

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

VIA OVIDIO SERINO, 1 - 84085 - MERCATO SAN SEVERINO (SA)

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa DE LUCIA ROSARIA**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO DEL G.E.

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 149/2019 R.G.**

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 149/2019

Parti: INTESA SANPAOLO SPA

Debitore: XXXXXX

UDIENZA G.E. DI COMPARIZIONE PARTI AL 16/01/2020

Salerno, lì, 9 dicembre 2019

Il consulente tecnico d'Ufficio

Arch. Carmine Sabatino



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- **Premessa e formulazione quesiti mandato CTU**
- **Individuazione del lotto**
- **Svolgimento delle operazioni peritali**
- **Risposta ai quesiti formulati dal G.E.**
  - risposta al quesito n. 1-2-3
  - risposta al quesito n. 4
  - risposta al quesito n. 5
  - risposta al quesito n. 6
  - risposta al quesito n. 7-8-9
  - risposta al quesito n. 10-11
  - risposta al quesito n. 12
  - risposta al quesito n. 13
  - risposta al quesito n. 14
  - risposta al quesito n. 15
  - risposta al quesito n. 16
  - risposta al quesito n. 17
- **congedo CTU**
- **Elenco allegati elaborato peritale in e.i. 149/2019**
- **Indice delle immagini**

Il consulente tecnico d'Ufficio

Arch. Carmine Sabatino



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTICA  
N. 149/2019 R.G.**

**PREMESSA E FORMULAZIONE DEI QUESITI**

Il sottoscritto CTU arch. Carmine Sabatino, residente/domiciliato in Salerno alla Via Caterina Farina n. 12, iscritto all'Albo degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Salerno al n. d'ordine 1554, nonché iscritto all'Albo dei CTU del tribunale di Salerno dal 08/06/2006, a seguito di decreto di nomina del 28/05/2019 notificato mezzo Pec il 29/05/2019 (All. A1, A2)

**RIFERISCE**

in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati e la conseguente determinazione del prezzo base di vendita, sui quesiti formulati dal G. E., di seguito elencati.

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

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

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



- 5) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quali ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa trascritti;*
- 6) *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica, se il canone pattuito sia inferiore di un terzo. al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, c o m a 3, cod. civ.;*
- 9) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la .data della relativa annotazione;*
- 10) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le eventuali spese, straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause incorso; 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 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;*
- 12)** *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 13)** *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, c o m a 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, c o m a 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, c o m a 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che ali immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c o m a 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, c o m a 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 14)** *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe*



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

- 15)** *quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;*
- 16)** *corredi la relazione - da presentare 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 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 proprietà, 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 a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*
- 17)** *estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*



## INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Analizzata la documentazione ipocatastale, il CTU dunque indica nel prosieguo della presente e in allegati, il cespite oggetto di esecuzione immobiliare e di stima n. 149/2019 con il nome di:

### **LOTTO UNICO (E.I. 149/2019):**

LOTTO UNICO (E.I. 149/2019) costituito da quota 1/1 di immobile residenziale sito in Salerno alla via Porta San Nicola, civ. 2, piano primo.

IDENTIFICATO IN CATASTO NCEU SALERNO AL FOGLIO N. 64, P.LLA N. 171, SUB N. 20.

VALORE A BASE D'ASTA INTERO LOTTO: 159.900,00 €

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, previa comunicazione in largo anticipo alle parti (All. B1), hanno avuto inizio con sopralluogo del 14 ottobre 2019, finalizzato a verificare la consistenza dei beni immobili oggetto di pignoramento, sito in Salerno alla via Porta San Nicola, civ. 2, piano primo; si procedeva alla relativa ispezione e rilevamento grafico (All. B2, B3) e fotografico alla presenza del Sig. XXXXXX (parte convenuta) e dell'ing. Criscuolo Giuseppe (collaboratore del CTU); nessuna nomina di CTP è stata consegnata/trasmessa prima della data di sopralluogo, constatandone l'assenza. Le operazioni peritali sono poi proseguite con attività ed indagini espletate presso gli Uffici tecnici del Comune di Salerno (ufficio condono, urbanistica, agibilità), Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno (conservatoria dei RR. II, ufficio provinciale territorio) e presso l'amministratore p.t. del condominio.

## RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.

### **RISPOSTA AI QUESITI N. 1, 2, 3**

- 1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 c.p.c. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*



- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Dall'analisi della documentazione agli atti del procedimento n. 149/ 2019, prodotta dal creditore procedente, si verifica la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., consistente in estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari trascrizioni. Altresì, si verifica la congruenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile a firma del notaio in Bisignano Sergio Cappelli (All. D1).

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

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

**Inquadramento urbanistico e catastale:** L'immobile pignorato corrisponde a un cespite ubicato nel centro storico di Salerno alla via Porta San Nicola, civ. 2, piano primo, identificato al NCEU al foglio n. 64, p.lla n. 171, sub n. 20, di 4,5 vani catastali, categoria A4 (All. C1, C2, C3, C4) e confinante a nord con terrapieno, a est con scala condominiale, a sud con via Porta San Nicola e a ovest con canale di smaltimento acque meteoriche. I dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile ventennale a firma del notaio in Bisignano avv. Sergio Cappelli. Dalla certificazione notarile, confermata da indagini aggiornate dallo scrivente presso la conservatoria immobiliare (All. D2), risulta che il bene è di piena proprietà del sig. XXXXXX in regime di separazione dei beni (giusto atto rogato dal notaio Fasano Matteo il 19/04/2011 rep. 49667/26172) ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di ipoteca volontaria e pignoramento immobiliare.





Il bene oggetto di pignoramento ricade in zona omogenea A del vigente PUC (All. G4), in zona di Vincolo Paesaggistico ex D.M. 27/02/1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L.29/06/39 n.1497) (All. G6), in zona R3 a rischio elevato da frana nel Piano per l'Assetto Idrogeologico AdB destra sele (All. G5). La zona urbana in cui insiste l'immobile è situata nella parte alta del centro storico, in vicinanza di strutture e infrastrutture come il conservatorio di musica G. Martucci, diverse Chiese cattoliche e conventi, il giardino della Minerva, archivio comunale, scuole primarie e secondarie di primo grado, svincolo autostradale (un km circa); carenti sono parcheggi e garage pubblici. L'ambito urbano del centro storico è a traffico limitato e, per talune parti, come il caso specifico, è percorribile esclusivamente a piedi per la presenza di scale. Le unità immobiliari del fabbricato sono accessibili da via Porta San Nicola, 2 (parte a valle) e da via Salvatore De Renzi (parte a monte).

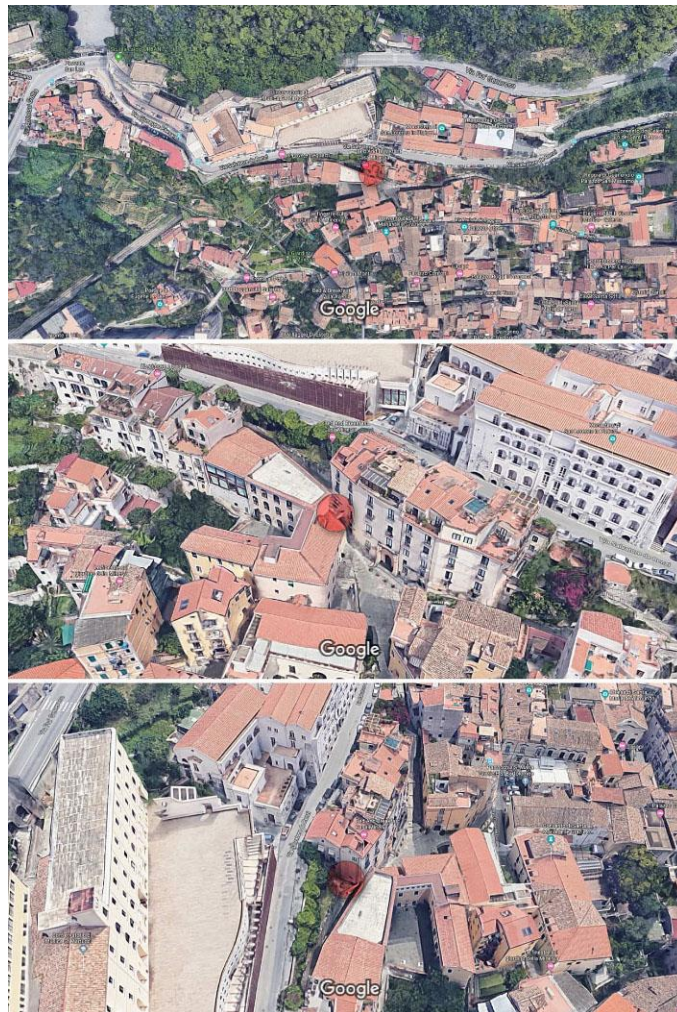


Immagine G1\_vista aerea



L'immobile - facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra, rampa di scale e copertura a falde – a destinazione residenziale di tipo popolare, presenta strutture portanti verticali in muratura, strutture orizzontali costituite da volta a botte e solai in putrelle di acciaio con interposti tavelloni in laterizio.

