

•
•
•
•
•

Tribunale Civile di Salerno

Procedura Esecutiva Immobiliare

RGE. N. 37/2022

In DANNO

*****omissis*****

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

ESPERTO

Dott. Ing. Adriano Ardia

• • • • • • • •

Sommario

PREMESSA	3
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
2.RISPOSTA AI QUESITI	4
2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (<i>Quesiti da 1-3</i>)	4
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	4
2.1.1 <i>Formazione Lotti</i>	6
2.2 Descrizione del bene - (<i>Quesito n.4</i>)	8
2.3 Provenienza del bene - (<i>Quesito n.5</i>)	24
2.4 Divisibilità dei beni - (<i>Quesito n.6</i>).....	27
2.5 Stato di possesso del bene - (<i>Quesito n.7</i>).....	27
2.6 Canone di locazione - (<i>Quesito n.8</i>).....	28
2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (<i>Quesito n.9</i>).....	30
2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (<i>Quesito n.10</i>)	31
2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (<i>Quesito n.11</i>)	32
2.10 Visure Ipotecarie - (<i>Quesito n.12</i>)	32
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (<i>Quesito n.13</i>)	32
2.12 Determinazione del valore del bene - (<i>Quesito n.14</i>).....	43
2.12.1 <i>Criterio di stima</i>	43
2.13 Stima accessoria - (<i>Quesito n.15</i>).....	49
2.14 Sintesi - (<i>Quesito n.16</i>).....	49
2.15 Report fotografico - (<i>Quesito n.17</i>).....	49
3. RIEPILOGO.....	50
4.CONCLUSIONI.....	50
5.ALLEGATI.....	50

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE. N. 37/2022

Ill.mo G.E.

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n.4023 di iscrizione, con studio in Salerno alla via C. Costanzella 10, nominato Esperto dalla *S.V.Ill.ma* nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di perizia.

PREMESSA

In data **11/07/2022**, il sottoscritto, previo giuramento di rito, riceveva mandato di procedere alla valutazione degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti, formulati in uno al verbale di conferimento incarico e riportati nel modello delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili.

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. RISPOSTA AI QUESITI
3. RIEPILOGO
4. CONCLUSIONI
5. ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Segue un elenco, in ordine cronologico, delle attività condotte dallo scrivente.

DATA	ATTIVITÀ
12/07/2022	Accettazione incarico
12/07/2022	Estrazione planimetrie catastali
13/07/2022	Invio istanza al GE
13/07/2022	Estrazione visure catastali
13/07/2022	Ispezioni ipotecarie
15/07/2022	1° accesso ai luoghi
04/08/2022	2° accesso ai luoghi
05/08/2022	Estrazione visure catastali
05/08/2022	Ispezioni ipotecarie
08/08/2022	Invio istanza accesso atti c/o comune Pellezzano
11/08/2022	Accesso atti c/o comune di Pellezzano
30/08/2022	3° accesso ai luoghi
15/09/2022	4° accesso ai luoghi
23/09/2022	Ispezione ipotecaria
25/02/2023	Ispezione ipotecaria
01/03/2023	Ispezione ipotecaria
01/03/2023	Visure catastali

2.RISPOSTA AI QUESITI

2.1 Individuazione beni pignorati ed esame documentazione ex art. 567 c.p.c. - (Quesiti da 1-3)

La procedura esecutiva ha avuto inizio con la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (notifica eseguita in data 27/01/2022), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno in data 04/02/2022 ai nn.3705 R.P. e 4597 R.G, ad istanza di **omissis** nata a Prato (PO) il 24/12/1962, C.F. **omissis**, difesa dall'avv. Luigi Roma, del foro di Salerno, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni di proprietà della società **omissis**, C.F. **omissis**, a fronte del credito di euro 56.059,77 € oltre interessi ed accessori.

A tutto il 09/03/2023 (data ultima verifica), oltre al creditore procedente, risultano intervenuti i seguenti ulteriori soggetti/istituti.

Istituto/oggetto	Data intervento	Credito (€)
omissis C.F.: omissis c/o avv. Paolo Siniscalco, PEC avvpaolosiniscalco@pec.ordineforense.salerno.it	06/12/2022	20.000,00

Il pignoramento aggredisce il diritto di **piena proprietà** dei beni in capo alla società debitrice, tutti ubicati nel Comune di Pellezzano (SA), alla via Breccia, identificati al Catasto Fabbricati come da specifica seguente.

in ditta catastale: omissis								
ID	Foglio	P.Illa	Sub.	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
1	13	553	60	C/6	S2	4	27 m ²	Euro 94,82
2	13	553	63	C/6	S2	4	20 m ²	Euro 70,24
3	13	553	72	C/6	S1	2	11 m ²	Euro 27,84
4	13	735	20	A/2	1-2	7	9,0 vani	Euro 697,22
5	13	735	29	C/6	S2	5	39 m ²	Euro 161,13
6	13	769	20	A/2	1-2	7	6,0 vani	Euro 464,81
7	13	769	21	A/2	1-2	7	5,5 vani	Euro 426,08
8	13	769	24	C/6	S2	5	20 m ²	Euro 82,63
9	13	769	27	C/6	S2	5	30 m ²	Euro 123,95

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

La documentazione di cui all'art.567 c.p.c. consta di certificazione sostitutiva, resa dall'avv. Giulia Casaburi, notaio in Lagonegro, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti di Potenza.

Dall'analisi del detto documento e dall'indagine ipotecaria condotta dallo scrivente esperto, è possibile desumere che la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta inidonea ad individuare la provenienza dei suoli ove venivano edificati i corpi di fabbrica ospitanti le unità staggite.

In particolare, la corretta identificazione dei titoli di provenienza è riportata al successivo paragrafo 2.3.

Precisazioni

A mezzo relazione interlocutoria depositata telematicamente in data 13/07/2022, riscontrata un'anomalia inerente al bene staggito n.6, identificato nel Catasto Fabbricati al Foglio 13 p.Illa 769 sub.20 [“...che, limitatamente al bene n.6, contraddistinto con il subalterno n.20 del mappale n.769, dall'analisi degli atti catastali estratti, emerge che il cespite risulta accessibile a mezzo il subalterno n.11, non oggetto di pignoramento, il quale, consistente in una scala esterna al fabbricato, è qualificato come “BENE COMUNE NON CENSIBILE - SCALA ESCLUSIVA DEL SUB 20”], e ritenendo che, al fine di non pregiudicare il buon esito del procedimento espropriativo, il pignoramento andasse esteso alla già menzionata unità -Fg.13 p.Illa 769 sub.11-, quale pertinenza esclusiva del bene staggito -Fg.13 p.Illa 769 sub.20-, lo scrivente instava affinché il GE valutasse l'opportunità di richiedere l'estensione del pignoramento all'unità immobiliare non staggita, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pellezzano al Fg.13 p.Illa 769 sub.11.



Per effetto dell'incongruenza rilevata, il mancato pignoramento della scala di cui al sub.11 (Fg.13 p.lla 769), rende inaccessibile il bene identificato al Fg.13 p.lla 769 sub.20, circostanza comunicata al creditore precedente. All'attualità, nessun provvedimento risulta in ordine all'istanza depositata dallo scrivente esperto in data 13/07/2022.

Riscontrata un'ulteriore incongruenza in ordine all'unità box auto di cui al bene n.5, lo scrivente comunicava al custode giudiziario gli esiti degli accertamenti condotti in relazione alla problematica evidenziata.

"...in sede di ispezione dei beni staggiti occupati dal sig. omissis, identificati al Catasto Fabbricati del comune di Pellezzano al foglio 13 p.lla 735 sub.20 (abitazione) e sub.29 (box auto), le faccio presente che l'accertamento relativo all'individuazione dei beni, da eseguire sulla base dell'elaborato planimetrico catastale, consente di desumere che l'unità box detenuta dal sig. omissis non corrisponde con l'identificativo pignorato. A voler essere chiaro, il box auto ispezionato nella giornata di ieri è identificato catastalmente con il subalterno n.50, adiacente al vano scala (sub.42), mentre, con riferimento all'esistente elaborato planimetrico, l'unità pignorata, contraddistinta dal subalterno n.29, si troverebbe alla destra del locale ispezionato. Dalla lettura dell'ultimo atto di compravendita inerente al subalterno n.50 emerge che lo stesso, descritto come confinate con il vano scala (sub.42), corrisponde al locale ispezionato ieri. Allego - visura storica del subalterno n.50; - planimetria catastale del subalterno n.50, al quanto corrispondente con il locale rilevato, in ditta omissis nata a Salerno il 17/07/1991; -elaborato planimetrico ultimo in atti; - elenco formalità sub.50; - atto di compravendita a rogito notaio Vincenzo Bassi, rep. 1514 del 19/12/2016".

Ne consegue che l'unità box pignorata contraddistinta con il subalterno n.29 (Fg.13 p.lla 735), invero, risulta nella disponibilità di soggetto terzo estraneo alla procedura.

Con provvedimento reso in data 14/10/2022, il G.E. disponeva la riduzione del pignoramento relativamente alle unità immobiliari n.1 (Fg.13 p.lla 553 sub.60) – 2 (Fg.13 p.lla 553 sub.63) – 4 (Fg.13 p.lla 735 sub.20) – 5 (Fg.13 p.lla 735 sub.29).

Per effetto della citata riduzione, la presente procedura aggredisce la piena proprietà dei seguenti beni.

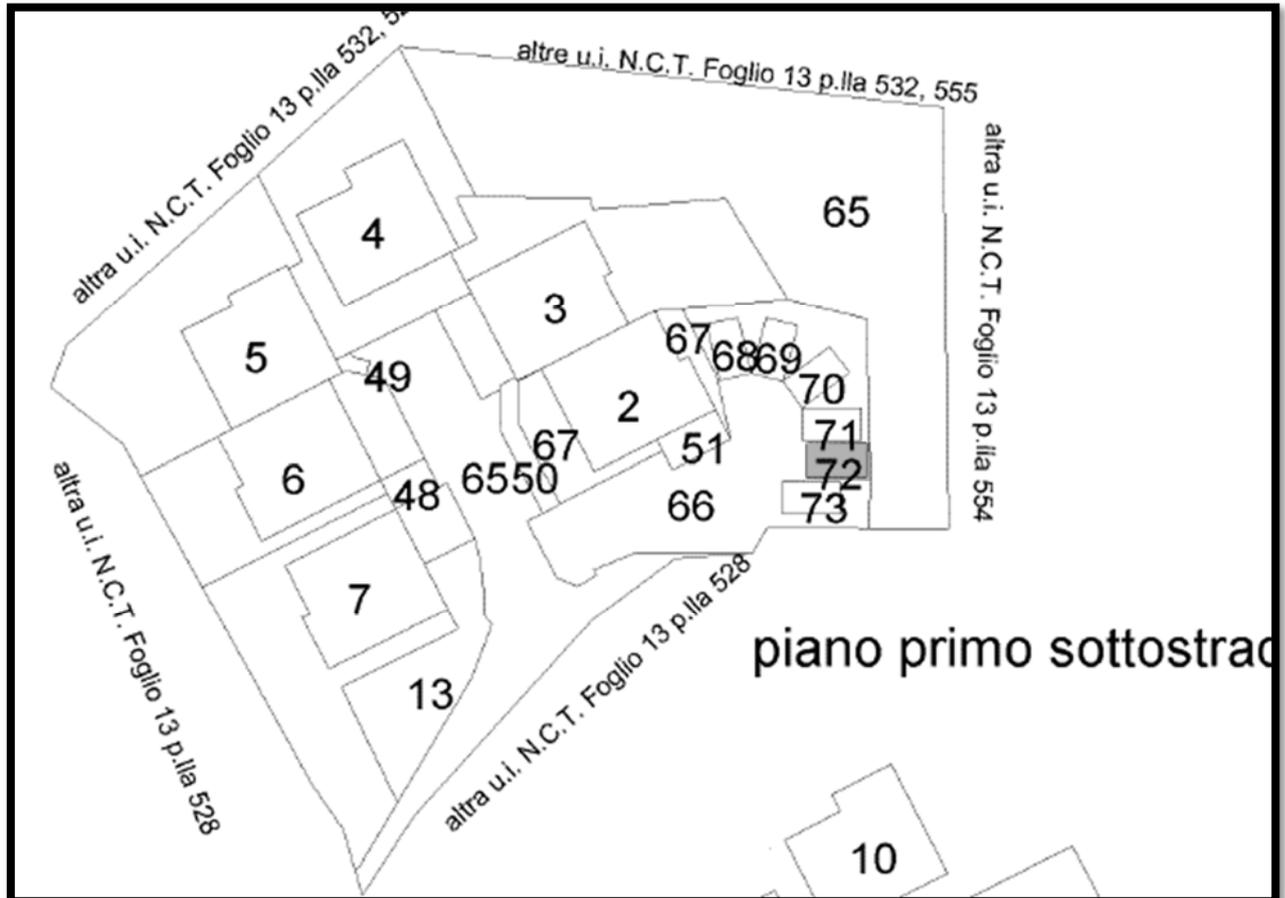
in ditta catastale omissis								
ID	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
3	13	553	72	C/6	S1	2	11 m ²	Euro 27,84
6	13	769	20	A/2	1-2	7	6,0 vani	Euro 464,81
7	13	769	21	A/2	1-2	7	5,5 vani	Euro 426,08
8	13	769	24	C/6	S2	5	20 m ²	Euro 82,63
9	13	769	27	C/6	S2	5	30 m ²	Euro 123,95

2.1.1 Formazione Lotti

Per chiarezza di esposizione e al fine di evitare una dispersione delle informazioni fornite con la presente relazione, ciascun bene pignorato, come in precedenza individuato, sarà successivamente analizzato e definito nell'ambito della seguente ripartizione in LOTTI.

