

**Tribunale Ordinario di Salerno**  
**Terza Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**N.R.G.E. 34/2023**

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:**  
*Dott.ssa Enza Faracchio*

CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

**ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA**

*Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)*

**RELAZIONE DI STIMA**

**Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di Sicignano degli  
Alburni alla Via Vittorio Emanuele n.75.**



## Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

## 1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (*Allegato n. 1.1*) Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 34/2023**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data **12/09/2023** per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio.

La predetta procedura è promossa dal [REDACTED] rappresentato e difeso A [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED] [REDACTED]

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

### *Verifichi preliminarmente il C.T.U.*

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



- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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:*
- 5) *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. ;*
- 6) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 7) *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;*
- 8) *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;*



- 9) *determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ;*
- 10) *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;*
- 11) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 12) *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;*
- 13) *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;*
- 14) *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, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà,*



*ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*15) 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.*

*16) 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;*

*17) 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;*

*18) 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.*

*19) 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.*

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

## **2. PREMESSA**

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI;
- CONGEDO C.T.U.



### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l’Agenzia delle Entrate di Salerno, l’Ufficio Tecnico del Comune di Sicignano degli Alburni, per le verifiche del caso e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente gli immobili in oggetto.

Con l’invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **29/09/2023** ai cespiti siti nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA);

Si precisa che l’avviso d’inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore [REDACTED] e al rappresentante del creditore procedente [REDACTED]. Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

### 4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- \_ **12/09/2023**: Nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati
- \_ **14/09/2023**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- \_ **19/09/2023**: Richiesta all’ Ufficio Tecnico Comunale di Sicignano degli Alburni per l’accesso agli atti;
- \_ **19/09/2023**: Indagini presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- \_ **20/09/2023**: Richiesta all’Ufficio dell’Agenzia del Territorio di Salerno per l’acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- \_ **20/09/2023**: Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell’Agenzia delle Entrate.
- \_ **20/09/2023**: Invio comunicazioni di accesso ai luoghi.
- \_ **21/09/2023**: Indagini ed acquisizione documentale presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Sicignano degli Alburni (SA)
- \_ **29/09/2023**: Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Sicignano degli Alburni (SA)
- \_ **30/09/2023**: Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- \_ **02/10/2023**: Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.



## 5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

### **VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

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

Dal confronto incrociato tra:

**Con riferimento all'immobile Foglio 28 Particella 132 Sub 2 (NCEU - Sicignano degli Alburni):**

**Atto per causa morte – Certificato di denuncia di successione** del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno

[REDACTED], regolato da successione

testamentaria, con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (1/2) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]

[REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6.





**Atto per causa morte – Accettazione tacita di eredità** del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]

[REDACTED], con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (1/2) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED] in favore di [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6.

**Atto per causa morte – Certificato di denuncia di successione** del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno

[REDACTED] con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (4/6) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 4/12, di [REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 4/12.

**Atto per causa morte – Accettazione tacita di eredità** del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]

[REDACTED] con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (4/6) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED] in favore delle figlie [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 2/6, di [REDACTED]



[REDACTED] per diritto di proprietà  
per la quota di 2/6.

**Atto tra vivi – Divisione** del [REDACTED] trascritto  
presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno p [REDACTED]  
[REDACTED] a rogito del Notaio Stefano Campanella di Eboli, con la quale le  
germane [REDACTED]

[REDACTED] procedevano allo scioglimento della massa ereditaria e pertanto ad  
[REDACTED] si attribuiva in proprietà esclusiva il bene oggetto di pignoramento  
sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]  
[REDACTED]

**Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno  
[REDACTED]  
[REDACTED] e contro  
[REDACTED] per  
l'importo di Euro24.739,62 oltre oneri ed accessori e spese legali e sull'immobile sito nel Comune  
di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]  
[REDACTED]

La consistenza immobiliare è identificata al:

**CATASTO FABBRICATI – Comune di Sicignano degli Alburni (SA)**

**LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

- N.C.E.U.: **Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2** – (Categ. A/6, Classe 3, vani 2,5,  
Via Vittorio Emanuele n.75 – piano terra, Rendita euro 116,20);

e risulta essere in proprietà di:

- [REDACTED] - per la quota di 1/1 di piena  
proprietà.