**caratteristiche interne:** Il cespite, di superficie utile netta di 69,95 mq e superficie commerciale di 98,63 mq, è composto da un piccolo ingresso dal quale si accede al soggiorno con doppia esposizione (finestra con inferriata su scala interna condominiale e finestra su stradina di smaltimento delle acque pubbliche sul lato ovest). Il soggiorno presenta una scarsa illuminazione naturale, dovuta alla conformazione allungata che ne limita l'ingresso della luce naturale dall'unica finestra lucifera dotata di inferriata (l'altra finestra affaccia su scala condominiale). Dal soggiorno si accede sul lato destro ad un'ambiente confinante con terrapieno, anch'esso poco luminoso, destinato a cucina e bagno, dotato di finestra prospettante sulla stradina di cui sopra, coperto da volta a botte, suddiviso parzialmente da soppalco in acciaio non completo, rivestito, sul lato del terrapieno da un rivestimento ceramico per la parte bassa e un rivestimento di cartongesso idrorepellente dalla tipica colorazione verde resistente all'acqua e all'elevata umidità per la parte alta.

Altresì, è adiacente alla finestra uno spazio aperto destinato a bagno, dotato di wc e doccia a pavimento, rivestito con frammenti di piastrelle disposte a mosaico.

Dal soggiorno si accede sul lato sinistro ad un ambiente destinato a camera da letto, dotato di finestra esposta ad ovest e continuando, altra camera destinata a studio. Quest'ultimo ambiente presenta un solaio in putrelle di acciaio e tavelloni non intonacato, strutture lignee costituenti le travi del solaio originario e balcone aperto su terrazzino, esposto a sud con vista panoramica sul centro storico e sul golfo di Salerno. L'esposizione consente un buon grado di illuminazione del locale. Il terrazzino è dotato di cancellata in ferro e di tenda da sole (scorrevole ed avvolgibile) montata su struttura in alluminio preverniciato di colore bianco.

A servizio dell'abitazione un piccolo ripostiglio (locale accessorio sottoscala) disposto all'ingresso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico non completo, caratterizzato da cavidotti aerei e di impianto idrico-sanitario. Assente l'impianto di riscaldamento, del gas e ascensore condominiale.

Le altezze interne di alcuni ambienti abitabili (letto, soggiorno, cucina e bagno) risultano leggermente inferiori rispetto quelle minime fissate dai requisiti igienico-sanitari (D.M. del 05/07/1975 e recepite dai regolamenti edilizi) in 2,70 m per i locali abitabili e 2,40 m per locali accessori. Questa lieve differenza è rappresentata dalla presenza del nuovo pavimento sovrapposto a quello esistente (che ne ha alzato la quota) e l'imposta più bassa delle travi in acciaio del soppalco (All. G7 e doc. fotografica).



I dati dimensionali sono di seguito tabellati.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (All. G8)</b>						<b>SUPERFICIE UTILE NETTA (S.U.N.)</b>
<b>Superfici principali</b>						
<i>Descrizione</i>		<i>Superficie (mq)</i>	<i>h interna</i>	<i>Incidenza</i>	<i>S.C. (mq)</i>	<i>Superficie (mq)</i>
<i>Superficie utile netta calpestabile</i>	Ingresso	1,98	2,07	1,00	1,98	1,98
	Ripostiglio	2,42	1,4 media	0,50	1,21	2,42
	Soggiorno	18,67	2,65	1,00	18,67	18,67
	Cucina	8,57	2,25	1,00	8,57	8,57
	w.c.	1,87	2,25	1,00	1,87	1,87
	Letto	11,73	2,65	1,00	11,73	11,73
	studio	21,13	5,34	1,00	21,13	21,13
	Soppalco non abitabile	5,23	2,32	0,15	0,78	0
Muri perimetrali	16,72			16,72	0	
Muri perimetrali in comunione	4,65			2,33	0	
Muri interni	7,73			7,73	0	
<i>Superfici di ornamento</i>						
Terrazzi e Logge	10,24		0,35	3,58	3,58	
<b>Superficie commerciale = mq 98,63</b>						<b>S.U.N = mq 69,95</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE:** La superficie commerciale è pari alla somma: – della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Estratto dall'allegato per le "Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI"

**SUPERFICIE UTILE NETTA:** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne.

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive, esclusive accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate alla superficie commerciale.

**stato conservativo interno ed esterno:** L'immobile oggetto di pignoramento, come verificato e constatato in sede di sopralluogo del 14/10/2019, mostra chiaramente uno stato di lavori edili incompiuti, segnalati allo sportello unico edilizia del Comune di Salerno con segnalazione certificata di attività (SCIA) prot. n. A241428 del 28/12/2011 (All. F2).

L'immobile presenta uno stato di manutenzione generale mediocre, dovuto alla presenza di umidità nella parte nord in adiacenza del retrostante terrapieno e dovuto alla presenza di opere incompiute di lavori edili.

Per tali ragioni, l'immobile si mostra con rappezzati di parti d'intonaco, mancanze di intonaco, assenza di finiture superficiali in talune zone (parte superiore della muratura verticale dello studio, soffitto studio) chiusura di tracce a vista nella muratura, efflorescenza, zone interessate da umidità da infiltrazione.



Presenta una pavimentazione, incollata su quella preesistente, in gres porcellanato di colore grigio per il soggiorno, lo studio e la camera da letto, una pavimentazione in ceramica con motivi geometrici per l'ingresso, una pavimentazione in gres "tipo cotto" per la cucina e il bagno.

L'immobile è dotato di impianti privi di certificazione di conformità, come dichiarato nell'atto di vendita; in particolare quello elettrico non è completo, caratterizzato da cavidotti aerei, quello di riscaldamento e gas sono assenti.

Il cespite presenta un'esposizione prevalente verso ovest.

L'unico punto panoramico e di ottima esposizione è la camera destinata a studio con il suo terrazzino prendi-sole.

Le manifestazioni della presenza di umidità si manifestano anche nell'androne condominiale con efflorescenze e distacco di porzioni di intonaco in modo diffuso.

Anche il prospetto principale su via Porta San Nicola presenta le medesime problematiche, soprattutto nella parte basamentale ed in prossimità del portale lapideo (sia lato esterno che interno).

Si riporta di seguito il rilievo planimetrico e ampia documentazione fotografica.

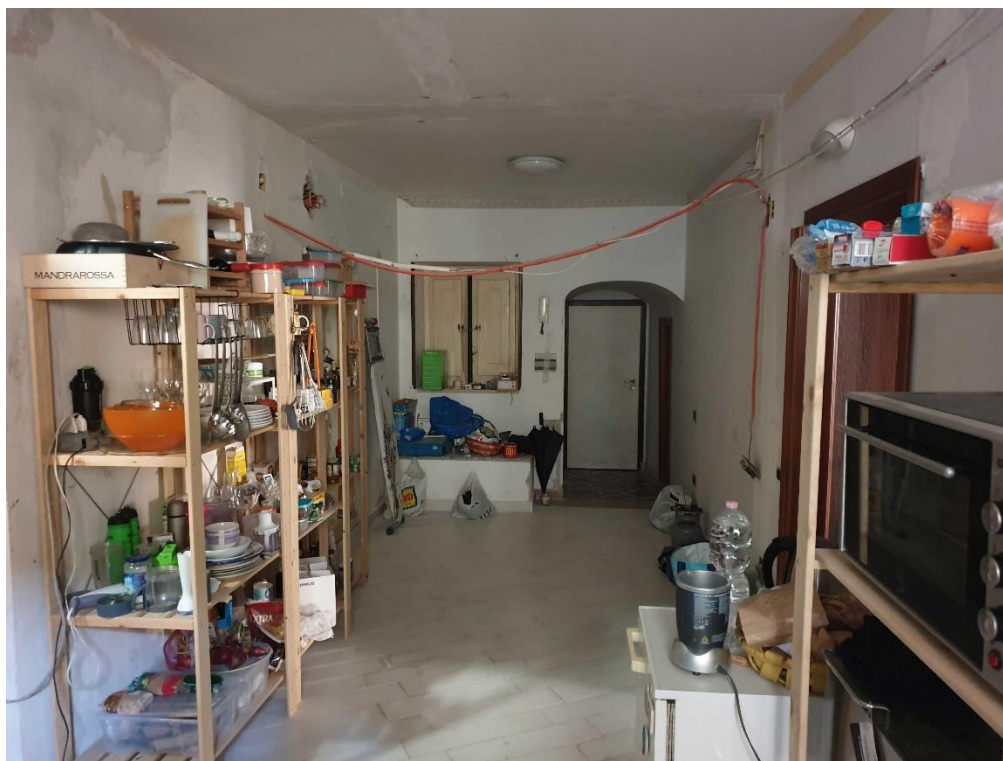


Immagine 01 Interno: vista del soggiorno verso l'ingresso (con finestra su scala condominiale)