Lotto n.1 PIENA PROPRIETÀ DI AREA DI PARCHEGGIO SCOPERTA SITA IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 139

Fg.13 p.lla 553 sub.72 [C/6] – piano S1



Stralcio elaborato planimetrico prot.SA0226431 del 10/07/2013

Lotto n.2 PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 154

Fg.13 p.lla 769 sub.20 [A/2] – piano 1, 2

Lotto n.3 PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 154

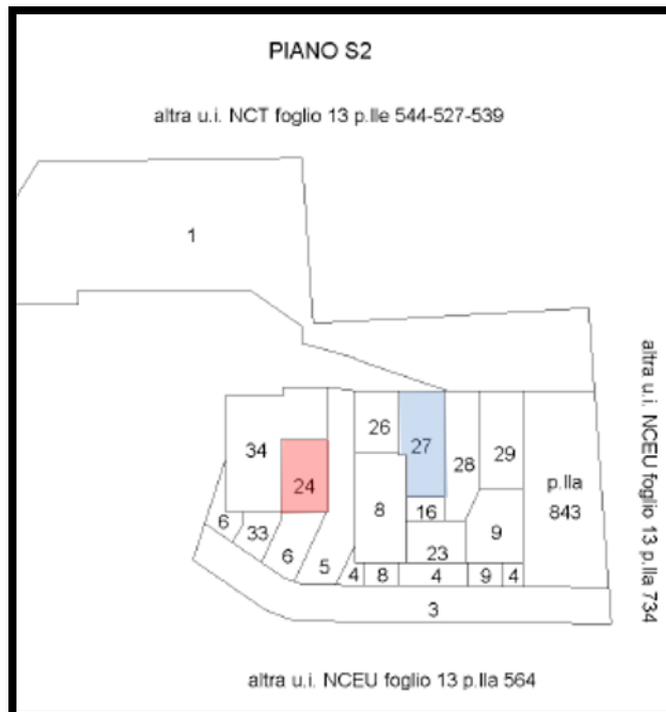
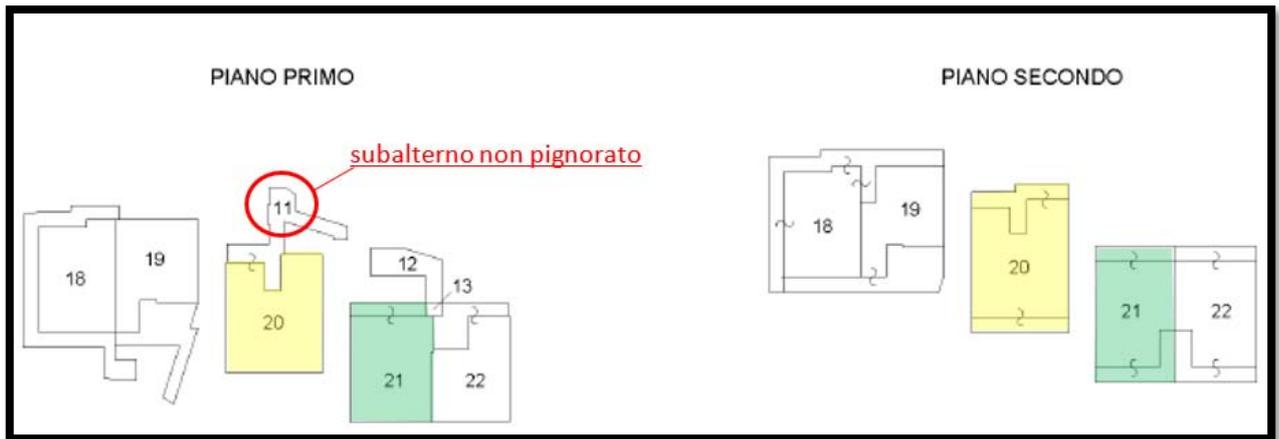
Fg.13 p.lla 769 sub.21 [A/2] – piano 1, 2

Lotto n.4 PIENA PROPRIETÀ DI BOX AUTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 156

Fg.13 p.lla 769 sub.21 [C/6] – piano S2

Lotto n.5 PIENA PROPRIETÀ DI BOX AUTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 152

Fg.13 p.lla 769 sub.21 [C/6] – piano S2



Stralcio elaborato planimetrico prot. SA0015876 del 09/09/2021

2.2 Descrizione del bene - (Quesito n.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.

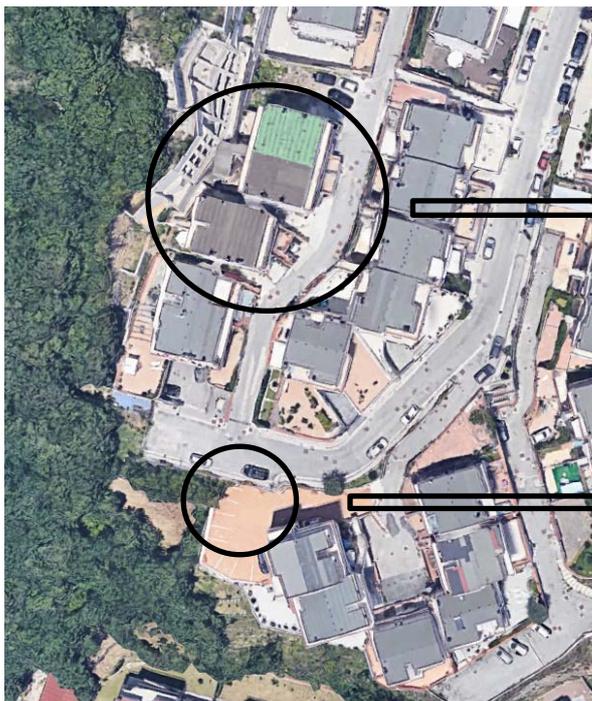
I cespiti staggiti non risultano gravati da ulteriori procedure espropriative.

Trattasi di unità immobiliari, ad uso residenziale (appartamenti e box auto), afferenti alla lottizzazione ubicata in Pellicano (SA), località Chiuiano, alla via Breccia.

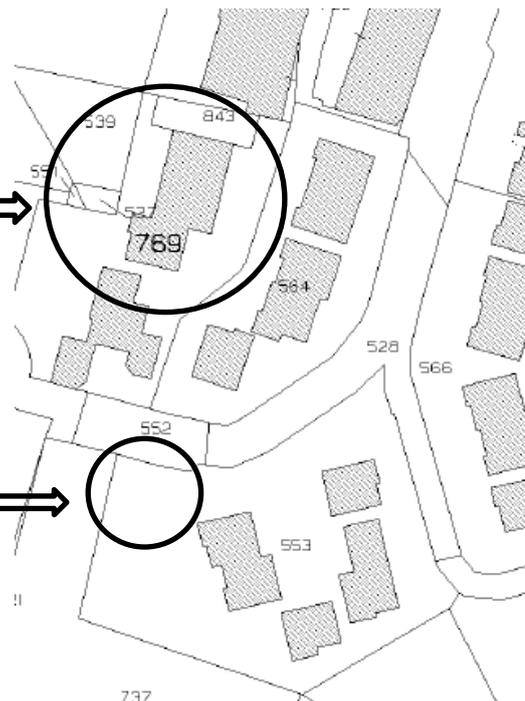
Segue un inquadramento satellitare, al solo scopo di facilitare l'individuazione dei beni.



Inquadramento satellitare (fonte Google Earth)



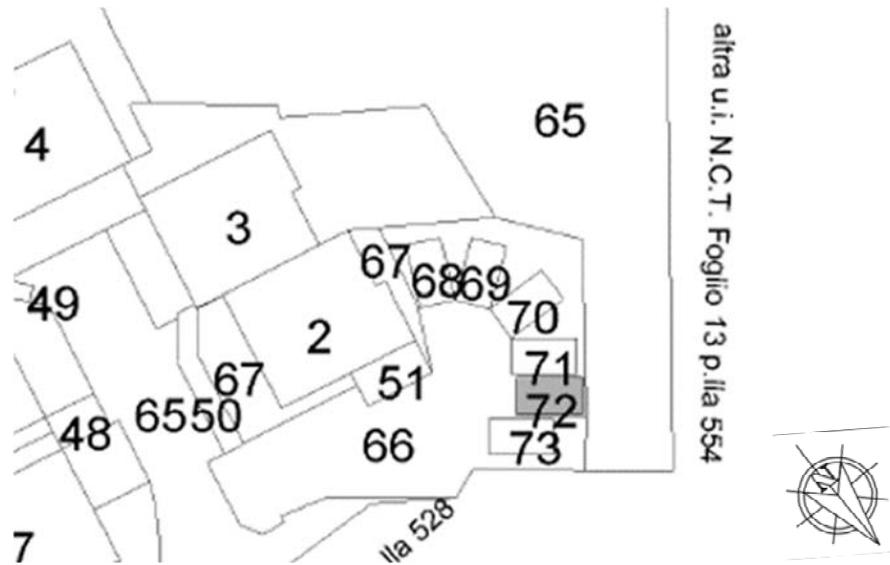
Stralcio inquadramento



Stralcio EDM foglio 13

Lotto n.1 PIENA PROPRIETÀ DI AREA DI PARCHEGGIO SCOPERTA SITA IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA, civ.139

Fig.13 p.lla 553 sub.72 [C/6] – piano S1



Stralcio Elaborato planimetrico p.lla 553 – Piano S1
 prot.SA0226431 del 10/07/2013
 INDIVIDUAZIONE UNITÀ SUB.72

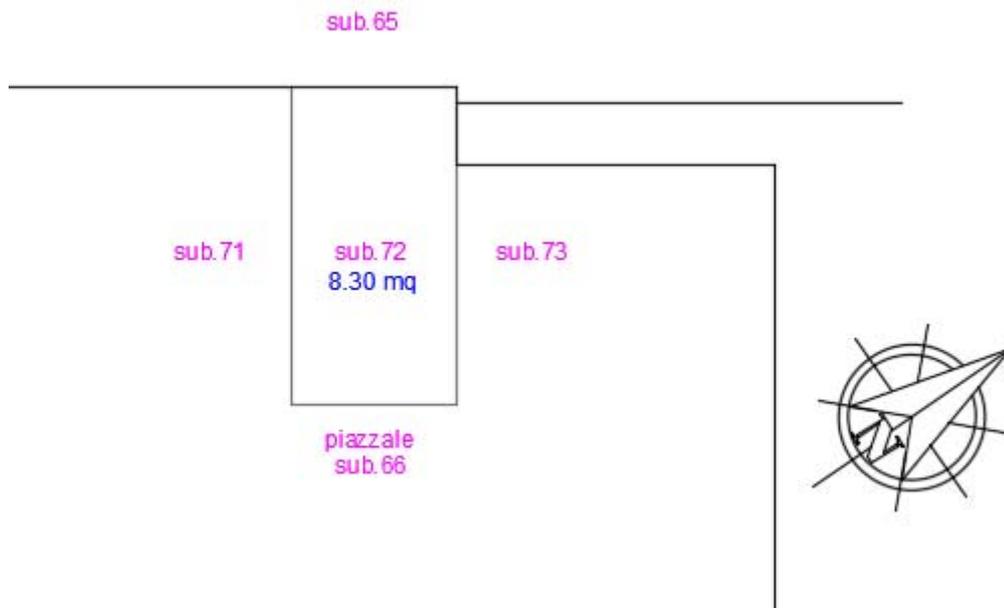
Coerenze

Unità Immobiliare Sub.72

- Nord : Area di parcheggio esterna, stallo sub.73
- Est : Area di manovra B.C.N.C. sub.66
- Sud : Area di parcheggio esterna, stallo sub.71
- Ovest : B.C.N.C. sub.65

Descrizione

Il cespite in esame si identifica nello stallo realizzato sull'area di parcheggio esterna al fabbricato insistente sul mappale n.553, catastalmente ubicato al piano S1. L'unità si estende su una superficie utile pari a circa 8,30 mq.



Pianta dello stato dei luoghi (sub. 72)



Viale d'accesso



Particolare sub.72

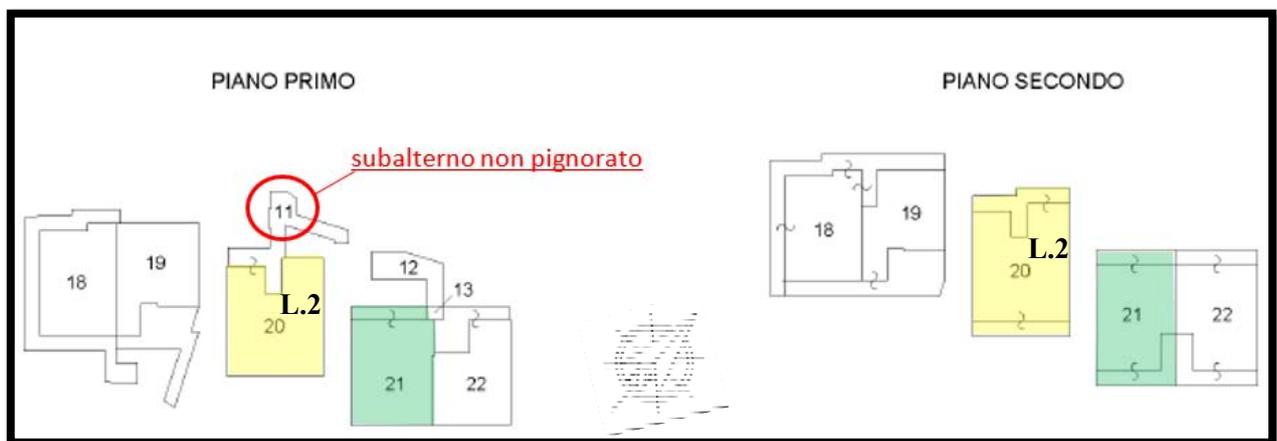
Lotti n.2-3-4-5

I cespiti in esame si identificano nelle abitazioni, in sviluppo sui piani primo e secondo, e nei locali box auto, posti al piano S2, afferente al corpo di fabbrica insistente sul mappale n.769.

Il fabbricato in esame, realizzato nella prima decade negli anni 2000, è inserito nel tessuto periferico del capoluogo del Comune di Pellezzano. Lo stabile, inquadrabile quale lotto n.19 relativamente al più ampio intervento di lottizzazione, si articola su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo/sottotetto), oltre n.2 piani interrati (piano S1, piano S2). Realizzato con struttura portante in c.a. e copertura a falde inclinate, il fabbricato presenta pareti esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato di conservazione.

Lotto n.2_PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 154

Fig.13 p.lla 769 sub.20 [A/2] – piano 1, 2



Stralcio Elaborato planimetrico p.lla 769– Piano 1, 2
 prot.SA0015876 del 09/09/2021
 INDIVIDUAZIONE UNITÀ SUB.20

Coerenze

Unità Immobiliare Sub.20

- Nord : distacco p.lle 539-544-551, B.C.N.C. sub.1, scala d'accesso ad uso esclusivo sub.11
- Est : distacco da unità sub.21, B.C.N.C. sub.5
- Sud : B.C.N.C. sub.5
- Ovest : distacco da unità sub.19

Descrizione

L'unità in parola, posta al primo piano dello stabile, è accessibile unicamente dalla scala esterna, catastalmente censita con il subalterno n.11, invero non pignorata, la quale, dipartendosi dalla corte comune sita al pianterreno, subalterno n.5, consente di vincere il relativo salto di quota, sino all'unità in parola.



Particolare area comune sub.5



Particolare accesso all'immobile, scala sub.11

L'ingresso all'alloggio staggito avviene, dunque, attraverso il terrazzo coperto posto sul versante Est del fabbricato, cui si perviene attraverso la richiamata scala esterna (sub.11).

L'unità si presenta rifinita, ma non completa, relativamente alla dotazione impiantistica, priva di igienici e sanitari in generale.

Al primo livello, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 72,09 mq, con altezza netta pari a circa 2,78 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano, cui sono annessi un ballatoio di circa 11,40 mq, prospiciente l'ingresso, ed un terrazzo di circa 11,65 mq, aggettante su via Breccia, su versante Sud-Est.