(Allegato n. 4.1 - 5.1 – 6.1 – 6.2)



RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal n.4 al n. 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile, a cura del Dott. Luigi Pomponio, Notaio in Napoli, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l' idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento.



5. “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.”;

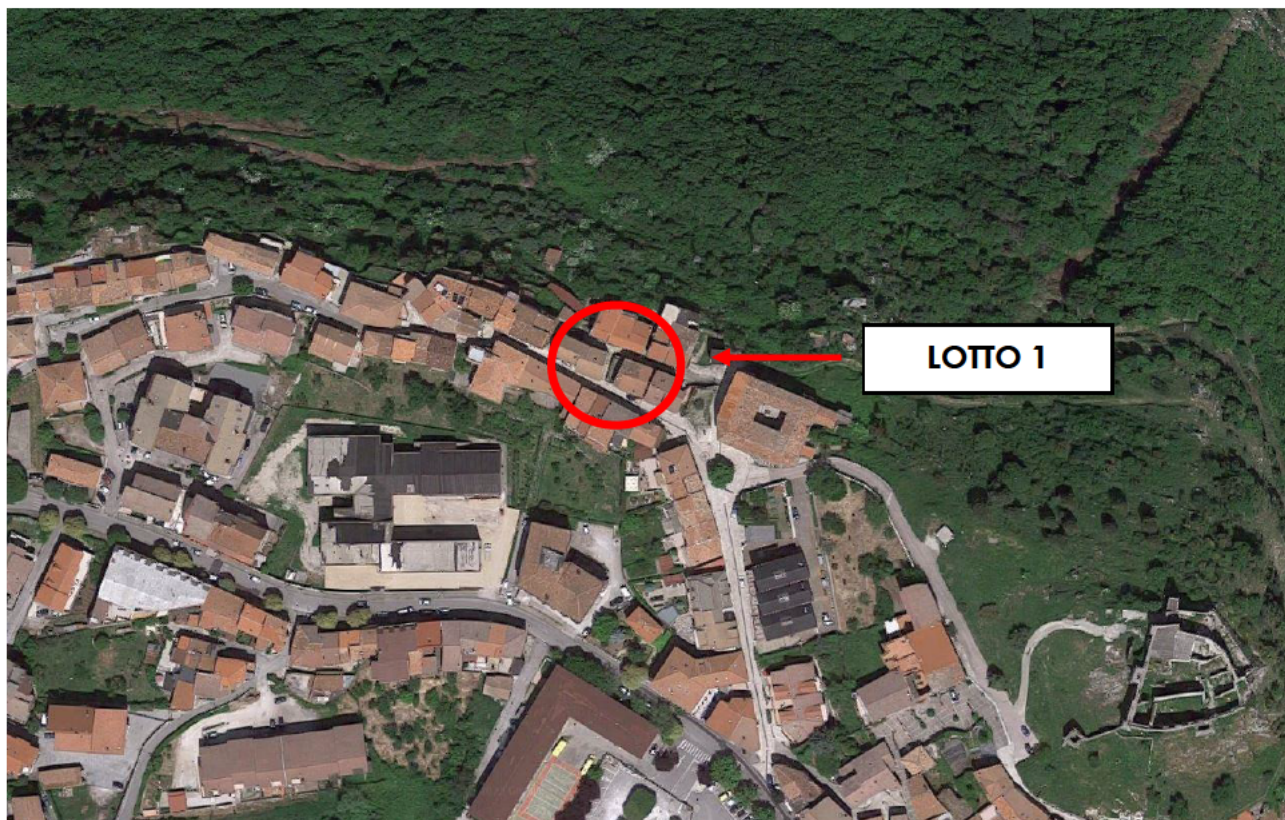
### ***Dati toponomastici e catastali***

Immobili ubicati nel Comune di **Comune di Sicignano degli Alburni (SA)** in Via Vittorio

Emanuele n.75 – piano terra e precisamente:

- N.C.E.U.: **Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2** – (Categ. A/6, Classe 3, vani 2,5, piano terra/seminterrato, Rendita euro 116,20);

Individuazione dell’immobile sito in Comune di Sicignano degli Alburni (SA) di seguito denominato **LOTTO 1**.