Immagine 02 Interno: vista del soggiorno verso l'ingresso



Immagine 03 Interno: vista della cucina





Immagine 04 Interno: vista della cucina



Immagine 05 Interno: vista della cucina



Immagine 06 Interno: vista della cucina/bagno





Immagine 07 Interno: vista dell'apertura ad arco tra soggiorno e cucina



Immagine 08 Interno: vista dell'ingresso

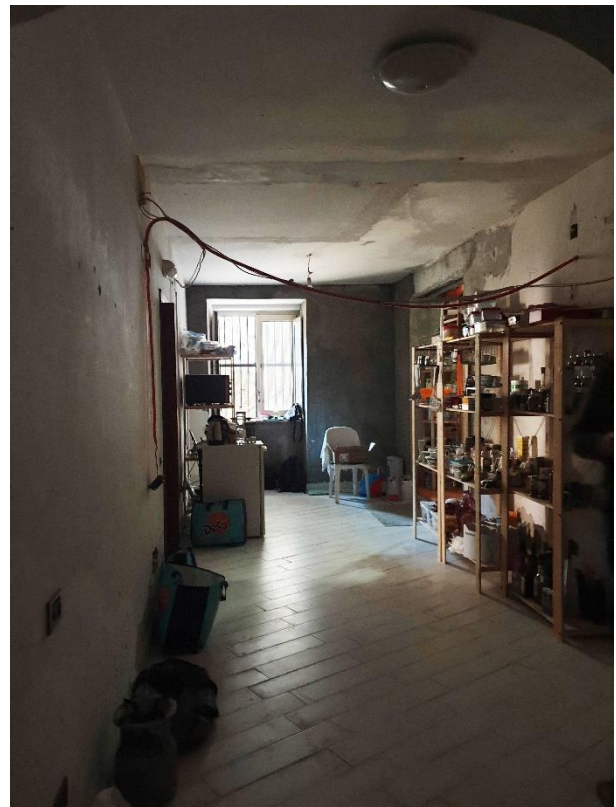


Immagine 09 Interno: vista del soggiorno





Immagine 10 Interno: vista del ripostiglio sottoscala



Immagine 11 porta di ingresso e scala condominiale



Immagine 12 finestra vista dalla scala cond.



Immagine 13 vista dalla scala condominiale





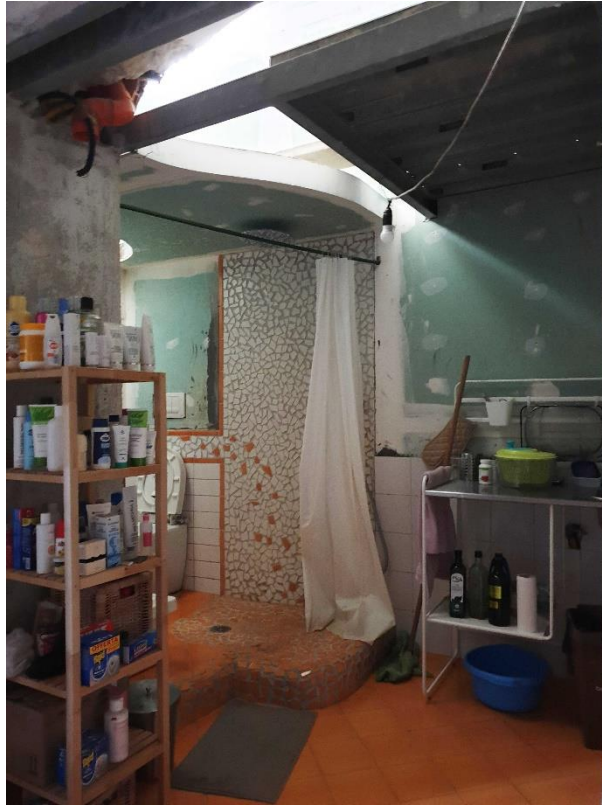


Immagine 14 bagno aperto sulla cucina con struttura sopralcata



Immagine 15 Interno: vista della camera da letto verso la porta di ingresso





Immagine 16 Interno: vista della camera da letto verso finestra sul lato ovest

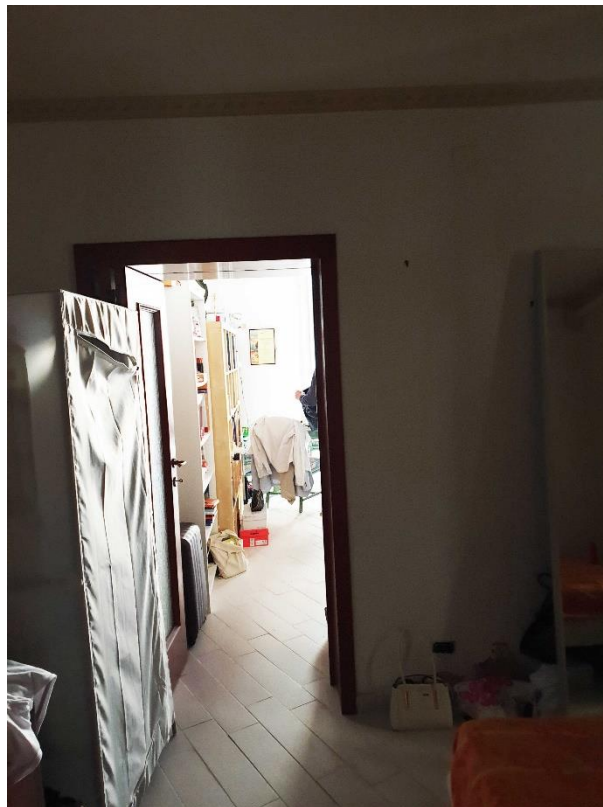


Immagine 17 camera da letto verso altra porta di ingresso





Immagine 18 Interno: vista dello studio verso il terrazzo



Immagine 19 Interno: vista dello studio verso il solaio di copertura





Immagine 20 Interno: vista dello studio verso la porta di ingresso



Immagine 21 Interno: vista dello studio





Immagine 22 Interno: vista dello studio verso la porta di ingresso



Immagine 23 Interno: vista dello studio (particolare delle finiture ed impianti)





Immagine 24 Interno: vista dello studio (particolare del solio di copertura)

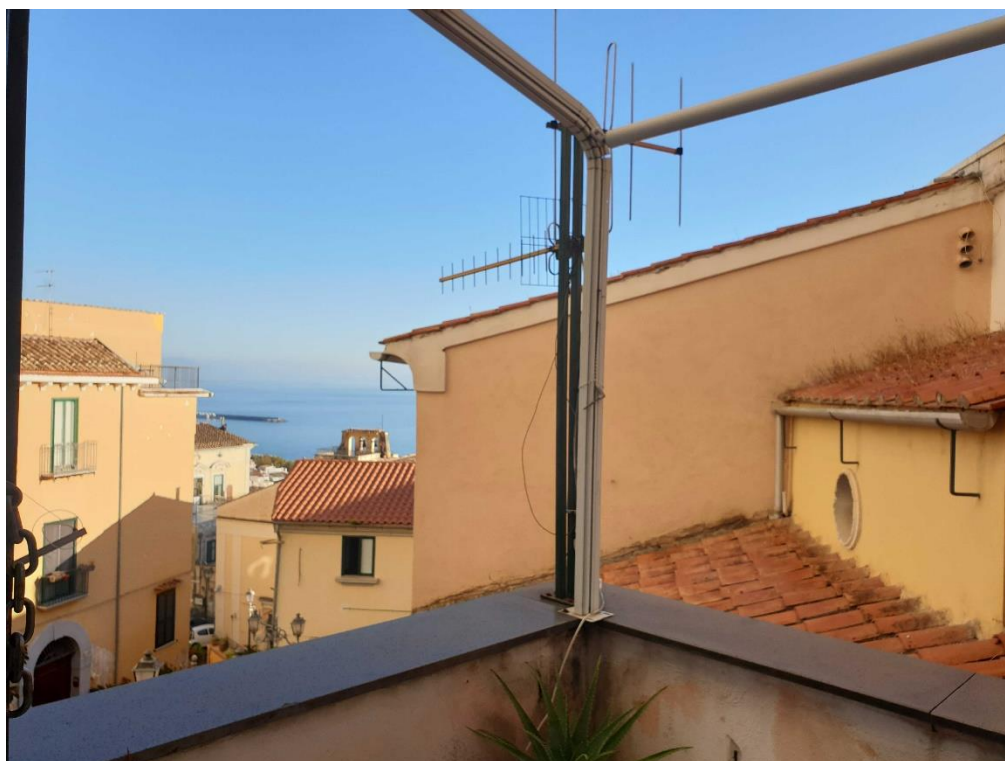


Immagine 25 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione mare





Immagine 26 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione centro storico