Ambienti in primo piano

A mezzo scala interna, si raggiunge il sovrastante impalcato, annesso all'abitazione, il quale, sebbene qualificato urbanisticamente come stenditoio/deposito, si articola secondo una destinazione residenziale, su una superficie utile pari a circa 68,25 mq. L'altezza interna dei locali risulta variabile, tra un minimo di 1,60m, alla gronda, ed un massimo di 2,76 m, al colmo. Annesso al sottotetto, vi è un balcone, ubicato sul versante Nord-Ovest del fabbricato, esteso per circa 16,20 mq.



Ambienti in secondo piano

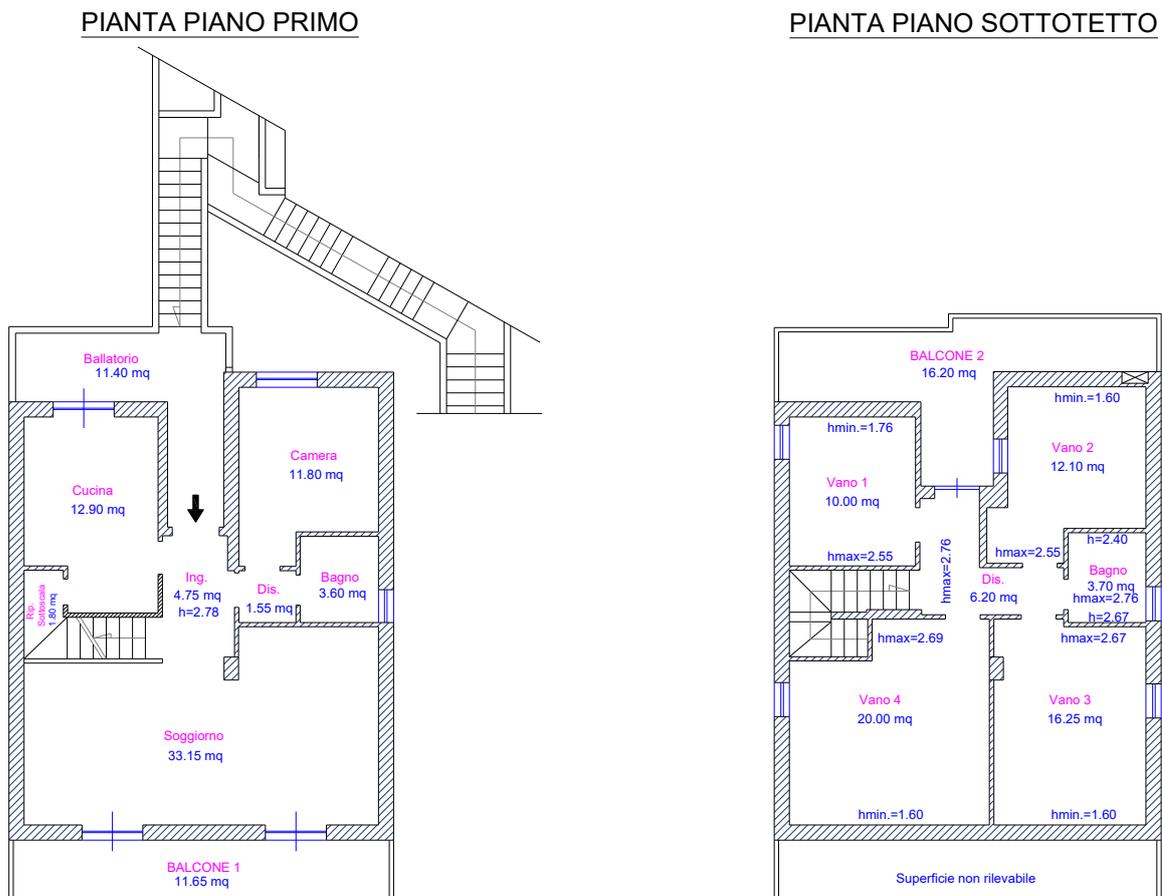
Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Vale la pena di evidenziare che, nel computo della superficie commerciale, è esclusa la scala esterna sub.11, non pignorata, mentre, con riferimento agli ambienti ubicati al piano secondo, la superficie è ragguagliata in considerazione della destinazione d'uso assentita (stenditoio).

Destinazioni	Sup. Utile mq	Sup. Lorda mq	S.N.R. 50% mq	S.N.R. 30% mq
Piano primo				
Ingresso	4,75	88,80	-	-
Soggiorno	33,15			
Disimpegno	1,55			
Bagno	3,60			
Cucina	12,90			
Camera	11,80			
Vano scala	4,34			
Ballatoio	11,40	-	-	11,40
Balcone 1	11,65	-	-	11,65
Piano secondo (sottotetto)				
Vano 1		82,95	82,95	-
Vano 2	12,10			
Vano 3	16,25			
Vano 4	20,00			
Disimpegno	6,20			
Bagno	3,70	-	-	16,20
Balcone 2	16,20			

S.C. = 142,05 mq

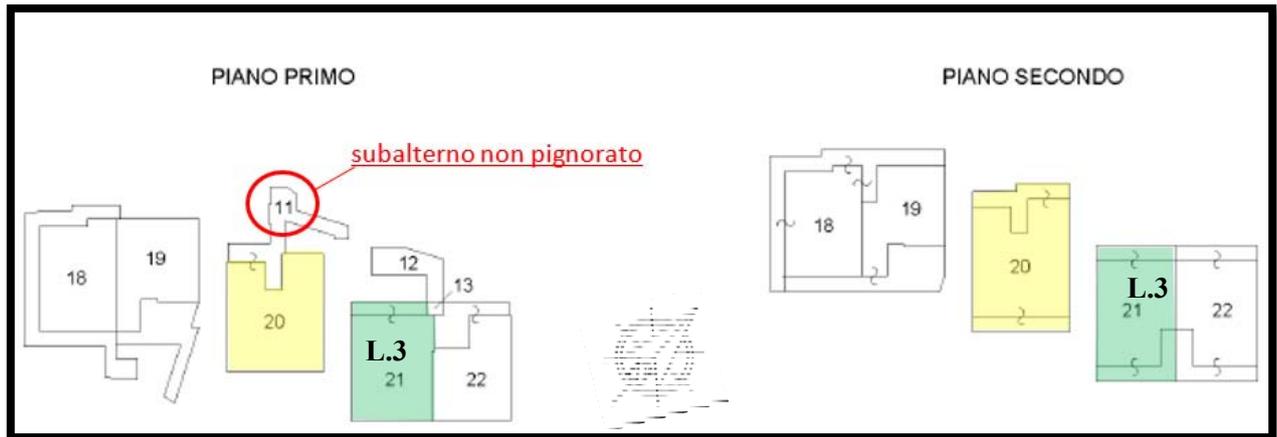
La *Superficie Convenzionale* dell'alloggio è pari a **142,05 mq**,

Segue una rappresentazione grafica dell'unità, come rilevata dallo scrivente esperto.



Stato di fatto

Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.



Stralcio Elaborato planimetrico p.lla 769– Piano 1, 2
 prot.SA0015876 del 09/09/2021
 INDIVIDUAZIONE UNITÀ SUB.21

Coerenze

Unità Immobiliare Sub.21

- Nord : distacco da p.lle n.539-544-551, B.C.N.C. sub.5, scala d’accesso e ballatoio comune sub.12-13
- Est : unità sub.22
- Sud : B.C.N.C. sub.5
- Ovest : distacco da unità sub.20

Descrizione

L’unità in parola, posta al primo piano dello stabile, è accessibile unicamente dalla scala esterna, catastalmente censita con il subalterno n.12, la quale, dipartendosi dalla corte comune sita al pianterreno, subalterno n.5, consente di vincere il relativo salto di quota, sino all’unità in parola.



Particolare area comune sub.5



Particolare accesso all'immobile, scala sub.12

L'ingresso all'alloggio staggito avviene, dunque, attraverso il terrazzo coperto posto sul versante Est del fabbricato, cui si perviene attraverso la richiamata scala esterna (sub.12).

L'unità si presenta rifinita, ma non completa, relativamente alla dotazione impiantistica.

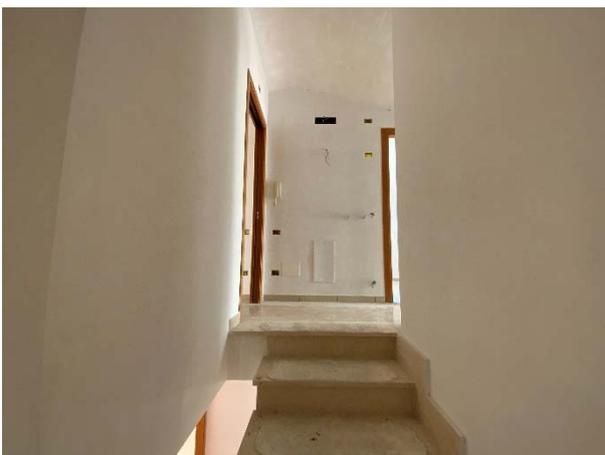
Al primo livello, l'unità si sviluppa su una superficie utile pari a circa 64,49 mq, con altezza netta pari a circa 2,78 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano, cui sono annessi un ballatoio di circa 9,25 mq, prospiciente l'ingresso, ed un terrazzo di circa 9,55 mq, aggettante su via Breccia, su versante Sud-Est.





Ambienti in primo piano

A mezzo scala interna, si raggiunge il sovrastante impalcato, annesso all'abitazione, il quale, sebbene qualificato urbanisticamente come stenditoio/deposito, si articola secondo una destinazione residenziale, su una superficie utile pari a circa 49,20 mq. L'altezza interna dei locali risulta variabile, tra un minimo di 1,60 m, alla gronda, ed un massimo di 2,76 m, al colmo. Annesso al sottotetto, vi sono due balconi, ubicati sul versante Nord-Ovest del fabbricato, esteso per circa 13,60 mq, ovvero sul versante Sud-Est, esteso per circa 17,45 mq.





Ambienti in secondo piano

Nel seguito, si riporta la tabella riepilogativa delle superfici utili e della *superficie commerciale*, calcolata con riferimento al *Regolamento* di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138. Vale la pena di evidenziare che, nel computo della

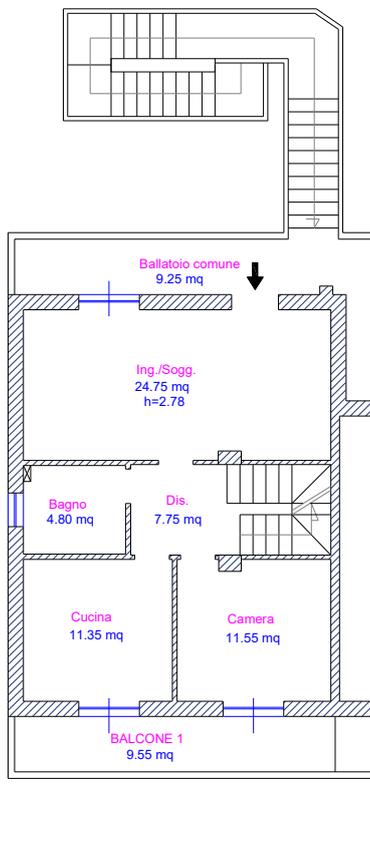
superficie commerciale, con riferimento agli ambienti ubicati al piano secondo, la superficie è ragguagliata in considerazione della destinazione d'uso assentita (stenditoio).

Destinazioni	Sup. Utile mq	Sup. Lorda mq	S.N.R. 50% mq	S.N.R. 30% mq
Piano primo				
Ingresso/Sogg.	24,75	74,65	-	-
Disimpegno	7,75			
Cucina	4,80			
Camera	11,35			
Bagno	11,55			
Vano scala	4,29			
Ballatoio	9,25	-	-	9,25
Balcone 1	9,55	-	-	9,55
Piano secondo (sottotetto)				
Disimpegno	4,15	61,25	61,25	-
Vano 1	15,55			
Vano 2	21,00			
Bagno	8,50			
Balcone 2	17,45	-	-	17,45
Balcone 3	13,60	-	-	13,60
S.C.=				120,23

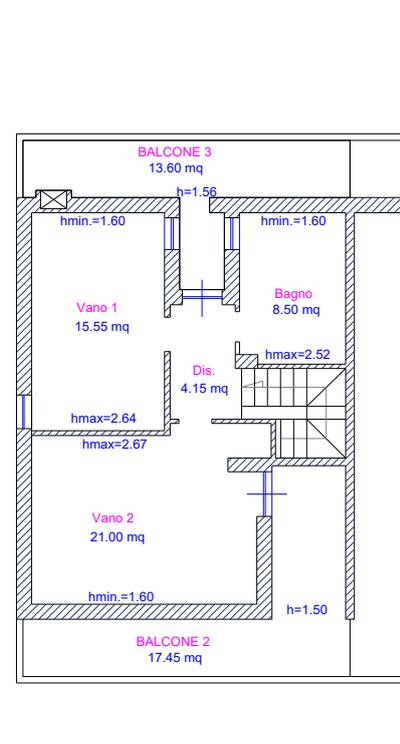
La *Superficie Convenzionale* dell'alloggio è pari a **120,23 mq**,

Segue una rappresentazione grafica dell'unità, come rilevata dallo scrivente esperto.

