

# **TRIBUNALE DI SALERNO**

**Terza Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

***Esecuzione n. 28/2020***

Promossa da:

**Barclays Bank Ireland Plc**

Contro:

G.E.:

**Dott.ssa R. Morrone**

ESPERTO

**Arch. Gaetano Ferrigno  
Via C.ta San Vito,137 - 84126 Salerno  
Tel. / Fax 089 482463 cell. 328 9545404**

**Relazione Tecnica di Stima**

Salerno, 19 Gennaio 2021

**L' ESPERTO  
Arch. Gaetano Ferrigno**

**PREMESSA**

In data 04.09.2020 il sottoscritto arch. Gaetano Ferrigno, iscritto all'ordine degli Architetti di Salerno al n. 2265, con studio in Salerno alla via C.ta San Vito 137, veniva nominato dal G.E. dott.ssa R. Morrone, ESPERTO nella procedura esecutiva n. 28/2020, ed incaricato di redigere perizia di stima del seguente immobile:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Altavilla Silentina, al Vicolo Carrozza n. 10, posta al piano terreno, censita in N.C.E.U. al foglio 23, p.IIa 209 - sub 28;
2. Piccolo deposito, sito nel comune di Altavilla Silentina, al Vicolo Carrozza n. 10, posto al piano terreno, censito in N.C.E.U. al foglio 23, p.IIa 211 – sub 14.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato presso i luoghi di causa, ovvero in Vicolo Carrozza n. 10, nel Comune di Altavilla Silentina (SA), nel giorno 14/11/2020, alle ore 10:00, per procedere alle operazioni peritali, allo scopo di ricavare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

Erano presenti, oltre allo scrivente, il suo collaboratore, l'arch. Salvatore Cricchio nonché il sig. xxxxxxxxxxxx, debitore esecutato.

Durante il sopralluogo, il CTU rilevava la presenza di un sottotetto con accesso mediante una botola posta sul soffitto ma non era possibile accedervi, per l'assenza di una scala adatta allo scopo.

Alle ore 10:40, terminati i rilievi grafici e fotografici, il C.T.U. poneva provvisoriamente fine alle operazioni peritali e si riservava di effettuare ulteriori accessi in caso di necessità.

N.B. *A causa delle restrizioni imposte all'utenza, causa Covid, lo scrivente CTU ha dovuto ricorrere ad una consulenza esterna, per l'ottenimento delle visure ipocatastali e della copia del Titolo di Proprietà, come da allegata fattura in atti.*

## **RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**1 IDENTIFICHI, CON PRECISI DATI CATASTALI E CONFINI E DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE, GLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICANDO LA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E L'EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI;**

L'appartamento oggetto di stima, ha ingresso indipendente al piano terra lungo il vicolo Carrozza e, sul fronte opposto all'ingresso, ha una elevazione simile ad un primo piano, a causa dell'andamento in declivio della strada.

L'antico fabbricato in cui ricade, è realizzato in muratura portante, mentre gli orizzontamenti appaiono in struttura latero-cementizia gettata in opera.

Lo stato di manutenzione interno, risulta discreto, senza ammaloramenti a danno delle finiture pittoriche e degli intonaci, i pavimenti sono di materiale ceramico di stile variabile, tutti obsoleti ma in buono stato di conservazione, gli impianti sono vetusti ma funzionanti.

Parte dell'appartamento, è coperta da un sottotetto non abitabile a struttura lignea che si presume al grezzo, in quanto non è stato possibile visionarlo.

Adiacente all'appartamento ma ricadente in altra particella, è presente un piccolo deposito al piano terra, in cattivo stato di manutenzione, con altezze interne variabili.

**2 PRECISI LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO E SE QUESTI RISULTI ESSERE L'UNICO PROPRIETARIO, PRODUCENDO ANCHE L'ATTO IN VIRTU' DEL QUALE HA ACQUISTATO LA PROPRIETA'; SEGNALI, ALTRESI', EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti**

Gli immobili oggetto di perizia, sono di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxxx, come da allegati, titolo di proprietà e visura ipocatastale.

**3 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 (...)**

Gli immobili oggetto di perizia, sono di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxxx, come da allegati, titolo di proprietà e visura ipocatastale.

**4 DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE , SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO (....)**

Attualmente, gli immobili di cui è causa, sono nella disponibilità del debitore esecutato e della madre convivente.