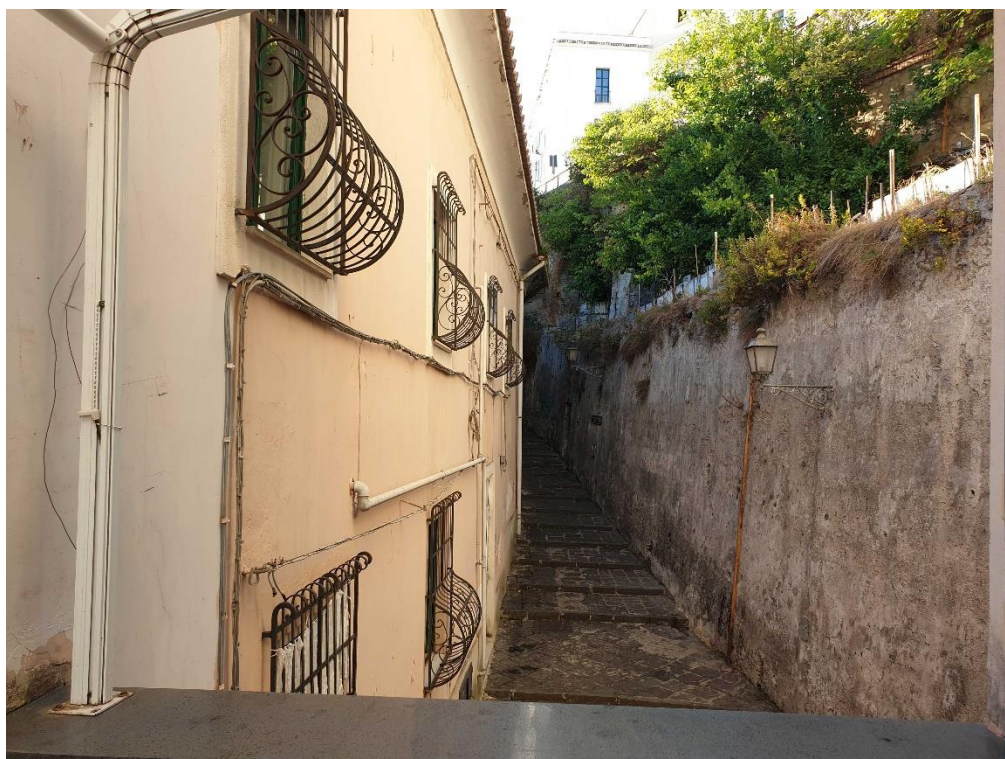


Immagine 27 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione scala di via Porta San Nicola

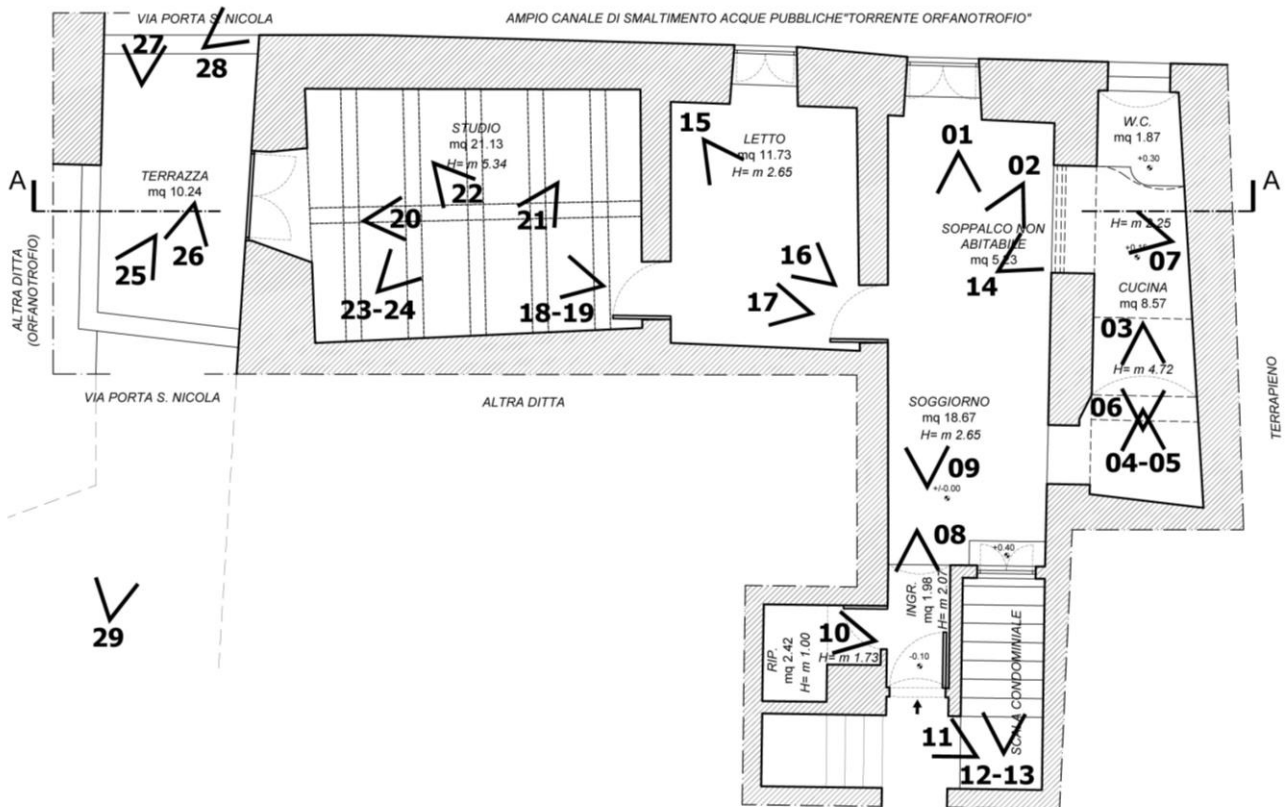




Immagine 28 vista esterna dal terrazzo



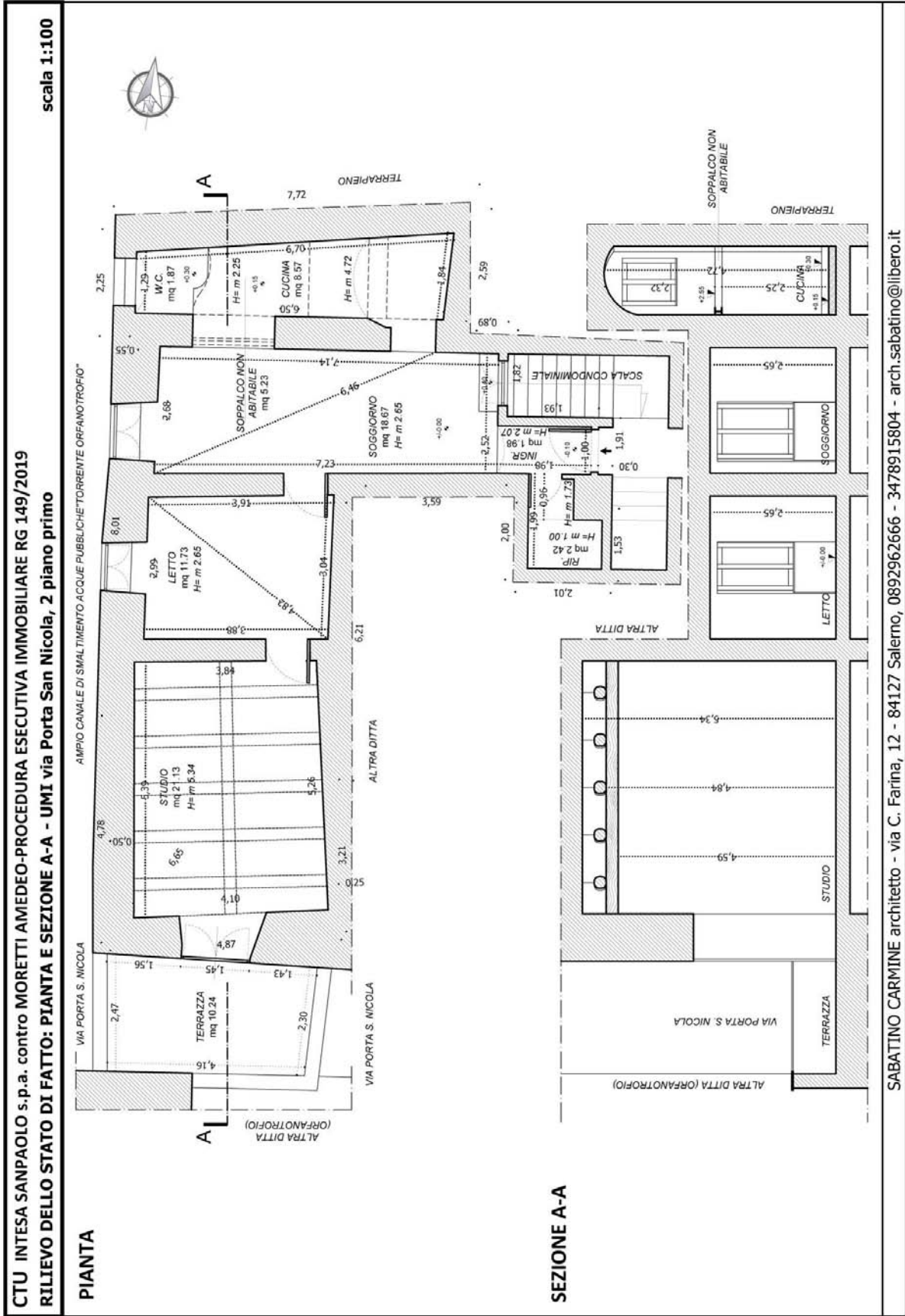
Immagine 29 vista del prospetto di ingresso



Pianta con punto di scatto







### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

- 5) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quali ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa trascritti;*

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità del sig. XXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Fasano Matteo il 19/04/2011, Repertorio 49667/26172, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN. 15776/11905 di formalità, dalle signore XXXXXX, cui quanto alienato era pervenuto per successione in morte del signor XXXXXX, presentata presso l'ufficio del Registro di Salerno (SA) il 12/08/2008 al n.53 Volume 1378/8, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2008 ai NN.42076/30306 di formalità. In favore delle signore XXXXXX, si rileva accettazione tacita di eredità per Notaio Fasano Matteo del 19/04/2011. Repertorio 49667/26172, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN.15775/11904 di formalità.