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

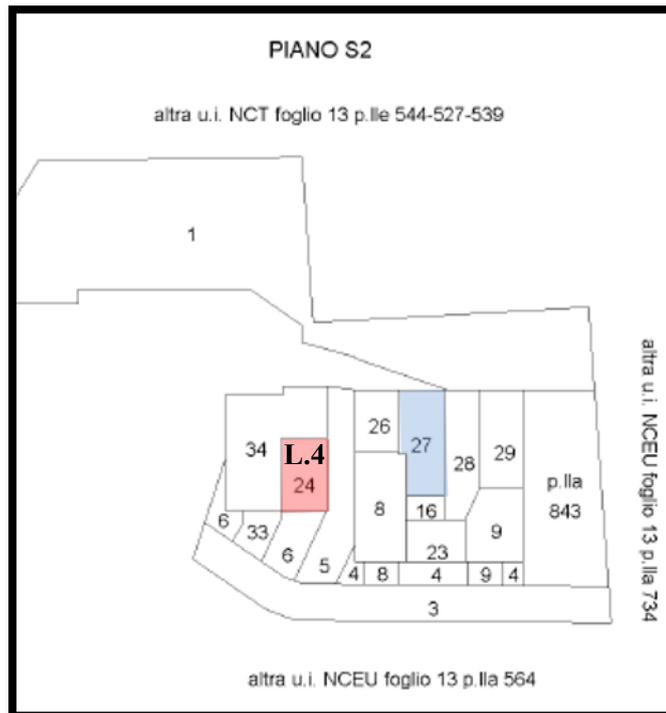


Stato di fatto

Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Lotto n.4 PIENA PROPRIETÀ DI BOX AUTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 156

Fg.13 p.lla 769 sub.24 [C/6] – piano S2



Stralcio Elaborato planimetrico p.lla 769– Piano S2
prot.SA0015876 del 09/09/2021
INDIVIDUAZIONE UNITÀ SUB.24

Coerenze

Unità Immobiliare Sub.24

- Nord : unità sub.34
- Est : area comune sub.5
- Sud : area comune sub.6
- Ovest : unità sub.34

Descrizione

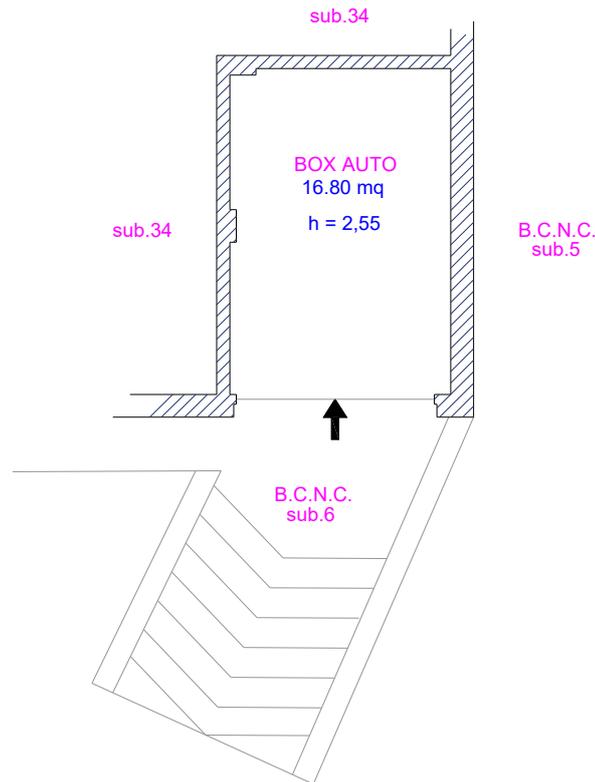
L'unità in parola, posta al secondo piano interrato dello stabile, è accessibile dal percorso comune, censito con il subalterno n.6, il quale, dipartendosi dalla strada identificata con il subalterno n.3, consente di vincere il salto di quota, sino al bene staggito.



L'unità, con pavimentazione in monocottura, dotata di serranda metallica predisposta per l'elettificazione, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 16,80 mq, con altezza netta pari a circa 2,55 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

La superficie commerciale è pari a circa 20,10 mq.

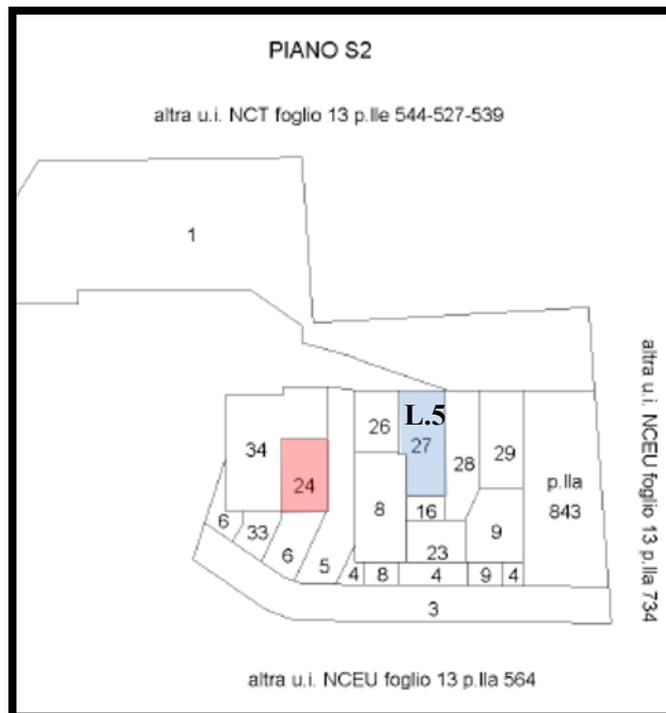
Segue una rappresentazione grafica dell'unità, come rilevata dallo scrivente esperto.



Stato di fatto

Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.

Lotto n.5 PIENA PROPRIETÀ DI BOX AUTO SITO IN PELLEZZANO ALLA VIA BRECCIA 152
Fig.13 p.lla 769 sub.27 [C/6] – piano S2



Stralcio Elaborato planimetrico p.lla 769– Piano S2
prot.SA0015876 del 09/09/2021
INDIVIDUAZIONE UNITÀ SUB.27

Coerenze

Unità Immobiliare Sub.27

Nord : terrapieno, area comune sub.1
Est : unità sub.28
Sud : area comune sub.16
Ovest : unità sub.26, area comune sub.8

Descrizione

L'unità in parola, posta al secondo piano interrato dello stabile, è accessibile dal varco comune, censito con il subalterno n.8, il quale, dipartendosi dalla strada identificata con il subalterno n.3, consente di vincere il salto di quota, sino al bene staggito.



Particolare area comune sub.8

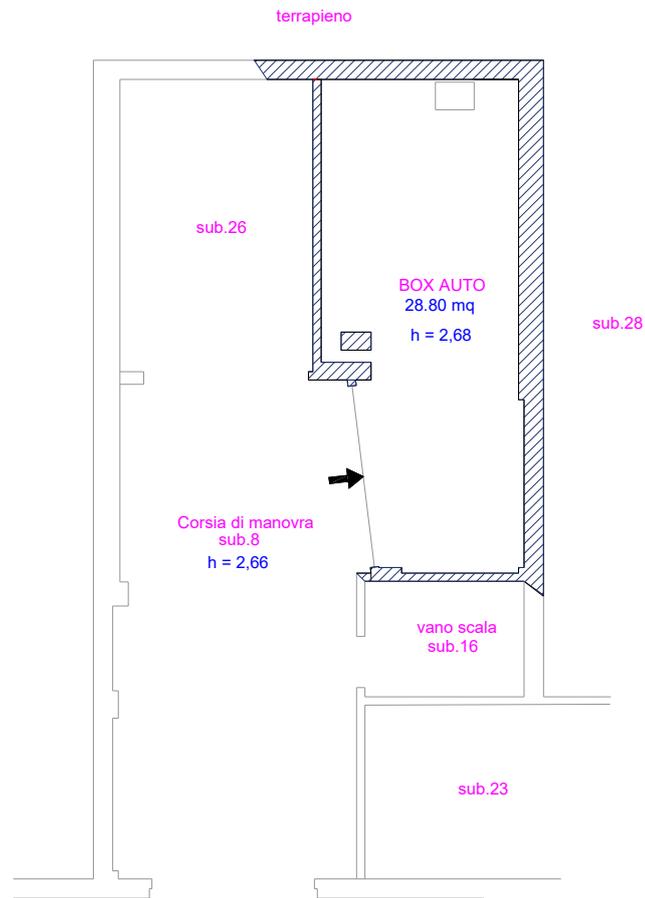


L'unità, con pavimentazione in monocottura, dotata di serranda metallica predisposta per l'elettificazione, si sviluppa su una superficie utile pari a circa 28,80 mq, con altezza netta pari a circa 2,68 m, misurata all'intradosso del solaio interpiano.

Al momento dell'accesso, il bene risultava ospitare materiale e strumentazioni per l'edilizia.

La superficie commerciale è pari a circa 32,70 mq.

Segue una rappresentazione grafica dell'unità, come rilevata dallo scrivente esperto.



Stato di fatto

Per i dettagli di quanto sopra esposto, il rimando è alla documentazione fotografica.



2.3 Provenienza del bene - (Quesito n.5)

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

Le unità immobiliari sopra descritte risultano di proprietà della società esecutata, da essa edificate su suolo pervenuto secondo le modalità di seguito riportate.

Lotto n.1_PELLEZZANO_Fg.13 p.lla 553 sub.72

Mappale n.553, comprensivo dei mappali 519 (ex 292) -531 (ex 291)

- compravendita a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 16318 del 10/04/1989, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/04/1989 ai nn.8111 R.P. e 10286 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis** nata a Salerno il 29/01/1930, C.F.: **omissis**. All'epoca dell'acquisto, il mappale n.291, da cui scaturisce la p.lla 531, presentava una consistenza pari a 12.681 mq.
- compravendita a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 37238 del 01/08/2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03/08/2000 ai nn.17764 R.P. e 22563 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis** nata a Salerno il 29/01/1930, C.F.: **omissis**. All'epoca dell'acquisto, il mappale 553 presentava una consistenza pari a 720 mq.
- permuta a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 39184 del 13/12/2001, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 21/12/2001 ai nn.28053 R.P. e 37090 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis**, C.F.: **omissis**. All'epoca dell'acquisto, il mappale 519 presentava una consistenza pari a 95 mq.

Alla **omissis**, C.F.: **omissis**, la proprietà del mappale n.519 (ex p.lla 292 di 2.891 mq) era pervenuta, a mezzo di compravendita a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 16320 del 10/04/1989, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/04/1989 ai nn.8112 R.P. e 10287 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis** nata a Salerno il 29/01/1930, C.F.: **omissis**.

Lotti n.2-3-4-5_PELLEZZANO_Fg.13 p.lla 769 sub.20-21-24-27

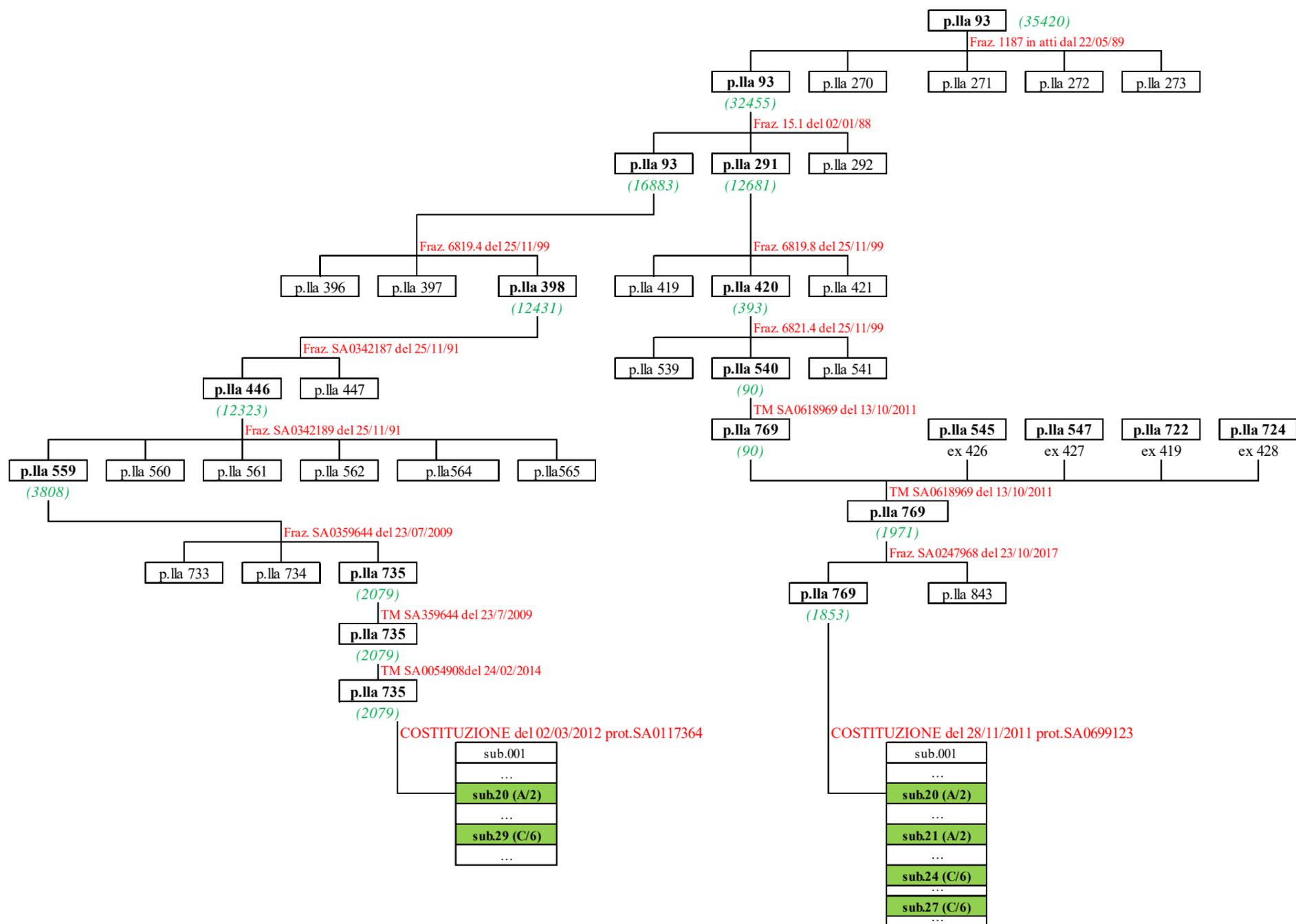
Mappale n.769, comprensivo dei mappali 545-547-722-724

- compravendita a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 16318 del 10/04/1989, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 13/04/1989 ai nn.8111 R.P. e 10286 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis** nata a Salerno il 29/01/1930, C.F.: **omissis**. All'epoca dell'acquisto, il mappale n.291, da cui scaturiscono le p.lle 769 (già p.lla 540 ex 420) e 722 (già 526 ex 419), presentava una consistenza pari a 12.681 mq.
- compravendita a rogito notaio Giuseppe Monica, rep. 37238 del 01/08/2000, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 03/08/2000 ai nn.17764 R.P. e 22563 R.G., per acquisto fattone, *infra*-maggiore consistenza, da **omissis** nata a Salerno il 29/01/1930, C.F.: **omissis**. All'epoca dell'acquisto, i mappali 545-547-550 (poi divenuta 724) presentavano consistenze pari a 110 mq, 105 mq e 700 mq, rispettivamente.

Per una maggior comprensione sull'evoluzione catastale dei singoli mappali, si faccia riferimento agli schemi riportati nella pagina che segue.

~oOo~

Non risultano acquisti *mortis causa* non trascritti.



Cronistoria catastale p.lle 735-769

2.4 Divisibilità dei beni - (Quesito n.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

Non applicabile, atteso che tutti i cespiti risultano pignorati per il diritto di piena proprietà.

2.5 Stato di possesso del bene - (Quesito n.7)

dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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

In relazione alla presenza di censi, livelli o usi civici, i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame.

Con riferimento ai verbali di immissione in possesso, redatti dal custode giudiziario, eccezion fatta per i cespiti estromessi dalla presente procedura, i beni pignorati risultavano nella disponibilità della società debitrice.