**5 DETERMINI IL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE (...)**

Il Consulente stima in **euro 200,00** mensili, il più probabile canone di locazione per l'immobile oggetto di stima, tenendo conto dei valori medi dei canoni di affitto, per immobili di analoga tipologia e con analoga collocazione.

**6 INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO (...)**

Il debitore risulta essere celibe.

**7 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI (...);**

Sull'immobile di cui è causa, non insistono vincoli di natura condominiale; l'immobile ha ingresso indipendente e, benché adiacente ad altre strutture, può essere omologato ad una casa indipendente.

Il fabbricato, nel suo nucleo primigenio, risulta essere piuttosto antico e soggetto ai vincoli relativi agli immobili ricadenti nei centri storici.

**8 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (...);**

Non presenti.

**9 ACQUISICA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO, QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE AL VENTENNIO PRECEDENTE ANTECEDENTE LA DATA DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL'ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO**

Vedere allegati.

**13 RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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 DPR 6.6.01 N.380, NONCHE' 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 LA NULLITA' DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART. 40 , CO 2, DELLA CITATA L. 47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRA', RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46, CO. 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40, CO. 6, DELLA CITATA L. 47/85; QUANTIFICHI POI LE EVENTUALI SPESE DI CONDONO.**

Il fabbricato in oggetto, è stato edificato presumibilmente, prima del 900 ed è privo di licenza edilizia.

**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, ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI (...).**

Il metodo di stima dell'immobile adottato dallo scrivente è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie.

Il locale sottotetto sarà considerato volume tecnico e pertanto valutato a corpo con l'appartamento sottostante, con eventuale arrotondamento per eccesso.

In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto (ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, classificazione energetica etc.) e grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili è stato possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in condizione di ordinaria fruibilità, che è pari a:

**LOTTO N. 1, (Fg. 23 – p.IIa 209 – sub 28)**

**Piano Terra**

- €/mq. 660,00 residenziale ( S.U.R.);
- €/mq. 220,00 non residenziale (S.U.N.R.);

	S.U.R (mq)	€/mq	Tot .€.	S.U.N.R. (mq)	€/mq	Tot .€.
Piano Terra						
Appartamento	74,50	650,00	49.170,00			
Terrazzi				4,80	220,00	1.056,00
Sommano						
<b>Totale</b>	<b>50.226,00 €</b>					

Il valore del lotto 1 è pari ad euro 50.226,00

**LOTTO N. 2 (Fg. 23 – p.lla 211 – sub 14)****Piano Terra**

- €/mq. 300,00 non residenziale (S.U.N.R.);

	S.U.R (mq)	€/mq	Tot .€.	S.U.N.R. (mq)	€/mq	Tot .€.
Piano Terra						
Deposito	10,30	300,00	3.090,00			
Sommano						
Totale	<b>3.090,00 €</b>					

Il valore del lotto 2 è pari ad **euro 3.090,00**

Il valore complessivo dei lotti 1 e 2, è pari ad euro 50.226,00 + 3.090,00 = 53.316,00 ≈ **53.000,00 €**

**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.**

Il CTU valuta in euro 200,00 per ogni singolo ambiente, deposito incluso, il costo della rimozione delle suppellettili e del mobilio, per un totale di euro 200,00 x 6 = **1.200 euro**.

Le suppellettili ed il mobilio, presenti nell'appartamento, sono di scarsa qualità, in stato d'uso decoroso ma obsoleti nel design, pertanto ne quantifica il valore in **500,00 euro** complessivi, specificando che tale somma è da considerarsi prezzo d'acquisto e che alla rivendita nel dettaglio, tale cifra potrebbe aumentare.

**16 CORREDI LA RELAZIONE (...) DI UNA PLANIMETRIA E DI UN RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE, DA PRESENTARE CON SEPARATO FILE (...) UTILIZZANDO IL FONT "TIMES NEW ROMAN" CON GRANDEZZA CARATTERE 12 (...)**

Vedere allegati.

## **17 ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO ANCHE IN FORMATO DIGITALE (...).**

Vedere allegato.

Lo scrivente ESPERTO ritiene con la presente, che si compone di n. 8 pagine dattiloscritte e di n. 6 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Salerno, 19 Gennaio 2021

Arch. Gaetano Ferrigno

### **ALLEGATI :**

1. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE / PLANIMETRIE / VISURE
4. PLANIMETRIE DI RILIEVO CON CONI DI SCATTO FOTOGRAFICO
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6. TITOLO DI PROPRIETÀ