Al signor XXXXXX, quanto oggetto di pignoramento, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Capobianco Giuseppina il 16/05/1986, Repertorio 41505, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/06/1986 ai NN.14070/11619 di formalità (All. D1).

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

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

Il quesito non è di pertinenza del caso specifico.

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7, 8, 9**

- 7) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale*



*disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 8)** *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica, se il canone pattuito sia inferiore di un terzo. al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, c o m a 3, cod. civ.;*
- 9)** *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

Ad oggi, come constatato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato unicamente dal sig. XXXXXX proprietario del bene per i diritti di 1/1 separato, in regime di separazione dei beni. L'immobile, a seguito di richiesta di copia atti privati del 05/12/2019 prot. 0186219 presso AGEDP di Salerno, non ha in essere contratti di locazione registrati nel periodo di possesso del bene da parte del Sig. XXXXXX (ovvero dalla data di acquisto a quella del pignoramento) (All. D3).

Il calcolo del più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato, fa riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia dell'entrate di Salerno (OMI) (All. H1), dal Borsino immobiliare (All. H2), e dalle indicazioni dell'Accordo territoriale per la città di Salerno del 08/07/2019, ai sensi della legge 09/12/1998 n. 431 e D.M. 16/01/2017 (All. H4).

Il Citato Accordo territoriale prevede, nel suo allegato A, la ripartizione del territorio comunale in sedici aree omogenee a cui corrisponde un valore di riferimento min e max dei canoni di locazioni. Il valore in aumento o diminuzione dipende da diverse caratteristiche indicate nell'allegato C del citato accordo.

In base a tale accordo, l'immobile oggetto di pignoramento sito alla via Porta San Nicola, è compreso nell'Area 2 (corrispondente all'area B11 dell'OMI).

Si tabellano i valori del canone di locazione espressi in euro al metro quadrato abitabile al mese.



<b>CALCOLO DEL PIU' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE</b>					
<b>SUPERFICIE UTILE NETTA 69,95 mq</b>					
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA 98,63 mq</b>					
Fonte di riferimento	Valore min	Valore max	Valore med	Sup. di rif.	valore
Accordo territoriale del 08/07/2019	4,0 €/mq	7,0 €/mq	5,5 €/mq	netta	385,00 €/mese
OMI (ultimo semestre disponibile)	4,1 €/mq	6,1 €/mq	5,1 €/mq	lorda	503,00 €/mese
BORSINO IMMOBILIARE (ultimo semestre disponibile)	_____	_____	3,4 €/mq	lorda	335,00 €/mese
<b>Valore medio in C.T. 400,00 €/mese</b>					

Si precisa, sempre ai sensi dell'accordo territoriale, che il caso specifico non beneficia di alcuna maggiorazione per:

- pregio paesaggistico e/o commerciale;
- incrementi per nuove abitazioni o ristrutturate negli ultimi 3 anni;
- immobile completamente arredato;
- forniti di ampia e libera veduta;

Altresì l'immobile, ai fini di una possibile ulteriore maggiorazione, non possiede nessun elemento caratteristico indicato nell'allegato C parte prima del predetto accordo.

Il valore di locazione così calcolato, non deve essere inferiore al "valore minimo di locazione", ai sensi della Legge Finanziaria 2005 (Legge n. 344 del 30/12/2004). All'uopo, per la verifica, si ricorre alla rendita catastale effettiva dell'immobile, riportata sulle visure catastali, al calcolo del valore catastale in funzione della categoria A4, il cui 10 % corrisponde al canone minimo annuo.

- Rendita catastale: 313,75 €
- Categoria catastale: A4 (coefficiente da applicare 1.15)
- Valore catastale: 313,75 € x 1.15 = 36.238,13 €
- Canone minimo di locazione annuo = 36.238,13 € x 10% = 3.623,81 €
- Canone minimo di locazione mensile = 3.623,81/12 € = 302,00 €/mese

**Canone minimo di locazione mensile ≤ Probabile canone di locazione**

**€ 302,00 €/mese ≤ 400,00 €/mese**

Si precisa che l'eventualità della locazione presuppone una certificazione di agibilità (attualmente inesistente) che ne attesti la salubrità e confort degli ambienti.



### RISPOSTA AL QUESITO N. 10, 11

- 10)** *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): le eventuali spese, straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause incorso; 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 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;*

Il bene pignorato è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Fasano Matteo il 19/04/2011, Repertorio 49668/126173, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN.15777/2456 di formalità in favore di Banco Di Napoli spa;
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Corte di Appello di Salerno (SA) il 23/04/2019, Repertorio 3789, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/05/2019 ai NN.17276/13371 di formalità in favore di Intesa Sanpaolo spa;

Per le succitate formalità pregiudizievoli il costo della cancellazione ammonta ad € 329,00 di cui:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	totale
Ipoteca volontaria	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00



pignoramento	€ 0,00	€ 0,00	€ 35,00	€ 35,00
--------------	--------	--------	---------	---------

L'immobile è assoggettato a Vincolo Paesaggistico ex D.M. 27/02/1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L.29/06/39 n.1497). Tale vincolo presuppone la conservazione del bene nelle sue caratteristiche tipologiche e architettoniche potendo eseguire quelle trasformazioni edilizie compatibili con lo strumento legislativo.

Per quanto concerne gli oneri condominiali si precisa - quanto comunicato dal dott. Antonio Di Maio amministratore p.t. condominiale, socio dello studio "Amministrazioni e consulenze condominiali Di Maio & Sacco Via C. Sorgente n.90 Salerno" - che il proprietario risulta essere debitore alla data del 12/11/2019 della somma di € **548,50** quale somma delle seguenti voci (All. L1)

- Bolletta Straordinaria Cassette Postali € 33,00
- Bolletta straordinaria Lavori fabbricato € 211,68
- Conguaglio spese fino a Dicembre 2018 € 156,82
- Bollette ordinarie da Aprile ad Ottobre 2019 € 147,00

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta ad € 252,95.

Non vi sono spese straordinarie approvate.

Dall'analisi dei documenti ipocatastali non risultano provvedimenti di natura coniugale (vedi pregiudizievoli sopra riportate).

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

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

Dall'analisi e controllo incrociato dei documenti acquisiti, risulta che le visure catastali (per immobile e per soggetto) (All. C3, C4) e le ispezioni ipotecarie (All. D2, D3) contengono congruenti dati anagrafici, catastali e di diritti ed oneri reali.

Si segnala, sulla visura storica per immobile, che nel periodo dal 26/11/2012 al 09/11/2015 la superficie catastale risulta di 100 mq (96 escluse aree scoperte) e la stessa, dal 09/11/2015 ad oggi risulta di 96 mq (88 escluse aree scoperte), viene aggiornata a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni del



21/01/2016 prot. n. SA0013831 prevista in un progetto di cui non viene presentata la dichiarazione di fine lavori (quindi pratica archiviata d'ufficio).

Chiaramente tale dato superfiario non è possibile incrociarlo con la documentazione ipotecaria, in quanto in essa assente, ma è possibile in quella urbanistica (cfr punto n. 13).

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

**13)** *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, c o m a 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, c o m a 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, c o m a 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che ali immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c o m a 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, c o m a 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali – ufficio condono, archivio storico, agibilità, sportello unico per l'edilizia (SUE) – del Comune di Salerno risulta (All. F2):

- la presentazione di segnalazione certificata di attività (SCIA) con prot. n. A241428 del 28/12/2011 (All. F1);
- nessuna istanza di condono edilizio è stata presentata a nome del sig. XXXXXX sull'immobile pignorato;



- nessuna richiesta di rilascio certificato di agibilità è stata presentata sull'immobile pignorato;
- nessun documento/dato è presente, presso i terminali dell'archivio storico, attestante la data di costruzione del fabbricato e quindi dell'immobile;

In merito alla SCIA presentata con prot. n. A241428 del 28/12/2011, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento delle finiture, alla realizzazione/adequamento degli impianti, si segnala che non risulta agli atti del Comune la dichiarazione di fine lavori che certifica la conclusione delle opere e successiva segnalazione certificata di agibilità. Tenuto conto dell'incompletezza dell'iter procedurale e, considerando che il Testo unico dell'edilizia T.U. DPR. 380/01 stabilisce che i lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla data di efficacia, ovvero dall'inizio dei lavori al 28/11/2011, la pratica è stata archiviata d'ufficio. Pertanto, quanto parzialmente realizzato del progetto allegato alla SCIA menzionata (posa in opera di pavimento, demolizione di tramezzi, realizzazione incompleta di soppalco, adeguamento/realizzazione di impianti, adeguamento di locale igienico), risulta non efficace. Dunque per regolarizzare l'immobile nello stato de quo, ed essendo l'intervento realizzato, conforme agli strumenti urbanistici, risulta necessario presentare una CILA in sanatoria versando € 1.000 + € 200 per CILA (di cui € 80 per costo segreteria ed € 120 per costo istruttoria) (Costi aggiornati estratti dalla Delibera di G.C. n.79 del 13 marzo 2019). Dopo e non oltre quindici giorni dalla fine dei lavori, pena una sanzione variabile da 77 a € 464, è obbligatorio presentare la segnalazione certificata di agibilità (SCA) versando € 250,00. La situazione di fatto, corrispondente a quanto constatato nel sopralluogo del 14/10/2019, ovvero con la parziale realizzazione dell'intervento, risulta aggiornata al NCEU con prot. n. SA0013831 del 21/01/2016 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni; contestualmente risulta variata la superficie catastale in 96 mq (88 escluse aree scoperte) rispetto i 100 mq (96 escluse aree scoperte) precedenti.