Si tiene ad evidenziare che, al momento dell'accesso, il locale box di cui al lotto n.5 (Fg.13 p.lla 769 sub.27) risultava ospitare materiali ed attrezzature per l'edilizia.

2.6 Canone di locazione - (Quesito n.8)

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

Per quanto attiene al più probabile canone di locazione delle unità immobiliari staggite, per come esse si presentano all'atto della presente relazione di stima, alla luce della descrizione degli immobili di cui al § 2.2, con riferimento alle superfici commerciali esposte, si perviene ai seguenti valori di stima, da ritenere validi in condizioni di piena fruibilità e commerciabilità del compendio staggito.

Fonti di riferimento

1) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

Valori OMI 2022/1

Comune **PELLEZZANO**
Zona OMI **E7/Suburbana/CAPEZZANO INFERIORE**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,6	5,2
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,3	4,2
Box	Normale	1,7	2,5
Capannoni tipici	Normale	2,1	2,5
Negozi	Normale	5,4	8,0
Uffici	Normale	4,9	6,9
Ville e villini	Normale	4,0	5,5

2) BORSINO IMMOBILIARE.IT

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 4,09	Valore medio Euro 5,03	Valore massimo Euro 5,97
	Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi	
Valore minimo Euro 1,66	Valore medio Euro 2,03	Valore massimo Euro 2,40

Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,00	Euro 1,21	Euro 1,41

3) QUOTAZIONI METROQUADRO IMMOBILIARE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1600	5.5
2022	Abitazioni tipo economico	1150	4
2022	Abitazioni Signorili	2000	6.0
2022	Ville e Villini	1600	4
2022	Box	550	4
2022	Magazzini Depositi	360	3
2022	Negozi	1600	9
2022	Uffici	1050	5,5
2022	Laboratori	1300	8
2022	Capannoni industriali	750	4,5

Con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei singoli cespiti, la ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti, riferiti alle quotazioni massime di zona.

ABITAZIONI			
FONTE	min [€/mq]	max [€/mq]	Tasso Sconto
1) OMI	3,06	5,20	4,16%
2) Borsino	4,09	5,97	4,18%
3) METROQUADRO	5,50	5,50	3,60%
	5,60 in c.t.		-4,00% in c.t.

BOX AUTO			
FONTE	min [€/mq]	max [€/mq]	Tasso Sconto
1) OMI	1,70	2,50	5,77%
2) Borsino	1,66	2,40	5,53%
3) METROQUADRO	4,00	4,00	8,72%
	3,00 in c.t.		-6,70% in c.t.

POSTO AUTO SCOPERTO			
FONTE	min [€/mq]	max [€/mq]	Tasso Sconto
1) OMI	-	-	-
2) Borsino	1,00	1,41	7,66%
3) METROQUADRO	-	-	-
	1,40 in c.t.		-7,66% in c.t.

LOTTO 1 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 553 sub.72 (area di parcheggio scoperta)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 1,40
Superficie commerciale	:	mq 8,30
Canone stimato mensile	:	euro 11,62 arrotondato a € 12,00
Canone stimato annuo	:	euro 144,00

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratti di locazione.

LOTTO 2 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.20 (abitazione)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 5,60
Superficie commerciale	:	mq 142,05
Canone stimato mensile	:	euro 795,48 arrotondato a € 800,00
Canone stimato annuo	:	euro 9.600,00

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratti di locazione.

LOTTO 3 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.21 (abitazione)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 5,60
Superficie commerciale	:	mq 120,23
Canone stimato mensile	:	euro 673,29 arrotondato a € 680,00
Canone stimato annuo	:	euro 8.160,00

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratti di locazione.

LOTTO 4 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.24 (box auto)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 3,00
Superficie commerciale	:	mq 20,10
Canone stimato mensile	:	euro 60,30 arrotondato a € 60,00
Canone stimato annuo	:	euro 720,00

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratti di locazione.

LOTTO 5 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.27 (box auto)

Canone di locazione unitario	:	euro/mq/mese 3,00
Superficie commerciale	:	mq 32,70
Canone stimato mensile	:	euro 98,10 arrotondato a € 100,00
Canone stimato annuo	:	euro 1.200,00

Verifica ex art. 2923: Non applicabile. In esito al quesito, non risultano contratti di locazione.

2.7 Regime patrimoniale del soggetto esecutato - (Quesito n.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

Trattasi di società a responsabilità limitata.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale

Domicilio digitale/PEC

Numero REA

Codice fiscale e n.iscr. al
Registro Imprese

Partita IVA

Forma giuridica

Data atto di costituzione

Data iscrizione

Procedure in corso

Data ultimo protocollo

Liquidatore

2.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, a carico dell'acquirente - (Quesito n.10)

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 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)

Vincoli sovraordinati

I beni di cui ai Lotti n.1-2-3-4-5 non ricadono in area sottoposta a vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica (cfr. strumento urbanistico vigente).

Posizione condominiale

Come da dichiarazione resa in sede di verbale di immissione in possesso, presso i fabbricati ospitanti i cespiti staggiti non risulta costituito alcun condominio.

Formalità opponibili dell'acquirente

LOTTO 1 _ Fg.13 p.lla 553 sub.72 / LOTTI 2-3-4-5_ Fg.13 p.lle 769 sub.20-21-24-27

TRASCRIZIONE del 16/02/1989 per CONVENZIONE EDILIZIA - Registro Particolare 3815 Registro Generale 4749 - Pubblico ufficiale GIUSEPPE MONICA Repertorio 15997 del 26/01/1989.

TRASCRIZIONE del 16/02/1989 per CESSIONE A TITOLO GRATUITO - Registro Particolare 3816 Registro Generale 4750 - Pubblico ufficiale GIUSEPPE MONICA Repertorio 15997 del 26/01/1989.

TRASCRIZIONE del 18/05/1989 per CONVENZIONE EDILIZIA - Registro Particolare 10390 Registro Generale 13163 - Pubblico ufficiale GIUSEPPE MONICA Repertorio 16448 del 10/05/1989.

TRASCRIZIONE del 18/05/1989 per CESSIONE A TITOLO GRATUITO - Registro Particolare 10391 Registro Generale 13164 - Pubblico ufficiale GIUSEPPE MONICA Repertorio 16448 del 10/05/1989.

TRASCRIZIONE del 27/04/1995 per CONVENZIONE EDILIZIA - Registro Particolare 9273 Registro Generale 11786 - Pubblico ufficiale GIUSEPPE MONICA Repertorio 27906 del 03/04/1995.

Rimarranno in capo agli aggiudicatari gli obblighi assunti dalla società debitrice con le conferenze dei servizi tenute presso il Comune di Pellezzano, nonché il canone annuo, per circa euro 2.100,00, imposto dalle Ferrovie dello Stato per il passaggio di tutti i sottoservizi al di sotto dei binari della linea Salerno - Mercato San Severino, ovvero il canone annuale provinciale, per circa 40,00 euro, per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. Atteso, quindi, che l'intervento relativo all'intera lottizzazione (per la quale non vi è una ipotesi di gestione condominiale) interessa circa 100 unità immobiliari, l'incidenza dei predetti canoni, per singola unità immobiliare, può ragionevolmente quantificarsi in circa €/anno 20,00.

Conformità catastale/edilizia

LOTTI 2-3-4-5_ Fg.13 p.lle 769 sub.20-21-24-27

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri necessari alla regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica dei cespiti, come meglio precisato al relativo punto.

2.9 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, non opponibili all'acquirente - (Quesito n.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

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 c.p.c. e da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 01/03/2023, risultano presenti le seguenti formalità.

LOTTO 1 _ Fg.13 p.IIa 553 sub.72

TRASCRIZIONE del 04/02/202 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3705 Registro Generale 4597 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO SALERNO Repertorio 544 del 27/01/2022. La formalità, gravante su tutti i beni pignorati, veniva trascritta per la somma di euro 56.059,77 oltre interessi ed accessori.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

LOTTE 2-3-4-5 _ Fg.13 p.IIe 769 sub.20-21-24-27

ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2009 per IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Registro Particolare 6287 Registro Generale 52001 Pubblico ufficiale MONICA GIUSEPPE Repertorio 51034/19004 del 12/11/2009. La formalità veniva iscritta per la somma complessiva pari ad euro 3.100.000,00, di cui euro 1.550.000,00 per quota capitale, in favore della **omissis**, C.F.: **omissis**.

Costo di cancellazione: euro 35,00

TRASCRIZIONE del 04/02/202 per VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro Particolare 3705 Registro Generale 4597 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO SALERNO Repertorio 544 del 27/01/2022. La formalità, gravante su tutti i beni pignorati, veniva trascritta per la somma di euro 56.059,77 oltre interessi ed accessori.

Costo di cancellazione: € 35,00+ € 59,00+ € 200 = € 294,00

Per un maggior dettaglio, si faccia riferimento alle ispezioni ipotecarie allegate.

2.10 Visure Ipotecastiche - (Quesito n.12)

acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica e 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

Cfr. allegati nn.2 (Visure Catastali) - 3 (Documentazione Ipotecaria)

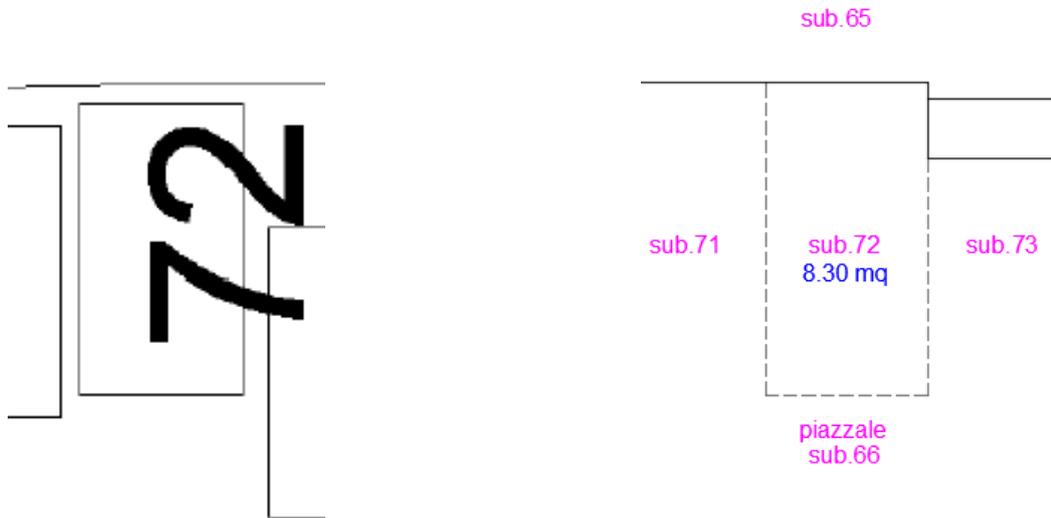
2.11 Liceità edilizia e coerenza catastale - (Quesito n.13)

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, 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 caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che

l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.02.85 n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

CONFORMITÀ CATASTALE

LOTTO 1 _ Fg.13 p.IIa 553 sub.72 (area di parcheggio scoperta)

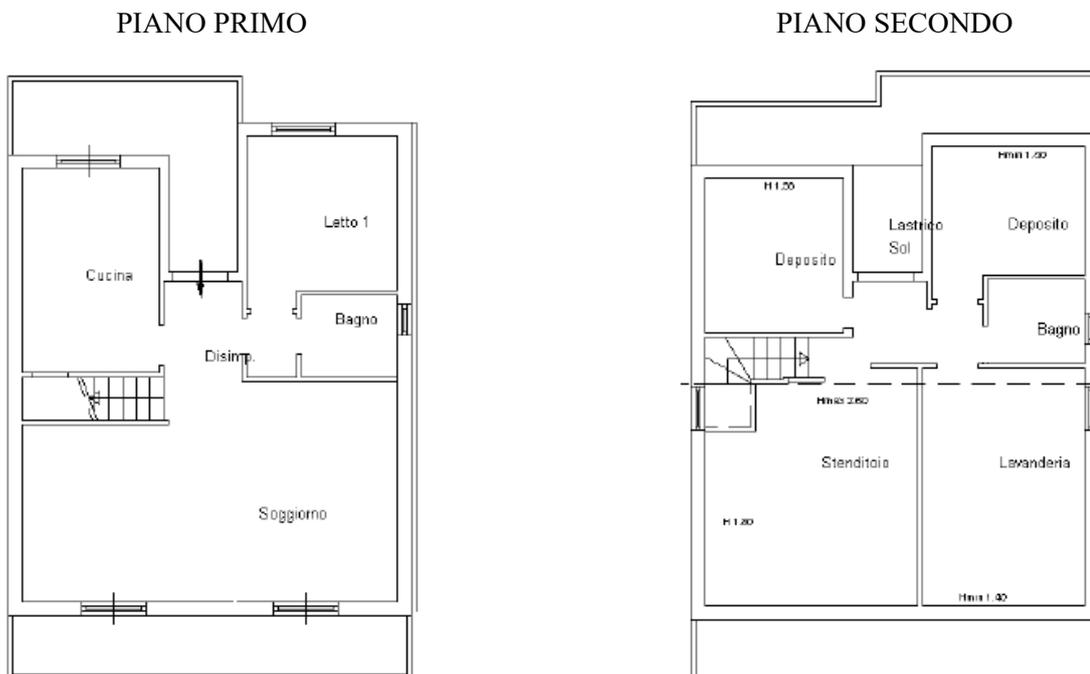


Scheda prot. SA0226431 del 10/07/2013

Stato di fatto

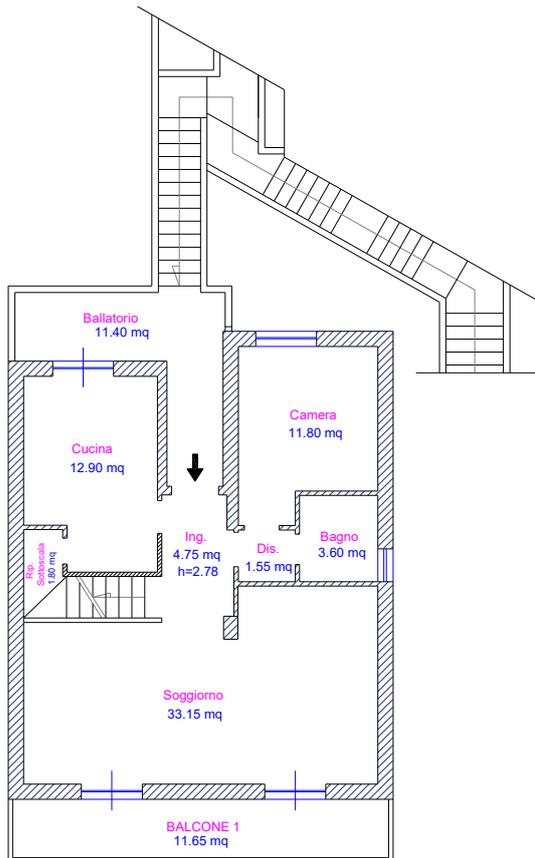
Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la conformità.