### *Identificazione del bene:*

#### **LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

A seguito di verifica del bene, si può affermare per quanto presente in atti, che la distribuzione interna catastale risulta difforma da con quanto rilevato sui luoghi.

Nel merito l'immobile, presenta modifiche interne relativamente alla realizzazione di nuove tramezzature e la rastremazione delle pareti perimetrali sul fronte est del fabbricato in aderenza con altra abitazione.

### *Confini del lotto e descrizione dello stato dei luoghi.*

#### **LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

Il Lotto 1 (abitazione di tipo rurale) è un immobile che fa parte della cortina edilizia di due piani fuori terra oltre piani seminterrati, posta lungo Via Vittorio Emanuele in Sicignano degli Alburni e databile a cavallo tra il 1850-1930.

Il piano terra dello stabile oggi in disuso, è adibito a residenza e presenta, in difformità da quanto catastalmente rilevato, la realizzazione di nuove tramezzature per la costruzione di un locale bagno, e la rastremazione delle pareti lungo il fronte est.

Il fabbricato realizzato con una struttura in muratura portante, che ne determina l'amovibilità delle partizioni interne, ad eccezione del locale bagno le cui tramezzature sono realizzate in laterizi, mentre i solai sono del tipo latero cementizio con putrelle a doppio T in ferro.

Il fabbricato è composto da due vani oltre servizi posti in aderenza all'ingresso.

V'è presenza di umidità diffusa lungo le pareti interne ed esterne, frutto del modesto utilizzo, dell'assenza di finitura esterna e della scarsa aereazione che ne hanno determinato anche il distacco della tinteggiatura dal supporto murario. Le problematiche esterne di permeazione delle acque meteoriche sono legate al dilavamento dell'acqua piovana (da cornici, gronde, sottotetti e lungo le pareti stesse etc..).

Il bagno presenta un rivestimento a parete con piastrelle in gres porcellanato in formato 15x30 cm. utilizzate anche per il calpestio. Gli infissi presenti sono in alluminio del tipo alla romana che determinano sul fronte nord notevole dispersione termica.

Il piano interrato con accesso dal fronte nord del fabbricato e sottoposto al piano strada, presenta la medesima tipologia strutturale del piano terra con accesso da via Vittorio Emanuele, ed è da considerarsi privo di finiture in quanto esclusivamente intonacato.



Le partizioni interne a fronte di quanto accatastato risultano difformi, con la realizzazione di una tramezzatura che ha determinato una riduzione dell'ingresso tra i due vani posti in prosecuzione tra loro ed un'ulteriore partizione per la divisione interna del locale posto sul fronte sud del cespite.

La presenza di umidità diffusa, nonché di risalita, ha determinato lo sfarinamento della tinteggiatura dal supporto murario.

La porta d'ingresso è realizzata con una lamiera di ferro apposta su un telaio metallico, mentre gli infissi presenti sono in alluminio con vetro singolo.

Per quanto attiene gli impianti, l'immobile non risulta dotato di riscaldamento né di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, ma esclusivamente di un camino a legna per il miglioramento del confort termico interno.

**(Allegato n. 4.2 - 5.2 – 6.2 – 6.4)**

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

***Piano terra – tot. 48,63 mq lordi***

Di seguito i mq netti dei singoli vani

- Vano 1: 3,08 mq netti
- Vano 2: 14,56 mq netti
- Vano 3: 17,46 mq netti

***Piano interrato – tot. 46,02 mq lordi***

Di seguito i mq netti dei singoli vani

- Vano 1: 16,66 mq netti
- Vano 2: 9,45 mq netti
- Vano 3: 7,90 mq netti





6. “Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

### **Titoli di provenienza del bene**

#### **LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

Sono pervenuti ad [REDACTED] per atto di:

\* **Certificato di denuncia di successione** del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] regolata da successione testamentaria, con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (1/2) sull’immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED] in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6.

\* **Accettazione tacita di eredità** del [REDACTED]  
trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (1/2) sull’immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]  
[REDACTED] in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED]  
[REDACTED]  
per diritto di proprietà per la quota di 1/6, di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 1/6.

\* **Certificato di denuncia di successione** del [REDACTED]  
[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno p [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (4/6) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]

[REDACTED] in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 4/12, di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà  
per la quota di 4/12.