Planimetrie catastali prima e dopo la presentazione della SCIA .....OMISSIS

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

- 14)** *determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari,*





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

Nel calcolo del valore attuale dell'immobile pignorato, si farà ricorso al metodo sintetico-comparativo di stima che si fonda sulla comparazione con il valore di beni analoghi, determinato sulla base di indagini effettuate presso operatori di mercato specializzati operanti nella zona di interesse, in riferimento ai *Borsini Immobiliari*, nonché indagini presso studi dell'osservatorio immobiliare.

I dati ottenuti sono stati trattati con il metodo estimativo dei punti di merito che si basa sulla comparazione tra beni analoghi aventi diverse caratteristiche intrinseche (luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.), assegnando ad ogni caratteristica un valore numerico (coefficiente di differenziazione/adeguamento), in tal modo ottenendo per ogni immobile un punteggio che consente di omogeneizzare i dati recepiti dalle indagini e determinare, da ultimo, il valore cercato.

Dovendo fornire una stima reale ed attuale del bene, è stato eletto un *range* del valore di mercato - entro il quale successivamente fissare una stima- cui vengono scambiati gli immobili nella zona interessata.

#### RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO

Per l'individuazione del valore medio unitario espresso al mq, lo scrivente riporta le risultanze delle indagini condotte presso ufficio OMI dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, Borsino Immobiliare, diverse agenzie Immobiliari della zona di interesse:

#### VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO ( $V_{mu}$ )

**Comune:** Salerno, via Porta San Nicola

**Fascia/zona:** Centrale/zona centro storico

**Destinazione:** residenziale

**Tipologia:** A4 di tipo economico



O.M.I. secondo semestre anno 2018 (ultimo disponibile) (All. H1): valore min/mq 1.650,00; med/mq 2.000,00; max €/mq 2.350,00 *superficie lorda - Stato:normale						<b>€/mq 2.000,00</b>
Borsino Immobiliare ottobre 2019 (ultimo disponibile) (All. H2): valore min/mq 1.677,00; med/mq 1.823,50; max €/mq 1.970,00 *superficie lorda - Stato:normale						<b>€/mq 1.823,50</b>
Valore di immobili simili estratto da agenzie immobiliari (valore medio) (All. H3)						<b>€/mq 2.270,00</b>
n.	agenzia	Via/vicolo	Stato	Valore proposto €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
1	Idealista	Grimoaldo	buono	205.000	80	2.562
2	Idealista	Troula de Ruggiero	buono	170.000	90	1.889
3	Idealista	Masuccio Salernitano	buono	220.000	110	2.000
4	Idealista	Conservatorio Vecchio	Da ristrutturare	205.000	90	2.278
5	Tecnocasa	Duca de Ruggiero	normale	169.000	75	2.253
6	Idealista	Tasso	Da ristrutturare	240.000	115	2.087
7	Idealista	Fra Giovanni da Salerno	buono	139.000	70	1.986
8	Idealista	Romualdo II Guarna	Da ristrutturare	180.000	65	2.769
9	Frimm	Botteghelle	buono	235.000	90	2.611
<b>media totale</b>						<b>€/mq 2.031,16</b>

#### COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO DEL VALORE UNITARIO

I valori unitari, come sopra indicati, sono riferiti ad uno stato normale di conservazione. Pertanto, si elencano talune caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, non contemplate nella formazione dei valori unitari indicati, nonchè rappresentative dello stato dell'immobile.

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (K <sub>i</sub> ) del valore unitario (€/mq)			
N.	PARAMETRI	NOTE	COEFF.
CARATTERISTICHE INTRINSECHE			
1	Esposizione	<input type="checkbox"/> Panoramico 1.15 <input type="checkbox"/> Semipanoramico 1.05 <input type="checkbox"/> Luminoso 1.00 <input checked="" type="checkbox"/> Poco luminoso 0.95 <input type="checkbox"/> Esposizione interna 0.90 <input type="checkbox"/> Esposizione esterna 1.00	0.95
2	Manutenzione	<input type="checkbox"/> Ottima 1.15 <input type="checkbox"/> Buona 1.10 <input type="checkbox"/> Normale 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Da rinnovare 0.90	0.90
3	Livello di Piano senza ascensore	<input type="checkbox"/> PT e rialzato 0,97 <input checked="" type="checkbox"/> P primo 1,00 <input type="checkbox"/> P secondo 0,90 <input type="checkbox"/> P terzo 0,80 <input type="checkbox"/> P quarto 0,70 ..... <input type="checkbox"/> Ultimo 0,4	1.00
4	Servizi con 4 locali	<input type="checkbox"/> Triplo 1.15 <input type="checkbox"/> Doppio 1.05 <input checked="" type="checkbox"/> Uno 0.95	0.95
5	Balconi	<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo 1.15 <input type="checkbox"/> Doppi o più balconi 1.10 <input type="checkbox"/> Un balcone 1.00 <input type="checkbox"/> Senza balcone 0.90	1.15
6	Esposizione prevalente	<input type="checkbox"/> Panoramica/attico 1,05 <input type="checkbox"/> Doppia/ordinaria 1,00 <input type="checkbox"/> Strada pubblica 0,97 <input checked="" type="checkbox"/> Cortile/lato interno 0,95	0.97
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE			
7	Con Ascensore	<input type="checkbox"/> Piano terra 0.85 <input checked="" type="checkbox"/> Piano primo 0.90 <input type="checkbox"/> Piani intermedi 1.00 <input type="checkbox"/> Piani superiori 1.10	1.00
8	Ubicazione	<input type="checkbox"/> Vicino collegamenti e parcheggi 1.10 <input checked="" type="checkbox"/> Scarsi collegamenti e parcheggi 0.95	0.95
9	Estetica architettonica	<input type="checkbox"/> Buona 1.10 <input checked="" type="checkbox"/> Media 1.00 <input type="checkbox"/> Pessima 0.90	1.00
10	Vetustà	Meno di 5 anni 1.10 <input type="checkbox"/> Da i 5 e 10 anni 1.05 <input checked="" type="checkbox"/> Da 10 e 20 anni 1,00 <input type="checkbox"/> Da 20 a 40 0,90 <input checked="" type="checkbox"/> Oltre i 40 anni 0.80	0.90
<b>TOTALE</b>			<b>0.81</b>



## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore analitico più probabile di mercato (il prezzo minimo di vendita), si otterrà moltiplicando il valore medio unitario di riferimento per la superficie commerciale dell'alloggio, corretto con il fattore di adeguamento.

$$V_m = V_{mu} \times S_c \times K_i$$

dove

$V_m$  = Valore di mercato

$V_{mu}$  = Valore medio unitario

$S_c$  = superficie commerciale dell'immobile (calcolata al punto n. 4)

$K_i$  = coefficienti di adeguamento.

$$V_m = 2.031,16 \text{ €/mq} \times 0.81 \times 98,63 \text{ mq} = \text{€ } 162.270,00$$

Considerando che:

- la situazione urbanistica dell'immobile deve necessariamente essere regolarizzata mediante sanatoria, come descritto al punto n. 13, con le seguenti attività:
  - Sanzione per mancata trasmissione della dichiarazione di fine lavori ..... € 1.000,00\*
  - Comunicazione di inizio dei lavori asseverata in sanatoria (CILA) .....€ 200,00\*
  - Segnalazione certificata di agibilità (SCA) ..... € 250,00\*

\*I costi aggiornati sono stati estratti dalla Delibera di G.C. n.79 del 13 marzo 2019.

- La situazione condominiale deve essere regolarizzata mediante il pagamento delle somme non corrisposte  
.....€ 548,50
- La cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta ad ..... € 329,00
- Le prestazioni tecniche delle citate prestazioni a farsi, avranno un costo di imprecisa quantificazione in questa sede perchè con l'abolizione della tariffa professionale, il tecnico è tenuto a calcolare i costi della prestazione in maniera analitica sulla base di parametri liberamente concordati con il cliente privato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato alla data odierna, al lordo degli importi da sostenere di cui sopra, è:

$$\text{€ } 162.270,00 - 2.327,00 = \text{€ } 159.943,0$$



**In cifra tonda € 159.900,00**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

- 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;*

In sede di sopralluogo del 14/10/2019, l'immobile, abitato dal proprietario sig. XXXXXX, era arredato, come si evince dalla documentazione fotografica, con pochi mobili piuttosto provvisori come scaffalature, stand per abiti, librerie, ecc., per i quali non esiste un mercato che ne possa determinare un valore. Una eventuale rimozione e trasporto degli stessi, potrebbe quantificarsi in circa 250,00 €.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

- 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 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 una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

#### **RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE**



A conclusione della presente consulenza, si riporta il seguente quadro riepilogativo finale

### **Sommatoria descrizione**

L'immobile - facente parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra – a destinazione residenziale, presenta strutture portanti verticali in muratura, strutture orizzontali costituite da volta a botte e solai in putrelle di acciaio con interposti tavelloni in laterizio. Il cespite, di superficie utile netta di 69,95 mq e superficie commerciale di 98,63 mq, è composto da un piccolo ingresso, soggiorno, cucina non abitabile, bagno, n. 2 camere, piccolo sottoscala e terrazzino panoramico.