LOTTO 2 _ Fg.13 p.IIa 769 sub.20 (abitazione)

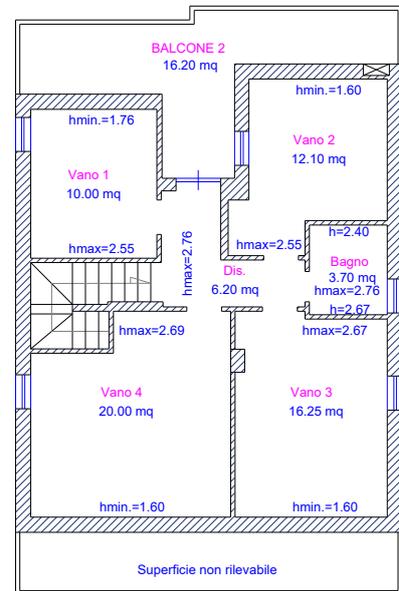


Scheda prot. SA0699123 del 28/11/2011

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



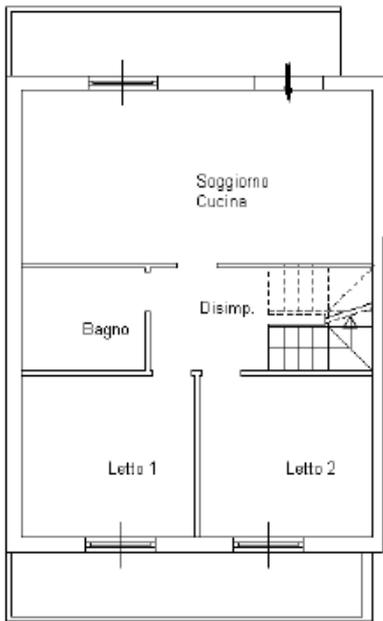
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

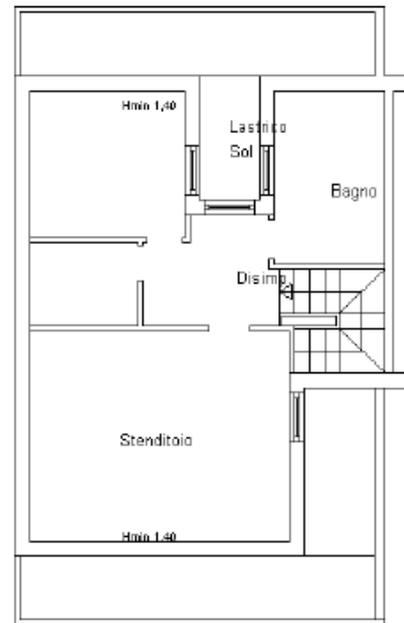
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto.

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, resti subordinata al ripristino della destinazione d'uso, al piano sottotetto, in conformità al titolo edilizio abilitativo, nonché alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria di cui si dirà allo specifico punto.

PIANO PRIMO

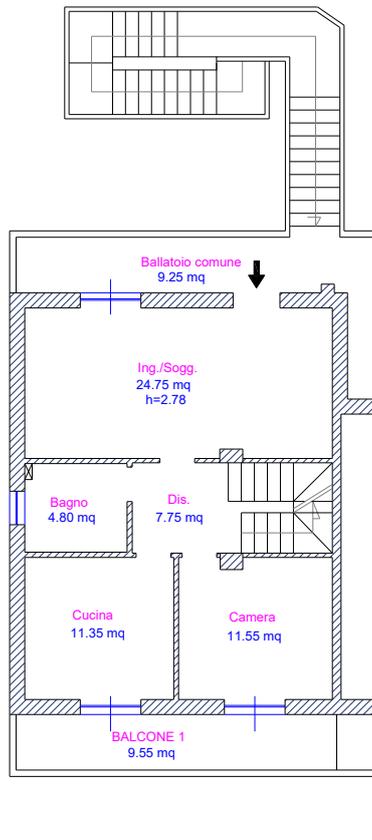


PIANO SECONDO

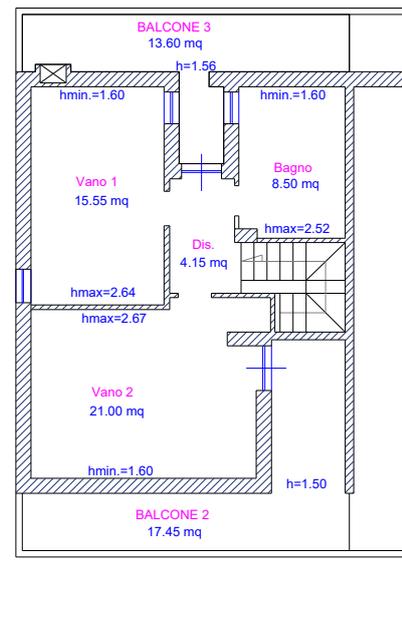


Scheda prot. SA0699123 del 28/11/2011

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



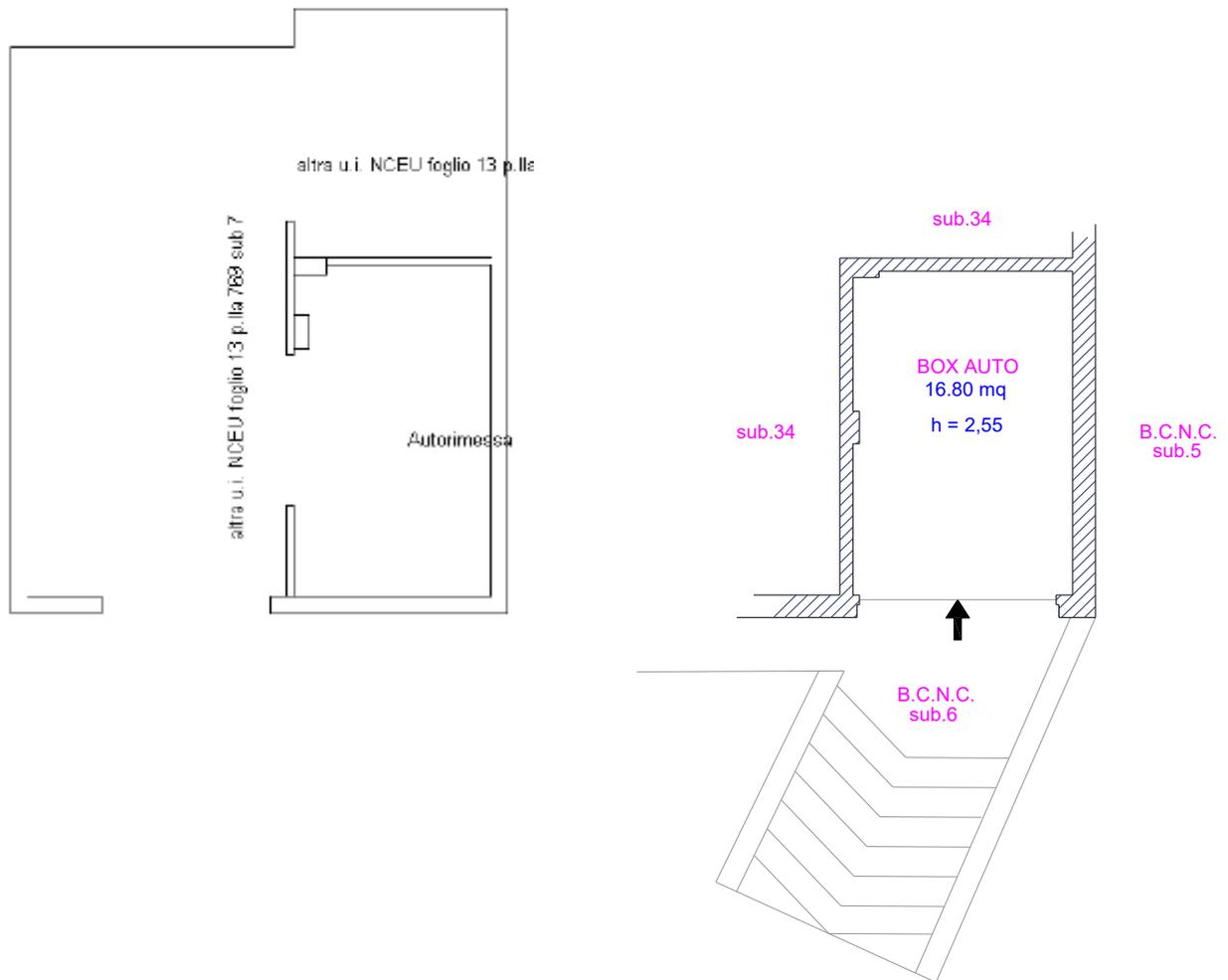
Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto.

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, resti subordinata al ripristino della destinazione d'uso, al piano sottotetto, in conformità al titolo edilizio abilitativo, nonché alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria di cui si dirà allo specifico punto.

LOTTO 4 _ Fg.13 p.lla 769 sub.24 (box auto)



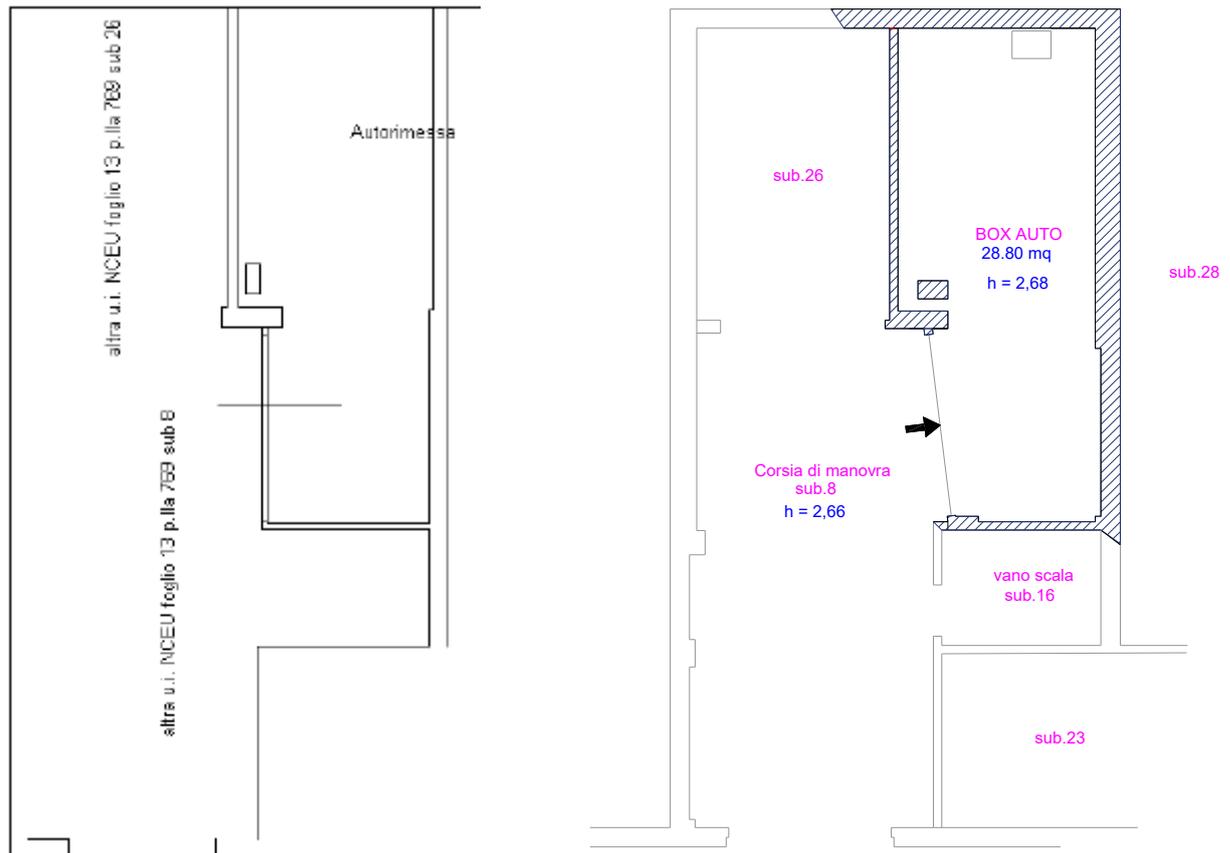
Scheda prot. SA0699123 del 28/11/2011

Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, si constata la presenza di un'errata rappresentazione grafica.

È opinione di questo consulente che la piena conformità catastale, da eseguire a mezzo procedura DOCFA, con un costo quantificabile in circa euro 1.000,00, resti subordinata alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria di cui si dirà allo specifico punto

LOTTO 5 _ Fg.13 p.lla 769 sub.27 (box auto)



Scheda prot. SA0699123 del 28/11/2011

Stato di fatto

Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, come rilevato dallo scrivente esperto, se ne constata la sostanziale conformità.

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

LOTTO 1 _ Fg.13 p.lla 553 sub.72 (area di parcheggio scoperta)

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente, può desumersi che l'edificazione del fabbricato cui afferisce il bene staggito è stata effettuata a mezzo i seguenti titoli edilizi:

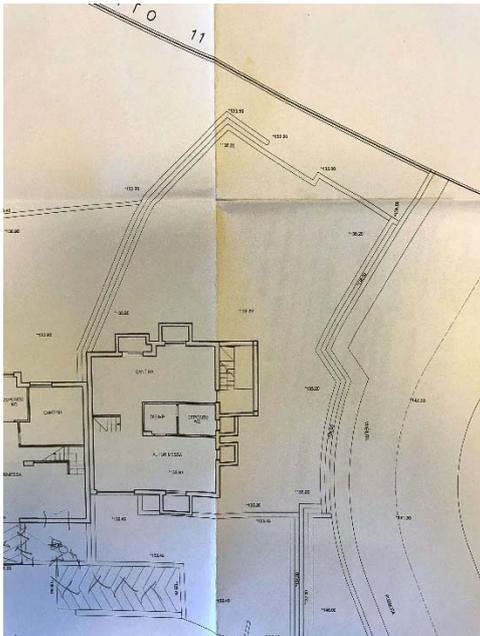
- ≡ Concessione Edilizia n.3/99, pratica edilizia 54Ter/97-Lotto 17, rilasciata in data 19/02/1999;
- ≡ Permesso di costruire n.66, pratica edilizia 51/05, rilasciato in data 14/12/2005;
- ≡ Permesso di costruire n.22, pratica edilizia 25/10, rilasciato in data 09/06/2011.

Per l'unità immobiliare in parola, originariamente censita con il subalterno 52 [la soppressione del sub.52 ha generato il nuovo identificativo 72], occorre raffrontare lo stato attuale con l'elaborato grafico di cui al PdC 66/2005.

Dal raffronto tra i grafici menzionati, emerge la sostanziale conformità del cespite staggito.