\* **Accettazione tacita di eredità** del [REDACTED]  
trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], con la quale il defunto attribuì la sua quota di un mezzo (4/6) sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED] in favore delle figlie [REDACTED]  
per diritto di proprietà per la quota di 2/6, di [REDACTED]  
[REDACTED] per diritto di proprietà per la quota di 2/6.

\* **Divisione** del [REDACTED] trascritto presso gli  
Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno [REDACTED]  
[REDACTED] a rogito del Notaio Stefano campanella di Eboli, con la quale le germane [REDACTED] e [REDACTED]  
procedevano allo scioglimento della massa ereditaria e pertanto ad [REDACTED] si attribuiva in proprietà esclusiva il bene oggetto di pignoramento sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED].

Ai de cuius [REDACTED]  
[REDACTED], la predetta consistenza era pervenuta con atto a rogito del Notaio Fulvio Ansalone [REDACTED]





[REDACTED]  
[REDACTED] (Allegato n. 3.1 – 3.2)

7. *“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”;*

### **Possibilità di divisione.**

Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti.

Per il cespite oggetto di esecuzione immobiliare Lotto 1, **non si ravvisano** i presupposti per un progetto di **divisione** in lotti.

### **LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

Pertanto ad oggi le consistenze sopra descritte risultano essere in proprietà di:

- [REDACTED] -  
**in proprietà esclusiva per la quota di 1/1.**

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

### **LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

**Contratti di locazione attualmente in essere**



Come da verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate sede di Salerno, non risultano registrati contratti di locazione in merito alla consistenza immobiliare oggetto di perizia.

### ***Consistenza e nucleo familiare dell’occupante - Stato di possesso***

La signora [REDACTED]  
[REDACTED] non risulta residente all’interno dell’immobile oggetto di pignoramento in Sicignano degli Alburni (SA), bensì in Campagna (SA) alla [REDACTED]  
Nel merito l’immobile risulta oggi libero e nel pieno possesso dell’esecutata.

*(Allegato n. 7.1 – 7.2)*

Come risulta dal Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

Il più probabile canone di locazione è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche



chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona

**LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2 – piano terra**

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SICIGNANO DEGLI ALBURNI

**Fascia/zona:** CENTRALE/P.ZZA PLEBISCITO - P.ZZA UMBERTO I - P.ZZA DEL SEMINARIO - VIA V.EMANUELE E STRADE LIMITROFE -

**Valore Minimo Canone di locazione mensile:** Euro 1,90

**Valore Medio Canone di locazione mensile:** Euro 2,10

**Valore Massimo Canone di locazione mensile:** Euro 2,30

**Superficie:** 48,63 mq.

**Valore al mq determinato per locazione:** 1,90 Euro al mq

**LOTTO 1 - CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 92,39**

**LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2 – piano seminterrato**

**Provincia:** SALERNO

**Comune:** SICIGNANO DEGLI ALBURNI

**Fascia/zona:** Centrale/P.ZZA PLEBISCITO - P.ZZA UMBERTO I - P.ZZA DEL SEMINARIO - VIA V.EMANUELE E STRADE LIMITROFE -

**Valore Minimo Canone di locazione mensile:** Euro 1,20

**Valore Medio Canone di locazione mensile:** Euro 1,45

**Valore Massimo Canone di locazione mensile:** Euro 1,70

**Superficie:** 46,02 mq.

**Valore al mq determinato per locazione:** 1,45 Euro al mq

**LOTTO 1 - CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 66,72**



10. *“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”;*

**Atto di matrimonio –** [REDACTED]

A seguito di richiesta inoltrata presso l’Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sicignano degli Alburni, si può affermare che la sig.ra [REDACTED], ha contratto matrimonio in data 06 giugno 1998 in Sicignano degli Alburni con [REDACTED]

Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di comunione dei beni.

(Allegato n. 7.1)

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

**Importo annuo spese gestione ordinaria - Eventuali spese straordinarie già deliberate.**

In merito agli immobili identificati come:



## LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2

### ***Importo delle spese di gestione o manutenzione***

Nel merito della situazione contabile, non risultano oggi preventivate spese relative alla gestione ordinaria e straordinaria del fabbricato, in quanto l'immobile risulta oggi libero e non abitato.