### **Il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (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)**

L'immobile pignorato corrisponde a un cespite ubicato nel centro storico di Salerno alla via Porta San Nicola, civ. 2, piano primo, identificato al NCEU al foglio n. 64, p.lla n. 171, sub n. 20, di 4,5 vani catastali, categoria A4 (All. C1, C2, C3, C4) e confinante a nord con terrapieno, a est con scala condominiale, a sud con via Porta San Nicola e a ovest con canale di smaltimento acque meteoriche.

### **L'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene**

L'immobile è di titolarità del sig. XXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Fasano Matteo il 19/04/2011, Repertorio 49667/26172, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN. 15776/11905 di formalità, dalle signore XXXXXX, cui quanto alienato era pervenuto per successione in morte del signor XXXXXX, presentata presso l'ufficio del Registro di Salerno (SA) il 12/08/2008 al n.53 Volume 1378/8, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23/10/2008 ai NN.42076/30306 di formalità. In favore delle signore XXXXXX, si rileva accettazione tacita di eredità per Notaio Fasano Matteo del 19/04/2011. Repertorio 49667/26172, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/04/2011 ai NN.15775/11904 di formalità.

Al signor XXXXXX, quanto oggetto di pignoramento, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Capobianco Giuseppina il 16/05/1986, Repertorio 41505, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/06/1986 ai NN.14070/11619 di formalità (All. D1).



### **L'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti**

Il bene è di piena proprietà del sig. XXXXXX in regime di separazione dei beni ed è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (rogata dal Notaio Fasano Matteo il 19/04/2011, Repertorio 49668126173, iscritta il 21/04/2011 ai NN.15777/2456 di 'formalità in favore di BANCO DI NAPOLI SPA e contro il signor XXXXXX, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà) e pignoramento immobiliare.

### **Lo stato di occupazione**

Ad oggi, come constatato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta occupato unicamente dal sig. XXXXXX proprietario del bene per i diritti di 1/1.

### **Le regolarità edilizio-urbanistiche ed abitabilità**

Il bene, oggetto di pignoramento, ricade in zona omogenea A del vigente PUC (All. G4), in zona di Vincolo Paesaggistico ex D.M. 27/02/1957 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L.29/06/39 n.1497) (All. G6), in zona R3 a rischio elevato da frana nel Piano per l'Assetto Idrogeologico AdB destra sele (All. G5).

La regolarità urbanistico-edilizia, è caratterizzata dai seguenti accertamenti effettuati presso gli uffici competenti:

- la presentazione di segnalazione certificata di attività (SCIA) con prot. n. A241428 del 28/12/2011 (All. F1);
- nessuna istanza di condono edilizio è stata presentata a nome del sig. XXXXXX sull'immobile pignorato;
- nessuna richiesta di rilascio certificato di agibilità è stata presentata sull'immobile pignorato;
- nessun documento/dato è presente, presso i terminali dell'archivio storico, attestante la data di costruzione del fabbricato e quindi dell'immobile;

In merito alla SCIA presentata con prot. n. A241428 del 28/12/2011, per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento delle finiture, alla realizzazione/adequamento degli impianti, si segnala che non risulta agli atti del Comune la dichiarazione di fine lavori che certifica la conclusione delle opere e successiva segnalazione certificata di agibilità. Tenuto conto dell'incompletezza dell'iter procedurale e, considerando che il Testo unico dell'edilizia T.U. DPR. 380/01 stabilisce che i lavori devono essere conclusi entro tre anni dalla data di efficacia,



ovvero dall'inizio dei lavori al 28/11/2011, la pratica è stata archiviata d'ufficio. Pertanto, quanto parzialmente realizzato del progetto allegato alla SCIA menzionata, risulta non efficace. Dunque, per regolarizzare l'immobile nello stato de quo, ed essendo l'intervento realizzato, conforme agli strumenti urbanistici, risulta necessario presentare una CILA in sanatoria versando € 1.000 + € 200 per CILA (di cui € 80 per costo segreteria ed € 120 per costo istruttoria) (Costi aggiornati estratti dalla Delibera di G.C. n.79 del 13 marzo 2019). Dopo e non oltre quindici giorni dalla fine dei lavori, pena una sanzione variabile da 77 a € 464, è obbligatorio presentare la segnalazione certificata di agibilità (SCA) versando € 250,00. La situazione di fatto, corrispondente a quanto constatato nel sopralluogo del 14/10/2019, risulta aggiornata al NCEU con prot. n. SA0013831 del 21/01/2016 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni; contestualmente risulta variata la superficie catastale in 96 mq (88 escluse aree scoperte) rispetto i 100 mq (96 escluse aree scoperte) precedenti.

### **Il valore del bene da porre a base d'asta**

Il valore attuale dell'immobile pignorato è stato calcolato con il metodo sintetico-comparativo di stima che si fonda sulla comparazione con il valore di beni analoghi, determinato sulla base di indagini effettuate presso operatori di mercato specializzati operanti nella zona di interesse, in riferimento ai *Borsini Immobiliari*, nonché indagini presso studi dell'osservatorio immobiliare.

I dati ottenuti sono stati trattati con il metodo estimativo dei punti di merito che si basa sulla comparazione tra beni analoghi aventi diverse caratteristiche intrinseche (luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.), assegnando ad ogni caratteristica un valore numerico (coefficiente di differenziazione/adeguamento), in tal modo ottenendo per ogni immobile un punteggio che consente di omogeneizzare i dati recepiti dalle indagini e determinare, da ultimo, il valore cercato.

Dovendo fornire una stima reale ed attuale del bene, è stato eletto un *range* del valore di mercato - entro il quale successivamente fissare una stima- cui vengono scambiati gli immobili nella zona interessata.

Per l'individuazione del valore medio unitario espresso al mq, lo scrivente riporta le risultanze delle indagini condotte presso ufficio OMI dell' Agenzia delle Entrate di Salerno, Borsino Immobiliare, diverse agenzie Immobiliari della zona di interesse:

<b>VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO (<math>V_{mu}</math>)</b>
<b>Comune:</b> Salerno, via Porta San Nicola
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/zona centro storico



<b>Destinazione:</b> residenziale						
<b>Tipologia:</b> A4 di tipo economico						
O.M.I. secondo semestre anno 2018 (ultimo disponibile) (All. H1): valore min/mq 1.650,00; med/mq 2.000,00; max €/mq 2.350,00 *superficie lorda - Stato:normale						<b>€/mq 2.000,00</b>
Borsino Immobiliare ottobre 2019 (ultimo disponibile) (All. H2): valore min/mq 1.677,00; med/mq 1.823,50; max €/mq 1.970,00 *superficie lorda - Stato:normale						<b>€/mq 1.823,50</b>
Valore di immobili simili estratto da agenzie immobiliari (valore medio) (All. H3)						<b>€/mq 2.270,00</b>
n.	agenzia	Via/vicolo	Stato	Valore proposto €	Superficie mq	Valore unitario €/mq
1	Idealista	Grimoaldo	buono	205.000	80	2.562
2	Idealista	Trotula de Ruggiero	buono	170.000	90	1.889
3	Idealista	Masuccio Salernitano	buono	220.000	110	2.000
4	Idealista	Conservatorio Vecchio	Da ristrutturare	205.000	90	2.278
5	Tecnocasa	Duca de Ruggiero	normale	169.000	75	2.253
6	Idealista	Tasso	Da ristrutturare	240.000	115	2.087
7	Idealista	Fra Giovanni da Salerno	buono	139.000	70	1.986
8	Idealista	Romualdo II Guarna	Da ristrutturare	180.000	65	2.769
9	Frimm	Botteghelle	buono	235.000	90	2.611
<b>media totale</b>						<b>€/mq 2.031,16</b>

