari al 20% della somma € 29.630,67x (-20%) = € **23.704,54** (euro ventitremilasettecentoquattro/54) che è il valore del prezzo base di vendita dell'immobile.

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

I beni mobili presenti nell'appartamento pignorato comprendono il normale arredamento dell'abitazione; essi sono di proprietà del locatario che occupa l'immobile stesso. Non si prevedono spese.

16. *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di un riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, 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 eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno) l'attuale proprietario e comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in 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;*

Le planimetrie degli immobili (scala 1/100) sono allegate alla presente relazione, che viene depositata telematicamente in formato word per windows e PDF.

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.*

Il reperto fotografico è allegato alla presente relazione.

LOTTO UNO

Descrizione Sommaria

Immobile facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Montecorvino Pugliano (Sa) al Viale della Repubblica s.n.c. ad uso Abitazione in piano quarto, scala D. Le strutture del fabbricato condominiale a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latero-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde, le strutture sono in Ferro con sovrastante pannelli in legno nella parte interna, completato esternamente con manto di copertura in lamiera coibentata. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia

fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno con persiane in Plastica colorata. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento e parte di sottotetto al piano quarto della scala D, è provvisto di ascensore che si ferma al piano terzo. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano. L'appartamento ubicato al piano quarto raggiungibile con ascensore fino al terzo piano mentre al quarto livello si arriva solo con rampa di scale condominiale, ha accesso diretto dal vano scale condominiale. Si compone di un unico ambiente costituito da ingresso che dà accesso diretto alla zona soggiorno-pranzo con angolo cottura, a proseguire un piccolo disimpegno sul quale sono gli ingressi della camera da letto, del bagno, e del guardaroba. Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti fino a m2 di altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (finestre poste a filo delle falde del tetto tipo vasistass) sono in legno con vetro camera, la porta di ingresso con chiusure a cassaforte, è rivestita con pannelli in legno corrente, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, scaldabagno elettrico per produzione di acqua sanitaria, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, doccia) con punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in cattivo stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate gravi discordanze.

DATI RELATIVI AGLI IMMOBILI

Lotto Uno

Appartamento in piano quarto Superficie netta mq 46,41;

Appartamento in piano quarto Superficie lorda mq 98,30;

Appartamento in piano quarto Superficie netta commerciale mq 44,91;

Appartamento in piano quarto Superficie lorda commerciale mq 51,53;

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano (Sa):

Appartamento in piano quarto, Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.

CONFINI

Appartamento in quarto piano, confina per un lato direttamente con corte condominiale definita perimetralmente da muri di recinzione con sovrastante ringhiere in ferro, per due lati con sottotetti di altra ditta, per un altro lato con vano scala condominiale e terrazzo comune.

ATTUALE PROPRIETARIO

Gli immobili attualmente sono di proprietà di: P..G., nato a....il e residente a....in Piazza- c.f.; (libero)

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato P.. G., per i diritti di piena proprietà mediante **Decreto di Trasferimento di Immobile** emesso dal Tribunale di Salerno, Rep. 807, trascritto a Salerno in data 09/04/2019 ai nn. 14142/10914, con il quale il Sig. P..G., nato a.... il ..., c.f. ..., ha acquistato il diritto di piena proprietà dell'Appartamento in piano quarto scala D riportato in catasto fabbricati del comune di Montecorvino Pugliano (Sa) di seguito riportato; in danno al precedente proprietario M..M..nato a.... il, c.f.....;

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

1. **Iscrizione contro** in data 18/06/2019 ai nn.24089/2960 Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione (immobile in argomento)
2. **Iscrizione contro Trascrizione** in data 17/03/2023 ai nn.11512/9177 – Rettifica in data 29/03/2023 ai nn.13266/10553 – Verbale di pignoramento immobile in argomento, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montecorvino Pugliano, Foglio 13, particella 1149, sub.82 Cat. A/3, classe 1, vani 3 di mq 56, rendita € 209,17.
3. **Trascrizione a favore Decreto di Trasferimento di Immobile** emesso dal Tribunale di Salerno, Rep. 807, trascritto a Salerno in data 09/04/2019 ai nn. 14142/10914, con il quale il Sig. P..G., nato a... il..., c.f. ..., ha acquistato il diritto di piena proprietà dell'Appartamento in piano quarto scala D riportato in catasto fabbricati del comune di Montecorvino Pugliano (Sa) di seguito riportato; in danno al precedente proprietario M.. M.. nato a...il....., c.f.;

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare allo stato attuale è Occupato, in locazione a terzi.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

L'appartamento in argomento risulta in regola dal punto di vista urbanistico; il funzionario addetto, in seguito alle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, ha estratto copia dei documenti presenti nel fascicolo, di seguito, elencati:

- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria n°72/2007 per cambio di destinazione di uso da Sottotetto ad Abitazione;
- Copia Relazione e grafici del progetto approvato;

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari.

Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile di cui si tratta.

VALORE STIMATO DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE
Lotto Uno

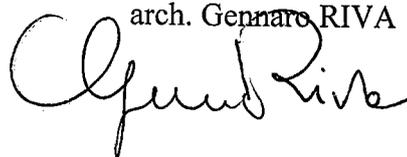
Il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in € 23.704,54
(euro ventitremilasettecentoquattro/54).

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione di stima, che si compone di n°23 pagine dattiloscritte e fascicolo n°1 di allegati restando a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento.

Pellezzano lì 09//03/2024

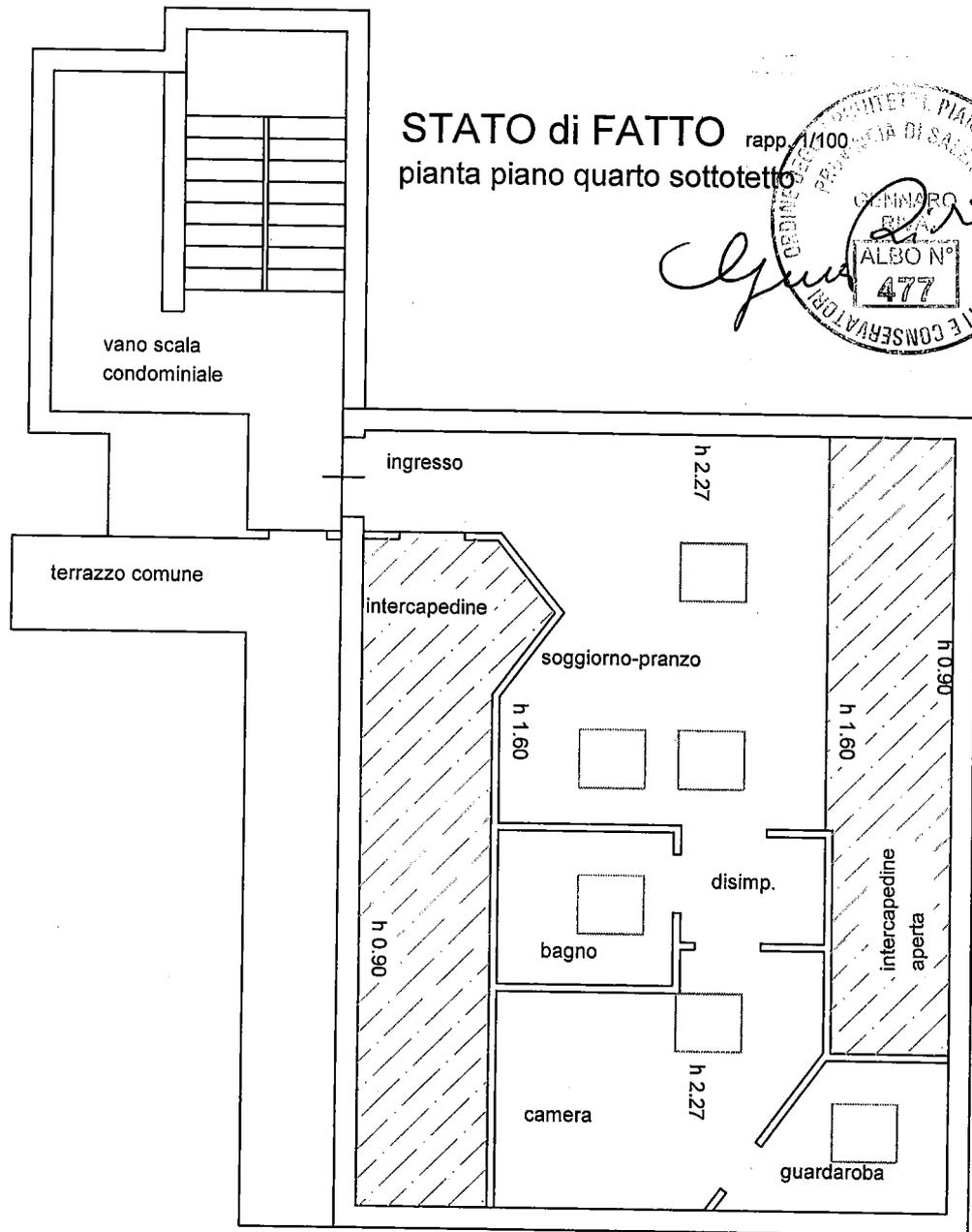
il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA



Comune di Montecorvino Pugliano (Sa)

Appartamento in 4° piano scala D riportato in catasto al foglio 13 particella 1149 sub.82



STATO di FATTO rapp. 1/100
pianta piano quarto sottotetto