Il cespite in oggetto non risulta strutturato sotto forma di condominio, pertanto le eventuali spese ed opere di manutenzione ordinaria e straordinaria risultano gestite in maniera autonoma dalla proprietà.

*12. “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”;*

### ***Esistenza di formalità pregiudizievoli.***

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare risultano oggi gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

## LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2

### **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili** del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno

[REDACTED] a favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro

[REDACTED] per

l'importo di Euro 24.739,62 oltre oneri ed accessori e spese legali e sull'immobile sito nel Comune di Sicignano degli Alburni (SA) e distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al [REDACTED]

[REDACTED]



Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 294,00 euro  
(Allegato n. 3.1 – 3.2 )

13. “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”;

**Elenco sintetico delle formalità:**

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

In capo a [REDACTED]  
[REDACTED] e relativamente agli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità:

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED] - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Immobili siti in EBOLI (SA), SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED] - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**  
Immobili siti in EBOLI (SA), SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA)

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED] - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Immobili siti in SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA)



**TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
[REDACTED] - Pubblico ufficiale CAMPANELLA STEFANO Repertorio [REDACTED]  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**  
Immobili siti in SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio [REDACTED]  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Immobili siti in SICIGNANO DEGLI ALBURNI (SA)

*14. “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. 06/06/01 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, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l’esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.46, comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”;*

Relativamente agli immobili identificati come:

**LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2**

***Concessione edilizia***

Dalla documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sicignano degli Alburni, e dalle indagini espedito presso l’archivio storico nonché l’archivio pratiche ex Legge n. 219 (del 14 maggio 1981 recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) non risulta presente alcun tipo di documentazione inerente la costruzione del fabbricato e/o eventuali opere di ripristino al netto della dichiarazione ex Art. 46 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 circa la costruzione dello stesso anteriormente il 1945 redatta dal signor



Allo stato attuale dalle ulteriori indagini effettuate per determinarne la costruzione, la cortina edilizia realizzata lungo via Vittorio Emanuele, risulta edificata a cavallo tra il 1850-1930. Nell'ambito delle opere che hanno interessato il fabbricato v'è il rilascio della **Concessione Edilizia n.05 del 5/01/2002**, ad [REDACTED] nato a Sicignano degli Alburni (SA) il 20/07/1928, per la costruzione di una pensilina esterna di dimensioni 4.15 x 0.95 m. da realizzarsi sul fronte sud dell'immobile. Il progetto a firma del Geom. Antonio D'Ascoli iscritto al Collegio dei Geometri di Salerno al n. 3575, al fine di ottemperare a quanto previsto dal Piano di Recupero del Comune di Sicignano degli Alburni, prevedeva l'allineamento della pensilina con i ballatoi esistenti evitando la creazione di ostacoli alla viabilità, ed un' altezza da terra di 3,50 m., nonché il rispetto dei regolamenti vigenti delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

*(Allegato n. 8.1)*

### ***Certificato di Abitabilità***

Per quanto presente in atti presso il Comune di Sicignano degli Alburni, non risulta reperibile Certificato di Agibilità. Tale carenza documentale risulta sanabile e le cui spese di redazione sono stimate in Euro 1.500,00.

### ***Presentazione di SCIA in Sanatoria***

A fronte delle difformità catastali evidenziate in perizia ed inerenti la diversa distribuzione interna, al fine di legittimare lo stato attuale sarà necessaria la presentare SCIA in Sanatoria previa versamento a titolo di oblazione di un importo non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento del valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio e rettifica catastale.

Per quanto attinente le spese tecniche queste sono stimate in Euro 2.500,00.

*15. “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 della 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 stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

### LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2

LOTTO 1 - <b>piano terra</b>	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
<b>Borsino Immobiliare</b>	450,00 Euro/mq	540,00 Euro/mq	630,00 Euro/mq
<b>Osservatorio del Mercato Immobiliare</b>	540,00 Euro/mq	650,00 Euro/mq	760,00 Euro/mq
<b>Agenzie di Zona</b>	350,00 Euro/mq	465,00 Euro/mq	580,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita ( $V_v$ ), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare ( $V_B$ ), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona ( $V_A$ ) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare ( $V_O$ ), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (450,00 + 540,00 + 350,00) / 3 = 446,66 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 48,63 \text{ mq} \times 446,66 \text{ Euro/mq} = \underline{21.721,07 \text{ Euro}}$$



A tale importo andranno applicati i coefficienti di merito, che determineranno il giusto valore di stima.