<b>COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (K<sub>i</sub>) del valore unitario (€/mq)</b>			
N.	PARAMETRI	NOTE	COEFF.
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE</b>			
1	Esposizione	<input type="checkbox"/> Panoramico 1.15 <input type="checkbox"/> Semipanoramico 1.05 <input type="checkbox"/> Luminoso 1.00 <input checked="" type="checkbox"/> Poco luminoso 0.95 <input type="checkbox"/> Esposizione interna 0.90 <input type="checkbox"/> Esposizione esterna 1.00	0.95
2	Manutenzione	<input type="checkbox"/> Ottima 1.15 <input type="checkbox"/> Buona 1.10 <input type="checkbox"/> Normale 1,00 <input checked="" type="checkbox"/> Da rinnovare 0.90	0.90
3	Livello di Piano senza ascensore	<input type="checkbox"/> PT e rialzato 0.97 <input checked="" type="checkbox"/> P primo 1,00 <input type="checkbox"/> P secondo 0,90 <input type="checkbox"/> P terzo 0,80 <input type="checkbox"/> P quarto 0,70 ..... <input type="checkbox"/> Ultimo 0,4	1.00
4	Servizi con 4 locali	<input type="checkbox"/> Triplo 1.15 <input type="checkbox"/> Doppio 1.05 <input checked="" type="checkbox"/> Uno 0.95	0.95
5	Balconi	<input checked="" type="checkbox"/> Terrazzo 1.15 <input type="checkbox"/> Doppio o più balconi 1.10 <input type="checkbox"/> Un balcone 1.00 <input type="checkbox"/> Senza balcone 0.90	1.15
6	Esposizione prevalente	<input type="checkbox"/> Panoramica/attico 1,05 <input type="checkbox"/> Doppia/ordinaria 1,00 <input type="checkbox"/> Strada pubblica 0,97 <input checked="" type="checkbox"/> Cortile/lato interno 0,95	0.97
<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE</b>			
7	Con Ascensore	<input type="checkbox"/> Piano terra 0.85 <input checked="" type="checkbox"/> Piano primo 0.90 <input type="checkbox"/> Piani intermedi 1.00 <input type="checkbox"/> Piani superiori 1.10	1.00
8	Ubicazione	<input type="checkbox"/> Vicino collegamenti e parcheggi 1.10 <input checked="" type="checkbox"/> Scarsi collegamenti e parcheggi 0.95	0.95
9	Estetica architettonica	<input type="checkbox"/> Buona 1.10 <input checked="" type="checkbox"/> Media 1.00 <input type="checkbox"/> Pessima 0.90	1.00
10	Vetustà	Meno di 5 anni 1.10 <input type="checkbox"/> Da 5 e 10 anni 1.05 <input checked="" type="checkbox"/> Da 10 e 20 anni 1,00 <input type="checkbox"/> Da 20 a 40 0,90 <input checked="" type="checkbox"/> Oltre i 40 anni 0.80	0.90
<b>TOTALE</b>			<b>0.81</b>

**Valore di mercato= Vm = 2.031,16 €/mq x 0.81 x 98,63 mq = € 162.270,00**

Considerando che:





- la situazione urbanistica dell'immobile deve necessariamente essere regolarizzata mediante sanatoria, con le seguenti attività:
  - Sanzione per mancata trasmissione della dichiarazione di fine lavori ..... € 1.000,00\*
  - Comunicazione di inizio dei lavori asseverata in sanatoria (CILA) .....€ 200,00\*
  - Segnalazione certificata di agibilità (SCA) ..... € 250,00\*

\*I costi aggiornati sono stati estratti dalla Delibera di G.C. n.79 del 13 marzo 2019.

- La situazione condominiale deve essere regolarizzata mediante il pagamento delle somme non corrisposte  
.....€ 548,50
- La cancellazione delle formalità pregiudizievoli ammonta ad ..... € 329,00
- Le prestazioni tecniche delle citate prestazioni a farsi, avranno un costo di imprecisa quantificazione in questa sede perchè con l'abolizione della tariffa professionale, il tecnico è tenuto a calcolare i costi della prestazione in maniera analitica sulla base di parametri liberamente concordati con il cliente privato.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato alla data odierna, al lordo degli importi da sostenere di cui sopra, è:

$$€ 162.270,00 - 2.327,00 = € 159.943,0$$

**In cifra tonda € 159.900,00**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

- 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 rilievo fotografico del lotto unico è stato effettuato dallo scrivente CTU in sede di sopralluogo del 14/10/2019, congiuntamente al collaboratore ing. Giuseppe Criscuolo.

La documentazione fotografica, costituita da una galleria di 42 immagini comprensiva di pianta con punti di scatto e didascalie, viene depositata telematicamente in allegato alla relazione di CTU.



Solo una parte stralcio della galleria fotografica (n. 29 immagini) è inclusa nel corpo della CTU.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche delle immagini:

- formato: jpg
- dimensioni (LxH): 4032x3024 pixel
- risoluzione orizzontale e verticale: 72
- profondità in bit: 24

L'immobile è stato ripreso esternamente per far comprendere la strada di accesso e la qualità del prospetto, internamente, nell'androne condominiale ed immobile, per cogliere le caratteristiche distributive, di esposizione, di manutenzione, impiantistiche, ecc.

### **CONGEDO C.TU.**

Grato per la fiducia accordatami, sperando di aver bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Incaricato e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Salerno, 9 dicembre 2019

In fede  
Il C.T.U.  
(arch. Carmine sabatino)



## APPENDICE

### ELENCO ALLEGATI ELABORATO PERITALE IN E.I. 149/2019

#### **A\_Nomina CTU:**

- A1 Verbale di accettazione incarico
- A2 Decreto di nomina e comunicazione Pec

#### **B\_Sopralluogo:**

- B1 Comunicazione di sopralluogo e relative ricevute (R/A e Pec)
- B2 Eidotipo del rilievo metrico
- B3 Verbale di sopralluogo del 14/10/2019

#### **C\_Catasto:**

- C1 estratto di mappa catastale 1:2000
- C2 Planimetria catastale 1:200
- C3 Visura catastala per soggetto
- C4 Visura catastale storica per immobile

#### **D\_Conservatoria registri immobiliari:**

- D1 Certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale del 08/05/2019 con allegati
- D2 Ispezione ipotecaria aggiornata al 09/10/2019
- D3 Richiesta copia atti privati – consultazione atti di locazione del registro del 05/12/2019

#### **F Uffici comunali di Salerno:**

- F1 Segnalazione certificata di attività del 28/12/2011 completa di atto di vendita, documenti catastali, asseverazione del tecnico, diffida lavori e prosecuzione lavori, relazione, stato di fatto e di progetto
- F2 Richiesta accesso agli atti e riscontro: ufficio Sue, condono, archivio storico, agibilità

#### **G\_Grafici predisposti dal CTU:**

- G1 Vista aerea dell'area
- G2 Carta tecnica regionale 1:1000
- G3 Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale 1:1000
- G4 Stralcio del Piano urbanistico comunale (PUC) vigente 1:4000
- G5 Stralcio piano vincolo idrogeologico 1:4000
- G6 Stralcio piano vincolo paesaggistico 1:4000
- G7 Rilievo dello stato dei luoghi (pianta e sezioni) 1:100
- G8 Calcolo analitico della superficie commerciale e netta 1:100

#### **H\_Quotazioni immobiliari:**

- H1 Valori Osservatorio mercato immobiliare OMI (ultimo disponibile)
- H2 Quotazioni del borsino immobiliare (ultimo disponibile)
- H3 Quotazioni Agenzie immobiliari
- H4 Accordo territoriale per la città di Salerno per la stipula di contratti di locazione del 08/07/2019 (ex L 09/12/1998 n. 431 e D.M. 16/01/2017)

#### **L\_Ammministratore condominiale PT:**

- L1 Riepilogo quote condominiali non corrisposte

#### **M\_Spese vive:**

- M1 Spese vive



## INDICE DELLE IMMAGINI

### Pianta con punto di scatto

- Immagine 01 Interno: vista del soggiorno verso l'ingresso (con finestra su scala condominiale)  
Immagine 02 Interno: vista del soggiorno verso l'ingresso  
Immagine 03 Interno: vista della cucina  
Immagine 04 Interno: vista della cucina (particolare del possibile camino di ventilazione)  
Immagine 05 Interno: vista della cucina (particolare della volata a botte)  
Immagine 06 Interno: vista della cucina/bagno (particolare della struttura del soppalco)  
Immagine 07 Interno: vista dell'apertura ad arco tra soggiorno e cucina  
Immagine 08 Interno: vista dell'ingresso (porta del ripostiglio sottoscala su lato dx)  
Immagine 09 Interno: vista del soggiorno verso il lato ovest  
Immagine 10 Interno: vista del ripostiglio sottoscala  
Immagine 11 Interno: vista della porta di ingresso e scala condominiale  
Immagine 12 Interno: finestra del soggiorno vista dalla scala condominiale  
Immagine 13 Interno: vista dalla scala condominiale  
Immagine 14 Interno: vista del bagno aperto sulla cucina con struttura soppalcata  
Immagine 15 Interno: vista della camera da letto verso la porta di ingresso  
Immagine 16 Interno: vista della camera da letto verso finestra sul lato ovest  
Immagine 17 Interno: vista della camera da letto verso altra porta di ingresso  
Immagine 18 Interno: vista dello studio verso il terrazzo  
Immagine 19 Interno: vista dello studio verso il solaio di copertura  
Immagine 20 Interno: vista dello studio verso la porta di ingresso  
Immagine 21 Interno: vista dello studio  
Immagine 22 Interno: vista dello studio verso la porta di ingresso  
Immagine 23 Interno: vista dello studio (particolare delle finiture ed impianti)  
Immagine 24 Interno: vista dello studio (particolare del solio di copertura)  
Immagine 25 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione mare  
Immagine 26 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione centro storico  
Immagine 27 Esterno: vista esterna dal terrazzo direzione scala di via Porta San Nicola  
Immagine 28 Esterno: vista esterna dal terrazzo del canale di smaltimento acque pubbliche "torrente orfanotrofio"  
Immagine 29 Esterno: vista del prospetto di ingresso su via Porta San Nicola, 2