Si tiene ad evidenziare che, per l'intera lottizzazione, non risultano ultimate, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione, tanto che ciascun lotto, tra cui il lotto 17 al quale afferisce il bene staggito, risulta sprovvisto di espressa certificazione di agibilità.

Tale circostanza, attesa l'unitarietà dell'intervento di lottizzazione, riverbera sul valore del cespite staggito, atteso che il rilascio del certificato di agibilità, per il quale risulta propedeutico il completamento delle opere di urbanizzazione, in accordo alle convenzioni edilizie disciplinanti l'intervento edilizio, richiede la sinergia tra i proprietari delle singole unità immobiliari afferenti all'unitario intervento.



PdC 66/2005

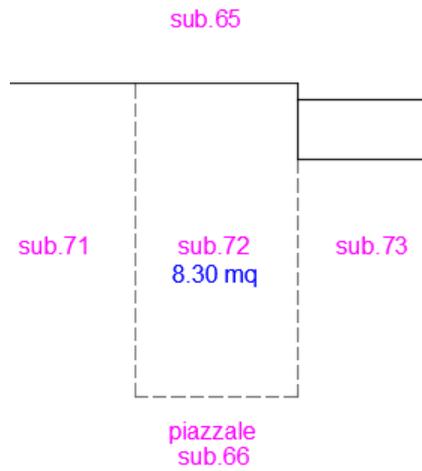


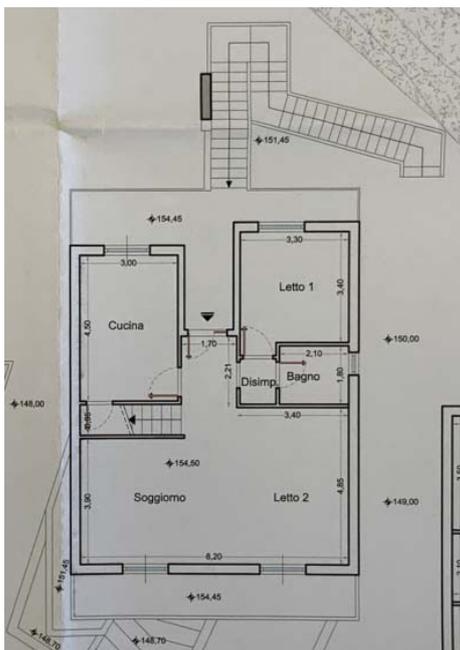
Grafico di rilievo

LOTTI 2-3-4-5 _ Fg.13 p.lla 769 sub.20-21-24-27

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'ente, può desumersi che l'edificazione del fabbricato cui afferisce il bene staggito è stata effettuata a mezzo i seguenti titoli edilizi:

- ≡ Concessione Edilizia n.42/2001, pratica edilizia 8/98, rilasciata in data 15/10/2001;
- ≡ Permesso di costruire n.67, pratica edilizia 52/05, rilasciato in data 14/12/2005;
- ≡ Permesso di costruire n.32, pratica edilizia 69/07, rilasciato in data 16/07/2008;
- ≡ Permesso di costruire n.2, pratica edilizia 4/09, rilasciato in data 30/02/2009;
- ≡ Segnalazione Certificata Inizio Attività n.13, prot.1667 del 16/02/2012.

LOTTO 2 Fg.13 p.lla 769 sub.20



S.C.I.A. 13/12

PIANO PRIMO

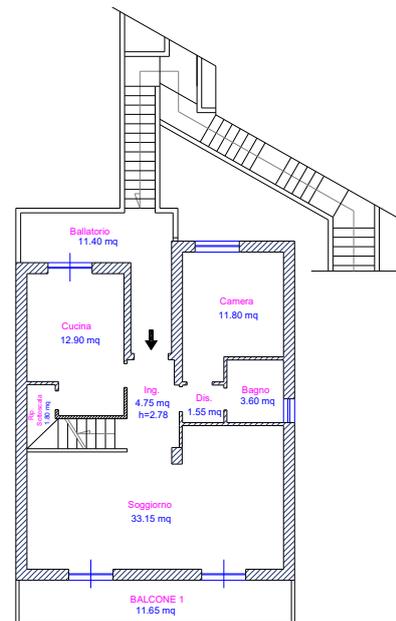
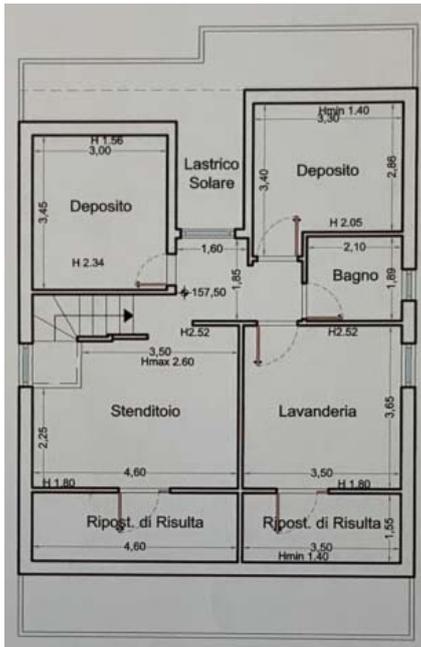


Grafico di rilievo

PIANO SOTTOTETTO



S.C.I.A. 13/12

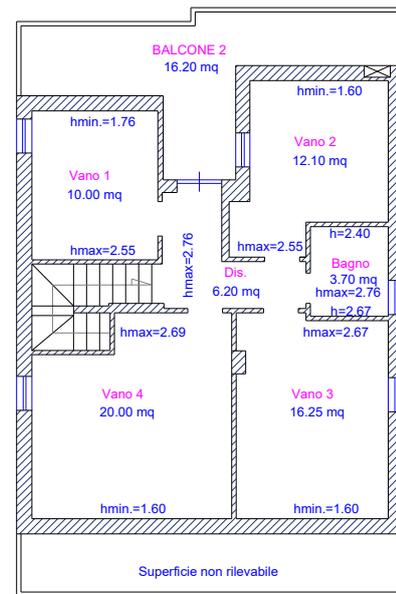


Grafico di rilievo

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui alla richiamata S.C.I.A. 13/2012, si evince la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto (rilavabile per la presenza dell'impianto di riscaldamento)

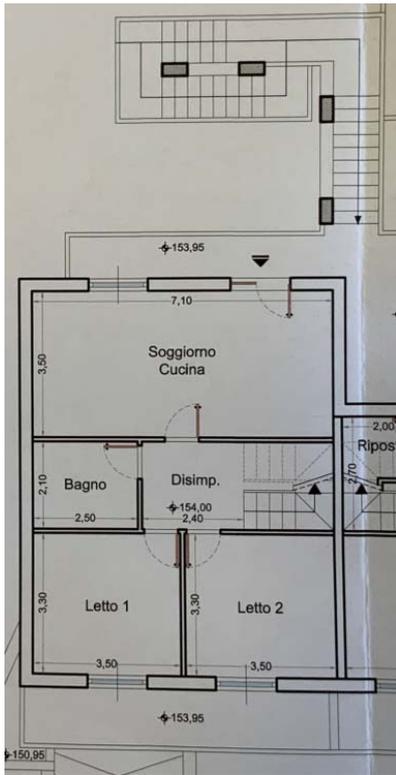
Vale la pena di evidenziare che, per l'intera lottizzazione, non risultano ultimate, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione, tanto che ciascun lotto, tra cui il lotto 18 al quale afferisce il bene staggito, risulta sprovvisto di espressa certificazione di agibilità.

Tale circostanza, attesa l'unitarietà dell'intervento di lottizzazione, riverbera sul valore del cespite staggito, atteso che il rilascio del certificato di agibilità, per il quale risulta propedeutico il completamento delle opere di urbanizzazione, in accordo alle convenzioni edilizie disciplinanti l'intervento edilizio, richiede la sinergia tra i proprietari delle singole unità immobiliari afferenti all'unitario intervento.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che la differente distribuzione degli spazi interni e la modifica di prospetto rilevate siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/01, con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00, previo ripristino della destinazione d'uso riferita ai locali al piano sottotetto, in conformità al titolo edilizio abilitativo.

Sul punto, occorre precisare che il recupero abitativo del sottotetto, in sanatoria, risulterebbe allo stato non perseguibile attesa l'impossibilità di invocare l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01.

PIANO PRIMO



S.C.I.A. 13/12

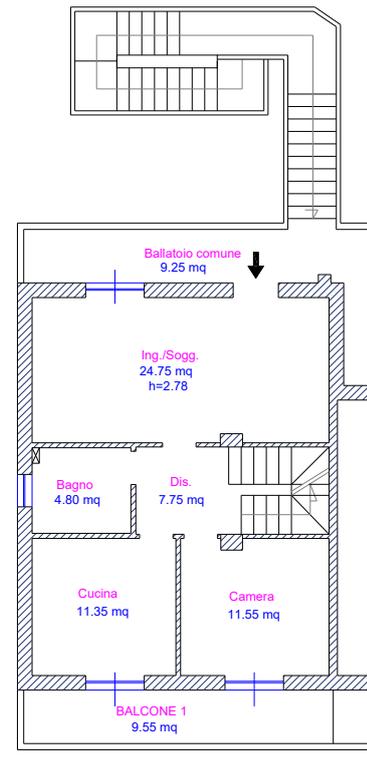
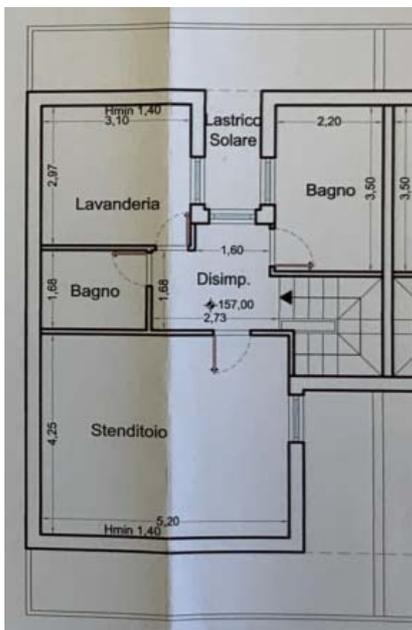


Grafico di rilievo

PIANO SOTTOTETTO



S.C.I.A. 13/12

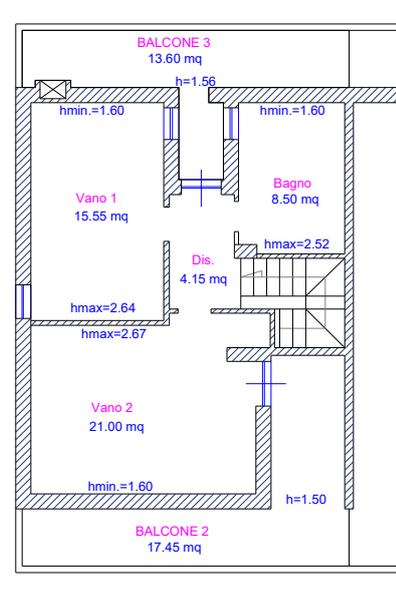


Grafico di rilievo

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui alla richiamata S.C.I.A. 13/2012, si evince la presenza delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto (rilavabile per la presenza dell'impianto di riscaldamento)

Vale la pena di evidenziare che, per l'intera lottizzazione, non risultano ultimate, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione, tanto che ciascun lotto, tra cui il lotto 18 al quale afferisce il bene staggito, risulta sprovvisto di

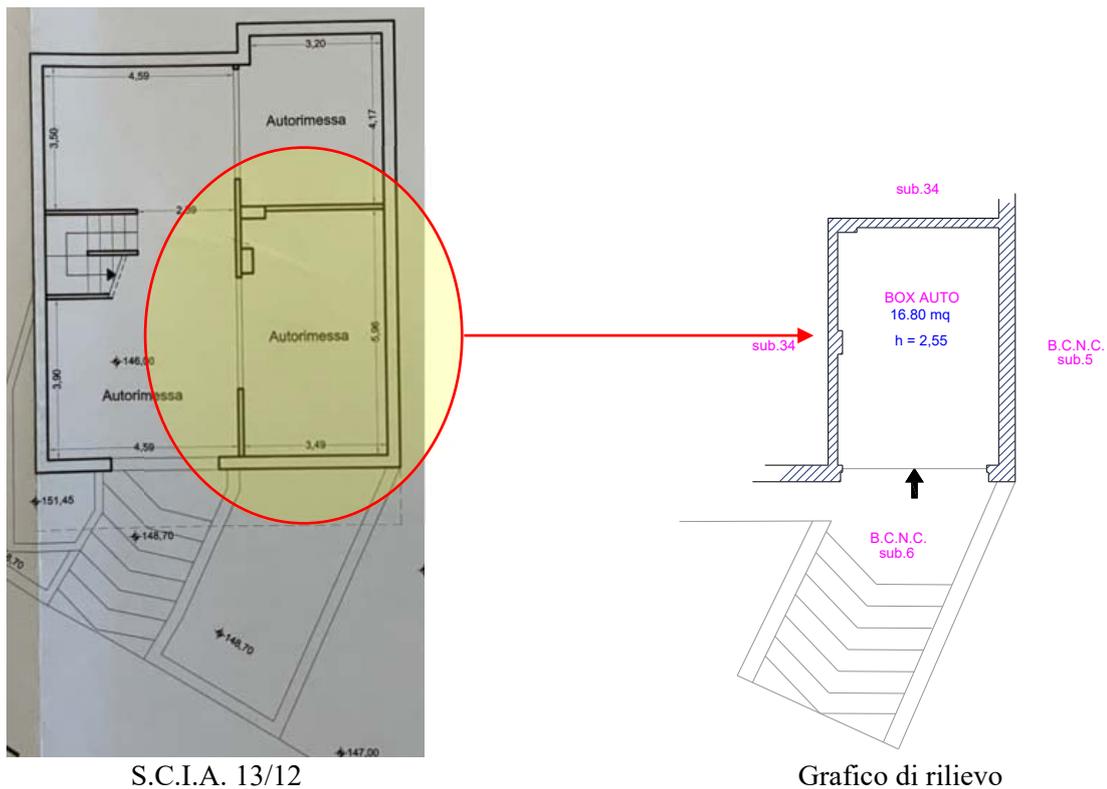
espressa certificazione di agibilità.

Tale circostanza, attesa l'unitarietà dell'intervento di lottizzazione, riverbera sul valore del cespite staggito, atteso che il rilascio del certificato di agibilità, per il quale risulta propedeutico il completamento delle opere di urbanizzazione, in accordo alle convenzioni edilizie disciplinanti l'intervento edilizio, richiede la sinergia tra i proprietari delle singole unità immobiliari afferenti all'unitario intervento.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, questo consulente è del parere che la differente distribuzione degli spazi interni e la modifica di prospetto rilevate siano suscettibili di sanatoria ai sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/01, con un costo quantificabile in circa euro 5.000,00, previo ripristino della destinazione d'uso riferita ai locali al piano sottotetto, in conformità al titolo edilizio abilitativo.