### Piano terra

- Posizionamento del piano (P.T.) = -10% del valore;
- Luminosità = - 5% del valore;
- Esposizione e vista = - 0% del valore;
- Stato di conservazione = -10% del valore;
- Riscaldamento assente = - 5% del valore;
- Riduzione per la presenza di vizi = -5% del valore;

Totale parziale valore complessivo superfici = 21.721,07 Euro – 35% (7.602,37 Euro) del valore determinato con applicazione di coefficienti di riduzione = **14.118,69 Euro**

### LOTTO 1 – Abitazione di tipo rurale - Foglio 28, Particella 132 Subalterno 2

LOTTO 1 - <b>piano seminterrato</b>	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
<b>Borsino Immobiliare</b>	330,00 Euro/mq	430,00 Euro/mq	530,00 Euro/mq
<b>Osservatorio del Mercato Immobiliare</b>	280,00 Euro/mq	327,50 Euro/mq	375,00 Euro/mq
<b>Agenzie di Zona</b>	200,00 Euro/mq	260,00 Euro/mq	320,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA+VO)/3 = ( 330,00 + 280,00 + 200,00)/3 = 270,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 46,02 \text{ mq} \times 270,00 \text{ Euro/mq} = \underline{12.425,40 \text{ Euro}}$$



### **Piano seminterrato**

- Posizionamento del piano (seminterrato) = -25% del valore;
- Luminosità = -5% del valore;
- Esposizione e vista = - 0% del valore;
- Stato di conservazione = -10% del valore;
- Riduzione per la presenza di vizi = -5% del valore;

Totale valore complessivo superfici = 12.425,40 Euro – 35% del valore determinato con applicazione di coefficienti di riduzione = **8.076,51 Euro**

LOTTO 1 - (piano terra) = 14.118,69 Euro

LOTTO 1 - (piano seminterrato) = 8.076,51 Euro

A tale prezzo di vendita dovranno essere detratte le spese relative a sgombero dei locali (Lotto 1) pari ad Euro 3.000 (tremila). Pertanto il valore complessivo di vendita degli immobili risulta essere:

**VALORE DI VENDITA**  
**LOTTO 1 = 19.195,20 EURO**

*16. “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”;*

L’ immobile pignorato non risulta libero da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in operazioni di trasloco di arredi, suppellettili oltre alla pulizia dei locali.

Da indagini di mercato e dall’ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo complessivo per lo sgombero degli immobili in **Euro 3.000,00 (tremila Euro)**.



18. “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 relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (*Allegato n. 5.1 – 5.2*)

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 15/10/2023

*Con osservanza*

*Il Consulente Tecnico d’Ufficio*

*Arch. Francesco Maria Catena*



## ***Elenco allegati***

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

### **Allegato 1: Nomina**

1.1 Nomina CTU

### **Allegato 2: Richieste - Comunicazioni**

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Sicignano degli Alburni

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Comune di Sicignano degli Alburni

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

2.4 Istanza Agenzia delle Entrate foglio di mappa, planimetrie e visure

2.5 Comunicazione di accesso ai luoghi

### **Allegato 3: Certificazione notarile**

3.1 Ispezioni ipocatastali – ██████████

3.2 Certificazione notarile – ██████████

### **Allegato 4: Elaborati Grafici**

4.1 Rielaborazione in CAD immobile – **Lotto 1**

### **Allegato 5: Documentazione Fotografica**

5.1 Documentazione fotografica – **Lotto 1**

### **Allegato 6: Documentazione Catastale**

6.1 Planimetria catastale – **Lotto 1**

6.2 Visura catastale – **Lotto 1**

### **Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti**

7.1 Certificato matrimonio – ██████████

7.2 Certificato di residenza – ██████████

### **Allegato 8: Verifica conformità edilizia**

8.1 Concessione Edilizia – **Lotto 1**