Sul punto, occorre precisare che il recupero abitativo del sottotetto, in sanatoria, risulterebbe allo stato non perseguibile attesa l'impossibilità di invocare l'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/01.

LOTTO 4 Fg.13 p.lla 769 sub.24



Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui alla richiamata S.C.I.A. 13/2012, si evince la diversa distribuzione degli spazi interni all'intera autorimessa atteso che, da progetto, l'accesso all'unità in esame era previsto dal locale attualmente censito con il subalterno n.34.

È opinione dello scrivente esperto che la difformità riscontrata sia suscettibile di sanatoria ai sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/01, con un costo quantificabile in circa euro 3.000,00. Al contempo, in analogia a quanto già riferito per i lotti che precedono, vale la pena di evidenziare che, per l'intera lottizzazione, non risultano ultimate, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione, tanto che ciascun lotto, tra cui il lotto 18 al quale afferisce il bene staggito, risulta sprovvisto di espressa certificazione di agibilità.

Tale circostanza, attesa l'unitarietà dell'intervento di lottizzazione, riverbera sul valore del cespite staggito, atteso che il rilascio del certificato di agibilità, per il quale risulta propedeutico il completamento delle opere di urbanizzazione, in accordo alle convenzioni edilizie disciplinanti l'intervento edilizio, richiede la sinergia tra i proprietari delle singole unità immobiliari afferenti all'unitario intervento.

LOTTO 5 Fg.13 p.lla 769 sub.27



S.C.I.A. 13/12

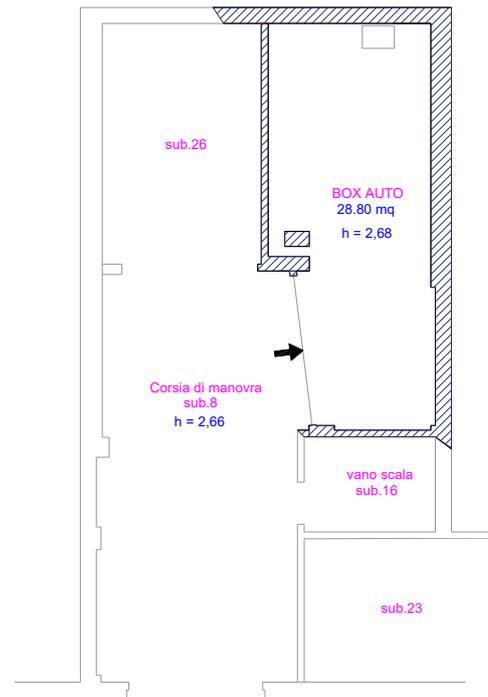


Grafico di rilievo

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente esperto ed i grafici di cui alla richiamata S.C.I.A. 13/2012, si evince la sostanziale conformità. Al contempo, in analogia a quanto già riferito per i lotti che precedono, vale la pena di evidenziare che, per l'intera lottizzazione, non risultano ultimate, collaudate e consegnate le opere di urbanizzazione, tanto che ciascun lotto, tra cui il lotto 18 al quale afferisce il bene staggito, risulta sprovvisto di espressa certificazione di agibilità.

Tale circostanza, attesa l'unitarietà dell'intervento di lottizzazione, riverbera sul valore del cespite staggito, atteso che il rilascio del certificato di agibilità, per il quale risulta propedeutico il completamento delle opere di urbanizzazione, in accordo alle convenzioni edilizie disciplinanti l'intervento edilizio, richiede la sinergia tra i proprietari delle singole unità immobiliari afferenti all'unitario intervento.

~oOo~

Si precisa che le incongruenze edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate, contribuiranno alla formulazione del più probabile valore di mercato dei beni, mediante applicazione di un opportuno coefficiente di riverbero.

2.12 Determinazione del valore del bene - (Quesito n.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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

2.12.1 Criterio di stima

La procedura estimativa si basa sulla determinazione del Valore Attuale del bene, ottenuto moltiplicando il Valore di Mercato per la Superficie Convenzionale dell'immobile, corretto degli opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

Si procede, pertanto, mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, raggiungibilità tramite autostrada), sì da far scaturire il giusto valore di mercato del bene, in relazione al contesto ambientale.

La valutazione dei cespiti è eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare gli *International Valuation Standards IVS*; *European Valuation Standard EVS*) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di **Tecnoborsa**.

Ove possibile, dunque, la valutazione è eseguita con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)** [metodo del confronto di mercato], che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed un insieme di immobili simili, compravenduti di recente, di prezzo e di caratteristiche note.

Ove non applicabile il MCA, onde procedere alla determinazione del quantum relativamente alla stima del bene, lo scrivente ha consultato o reperito informazioni tramite contatto diretto con operatori di mercato specializzati, professionisti operanti sul territorio, Borsini Immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio, pubblicità on-line.

Per l'applicazione del criterio innanzi esposto, si ritiene di poter fornire la seguente stima.

Fonti di riferimento

1) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTATO INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SEMESTRE 1

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.400
Box	Normale	405	520
Capannoni tipici	Normale	335	420
Negozi	Normale	1.200	1.750
Uffici	Normale	1.100	1.650
Ville e villini	Normale	1.250	1.650

2) BORSINO IMMOBILIARE.IT

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.184	Valore medio <i>Euro</i> 1.449	Valore massimo <i>Euro</i> 1.715
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo <i>Euro</i> 375	Valore medio <i>Euro</i> 448	Valore massimo <i>Euro</i> 521
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti		
Valore minimo <i>Euro</i> 1,00	Valore medio <i>Euro</i> 1,21	Valore massimo <i>Euro</i> 1,41

3) QUOTAZIONI METROQUADRO IMMOBILIARE

Anno	Categoria	Valore MQ Vendita	Valore MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1600	5.5
2022	Abitazioni tipo economico	1150	4
2022	Abitazioni Signorili	2000	6.0
2022	Ville e Villini	1600	4
2022	Box	550	4
2022	Magazzini Depositi	360	3
2022	Negozi	1600	9
2022	Uffici	1050	5,5
2022	Laboratori	1300	8
2022	Capannoni industriali	750	4,5

Con riferimento alle caratteristiche intrinseche dei singoli cespiti, la ricerca del Valore di Mercato Unitario V_{MU} è eseguita mediando tra i valori su esposti, riferiti alle quotazioni massime di zona.

ABITAZIONI			
FONTE	min [€/mq]	max [€/mq]	Tasso Sconto
1) OMI	1150	1500	4,16%
2) Borsino	1184	1715	4,18%
3) METROQUADRO	1600	2000	3,60%
	1740,00 in c.t.		-4,00% in c.t.

BOX AUTO			
FONTE	min	max	Tasso Sconto
	[€/mq]	[€/mq]	
1) OMI	405	520	5,77%
2) Borsino	375	521	5,53%
3) METROQUADRO	550	550	8,72%
	530,00 in c.t.		~6,70% in c.t.

POSTO AUTO SCOPERTO			
FONTE	min	max	Tasso Sconto
	[€/mq]	[€/mq]	
1) OMI	-	-	-
2) Borsino	151	221	7,66%
3) METROQUADRO	-	-	-
	221,00 in c.t.		~7,66% in c.t.

Le quotazioni qui riportate ben si allineano ai valori desumibili dalla recente compravendita, avente ad oggetto unità immobiliare simile nelle caratteristiche, avvenuta in data 20/10/2022, a rogito notaio Vincenzo Bassi, rep. 8109, trascritta c/o l'ex Conservatoria dei RR. II. di Salerno in data 31/10/2022 ai nn.36528 R.P. e 46112 R.G.

FOGLIO 13 P.LLA 735

Notaio	Rep.	Data	Unità					V _{MU}	
			A/2	Cons.	C/6	Cons.	Sup. Commerciale		Valore
Bassi V.	8109	20/10/2022	sub.20	188 mq	sub.29	39 mq	197,75 mq	337.718,46 €	1707,81

Con riferimento alle superfici commerciali rilevate ed esposte al precedente § 2.2, si ottengono i seguenti valori di stima.

LOTTO 1 _ PELLEZZANO Fig.13 p.lla 553 sub.72 (area di parcheggio scoperta)

S.C. _{L1}	:	mq	8,30
V _{MU1}	:	euro/mq	221,00
V _{M1}	:	euro	1.834,30

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 144,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r],$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 7,66 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 144,00 : [7,66 \%] = 1.894,74$ euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M1}] = \frac{1}{2} (1.834,30 \text{ euro} + 1.894,74 \text{ euro}) = € 1.864,52$$

Al valore innanzi calcolato V_{M1} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. – 20 % in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9;

$$V_{M1} = V_{M1} * 0,80 = 1.491,61 \text{ euro}$$

arrotondato a € **1.500,00**
(diconsi euro millecinquecento /00).

LOTTO 2 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.20 (abitazione)

S.C.L2	:	mq	142,05
V _{MU2}	:	euro/mq	1.740,00
V _{M2}	:	euro	247.164,00

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 9.600,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 4,00 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 9.600,00 : [4,00 \%] = 240.000,00$ euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M2}] = \frac{1}{2} (247.164,00 \text{ euro} + 240.000,00 \text{ euro}) = € 243.583,50$$

Al valore innanzi calcolato V_{M2} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- A. – **10 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9, ovvero dell'alea di maggior rilievo sottesa al mancato pignoramento della scala d'accesso esclusiva, identificata con il sub.11;
- B. – **10%** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità e degli oneri che rimarranno in capo all'aggiudicatario al fine di conseguire la piena corrispondenza edilizia/urbanistica/catastale.

$$V_{M2} = V_{M2} * 0,80 = 194.866,80 \text{ euro}$$

arrotondato a € **195.000,00**
(diconsi euro centonovantacinquemila /00).

LOTTO 3 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.21 (abitazione)

S.C.L3	:	mq	120,23
V _{MU3}	:	euro/mq	1.740,00
V _{M3}	:	euro	209.200,20

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 8.160,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 4,00 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 8.160,00 : [4,00 \%] = 204.000,00$ euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M3}] = \frac{1}{2} (209.200,00 \text{ euro} + 204.000,00 \text{ euro}) = \text{€ } 206.600,10$$

Al valore innanzi calcolato V_{M3} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- C. – **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9;
- D. – **10%** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità e degli oneri che rimarranno in capo all'aggiudicatario al fine di conseguire la piena corrispondenza edilizia/urbanistica/catastale.

$$V_{M3} = V_{M3} * 0,85 = 175.610,08 \text{ euro}$$

arrotondato a **€ 176.000,00**

(diconsi euro centosettantaseimila /00).

LOTTO 4 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.24 (box auto)

S.C. _{L4}	:	mq	20,10
V _{MU4}	:	euro/mq	530,00
V _{M4}	:	euro	10.653,00

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 720,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$

dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 6,70 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = \text{€ } 720,00 : [6,70 \%] = 10.746,27 \text{ euro}$.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M4}] = \frac{1}{2} (10.653,00 \text{ euro} + 10.746,27 \text{ euro}) = \text{€ } 10.699,63$$

Al valore innanzi calcolato V_{M4} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- E. – **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9;
- F. – **30%** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità e degli oneri che rimarranno in capo all'aggiudicatario al fine di conseguire la piena corrispondenza edilizia/urbanistica/catastale.

$$V_{M4} = V_{M4} * 0,65 = 6.954,76 \text{ euro}$$

arrotondato a **€ 7.000,00**

(diconsi euro settemila /00).

LOTTO 5 _ PELLEZZANO Fg.13 p.lla 769 sub.27 (box auto)

S.C. _{L5}	:	mq	32,70
V _{MU5}	:	euro/mq	530,00
V _{M5}	:	euro	17.331,00

Conferma del valore stima è eseguita adottando il metodo indiretto analitico, ossia, attingendo al canone lordo annuo, determinato in euro/anno 1.200,00 (cfr. § 2.6), e derivando il valore di mercato mediante la nota formula di attualizzazione dei redditi perpetui:

$$[V_{ML}] = [L_M] / [r] ,$$



dove $[L_M]$ = Canone di Mercato annuo lordo ed $[r]$ = saggio di capitalizzazione lordo, che può ragionevolmente essere assunto pari al 6,70 %

il valore di mercato è pari a $[V_{ML}] = [L_M] / [r] = € 1.200,00 : [6,70 \%] = 17.910,45$ euro.

Pertanto, in conclusione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene pignorato sia determinabile dalla media aritmetica dei valori sopra proposti:

$$[V_{M5}] = \frac{1}{2} (17.331,00 \text{ euro} + 17.910,45 \text{ euro}) = € 17.620,72$$

Al valore innanzi calcolato V_{M5} vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- G. – **5 %** in via cautelare, al fine di tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dei costi per la cancellazione dei gravami, come indicati al precedente punto 2.9;
- H. – **10%** in via cautelare, al fine di tener conto dello stato di commerciabilità e degli oneri che rimarranno in capo all'aggiudicatario al fine di conseguire la piena corrispondenza edilizia/urbanistica/catastale.

$$V_{M5} = V_{M5} * 0,85 = 14.977,62 \text{ euro}$$

arrotondato a **€ 15.000,00**
(diconsi euro quindicimila /00).

2.13 Stima accessoria - (Quesito n.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

LOTTO 1 : non applicabile

LOTTO 2 : non applicabile

LOTTO 3 : non applicabile

LOTTO 4 : non applicabile

LOTTO 5 : In sede di accesso, si è rinvenuta la presenza di una materiali e attrezzature per l'edilizia.
Presumibili costi per la liberazione/smaltimento: euro 1.500,00

2.14 Sintesi - (Quesito n.16)

corredi la relazione – da presentare anche 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 in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, 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'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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

Cfr. allegati nn.5 (Planimetrie stato di fatto) - 6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici) - 7 (Versione per la privacy) - 8 (Schede di sintesi).

2.15 Report fotografico - (Quesito n.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.

Cfr. allegato n.6 (Report fotografico e Planimetrie con ottici)

3. RIEPILOGO

Cfr. allegato n.8 (Scheda sintetica)

4.CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, analizzando le singole unità immobiliari oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei costituiti Lotti si vendita sia pari a:

LOTTO 1	:	€ 1.500,00
LOTTO 2	:	€ 195.000,00
LOTTO 3	:	€ 176.000,00
LOTTO 4	:	€ 7.000,00
LOTTO 5	:	€ 15.000,00

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

SALERNO, marzo 2023

L'ESPERTO
ing. Adriano Ardia

5.ALLEGATI

1. Documentazione inerente attività peritali
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
 - Ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile
 - Titoli di proprietà
4. Documentazione Urbanistica
5. Planimetrie stato di fatto
6. Rilievo fotografico e Planimetrie con ottici
7. Versione per la privacy
8. Scheda sintetica