

Emilio Sarno - ingegnere civile  
Consulenze tecniche – amministrative

28 maggio 2024

**TRIBUNALE DI SALERNO**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Ill/mo G.E. dott.ssa Francesca Sicilia**

**OGGETTO:** Integrazione alla CTU relativa a Esecuzione immobiliare di immobile sito nel comune di Salerno, via Monticelli n.31 di proprietà della sig.re [REDACTED]

**Procedura esecutiva n.39 del 2023**

DOVALUE S.P.A. (creditore)  
contro



**Ambito territoriale:**  
**Comune di Salerno**

**INTEGRAZIONI ALLA CTU**

**C.T.U.**  
dott. ing. Emilio Sarno



**S.t.:** via Matteo Rossi n.7, 84127 Salerno - cell. 338.3441204  
e-mail: [emilioingsarno@virgilio.it](mailto:emilioingsarno@virgilio.it) pec: [ing.emiliosarno@pec.it](mailto:ing.emiliosarno@pec.it)



**-PREMESSA**

Lo scrivente, ing. Emilio Sarno, regolarmente iscritti all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con n.2421, all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici, nonché all'albo della Procura e all'albo della Procura Generale presso la Corte di Appello di Salerno riferisce, con la presente consulenza tecnica, su quanto fatto, elaborato e dedotto in merito all'integrazione richiesta in data 23.01.2024 che qui si riporta integralmente:

- 1) precisare la descrizione del lotto con il preciso valore da porre a base d'asta con la decurtazione delle spese necessarie agli interventi relativi alle pratiche edilizie;*
- 2) riferire sull'esistenza in ordine agli usi civici di cui al quesito n. 7 della perizia;*
- 3) precisare che l'importo di cui al quesito della perizia n. 15 si riferisce alle spese di liberazione e non di vendita e inserire le formalità pregiudizievoli di cui al quesito n. 11 della perizia.*

**RISPOSTA AI TRE PUNTI RICHIEST DAL GIUDICE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Con riferimento al **punto 1)**, si fa presente che il lotto è un bene censito al *NCEU di Salerno al foglio n.37, part.lla n.39 sub 26, zona cens. 3, cat. A2 classe 6, vani 5 rendita € 697,22, oltre tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.*

Tale bene è di proprietà, come da atto di Donazione del 26.12.2006, n.ro rep 1494438 per Notaio Barela Guglielmo, intestato a:

[REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno dell'immobile. Lo stesso è composto secondo la seguente tabella:



Emilio Sarno - ingegnere civile  
Consulenze tecniche – amministrative

<b>I° livello (piano secondo)</b>		
ingresso	2,00m x 3,60m	7,20 mq
soggiorno	4,60m x 3,00m	13,80 mq
”	1,60m x 2,60m	4,16 mq
disimpegno	7,40m x 1,35m	9,99 mq
“	1,60m x 1,20m	4,16 mq
ripostiglio	2,20m x 1,30m	2,86 mq
bagno	2,80m x 2,20m	6,60 mq
pranzo	4,50m x 2,95m	13,27 mq
“	3,00m x 1,35m	4,05 mq
cucina	4,20m x 4,40m	18,48 mq
<b>TOTALE</b>	<b>sup. abit.le</b>	<b>84,57 mq</b>
scala interna	6,20m x 1,00m	<b>6,20 mq</b>
balcone	5,80m x 1,40m	8,12 mq
“	2,20m x 1,20m	2,64 mq
terrazzo	sup. svilup.	11,80 mq
<b>TOTALE</b>	<b>sup. accessoria</b>	<b>38,64 mq</b>
<b>II° liv. (pian. sec.-mansarda)</b>		
camera 1	4,20m x 4,30m	18,06 mq
“	3,10m x 1,40m	4,34 mq
camera 2	5,00m x 3,00m	15,00 mq
“	3,40m x 1,40m	4,76 mq
bagno	3,40m x 2,20m	7,48 mq
disimpegno	2,80m x 1,30m	3,64 mq
<b>TOTALE</b>	<b>sup. ie abitata</b>	<b>53,28 mq</b>
terrazzo	5,00m x 5,40m	27,00 mq
“	3,40m x 1,80m	6,12 mq
<b>TOTALE</b>	<b>sup. accessoria</b>	<b>33,12 mq</b>

Il valore del bene stimato è: **€ 207.264,00**

Da tale importo si effettuerà la decurtazione delle spese per rendere l'immobile conforme

alle norme urbanistiche in **€ 2.882,00**

**Pertanto l'importo da porre a base d'asta sarà:**

**€ 204.382,00**



**Emilio Sarno** - ingegnere civile  
**Consulenze tecniche – amministrative**

Con riferimento al **punto 2)**, si fa presente che il bene immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato su un terreno acquistato in data 19.06.1981 con atto di compravendita, a firma del notaio Giovanni Giuliani con n. 108781 di Rep e n.4988 di Racc. e trascritto il 20.06.1981 ai n.ri 14234/12274. Da tale atto (**V. all.to n.1**) si evince che il bene trasferito viene fatto con tutte le garanzie di legge in ordine alla titolarità e disponibilità in quanto venduto senza oneri e vincoli ivi compresi quelli di natura storico-artistica e, altresì, paesaggistica.

Con riferimento al **punto 3)** l'importo di **€ 10.000, 00** è il costo per eliminare tutto il materiale all'interno dell'immobile e per il relativo trasporto a rifiuto in luogo certificato, in quanto è assimilabile a materiale ingombrante e rifiuto speciale.

Con riferimento, invece, a formalità pregiudizievoli, per bene immobile l'unico vincolo ed onere potrebbe essere quello di far parte in un fabbricato multiplo, n.4 immobili. Pertanto essendo non sufficiente la costituzione del condominio si hanno solo beni comuni. Infatti, in precedenza per la costituzione di un Condominio erano necessari più di 4 immobili; ora gli immobili devono essere nel numero di 8. Eventuali vincoli ed oneri sono, pertanto, per le spese straordinarie delle parti strutturali (pilastri e travi in cemento armato), rifacimento del tetto, rifacimento delle facciate, rifacimento degli impianti comuni, rifacimento del cortile in comune fino al cancello, ecc..

Con riferimento all'ultima parte del quesito n.11 in CTU, ossia se vi sono iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi e quali siano i costi per le relative cancellazioni, lo scrivente CTU è del parere che in tale fase della stima può solo dare indicazione di cosa ci vuole, ma senza effettuarne una



**Emilio Sarno** - ingegnere civile  
**Consulenze tecniche – amministrative**

stima globale, in quanto non è una valutazione specificatamente tecnica per la professione svolta da un CTU. Infatti per la cancellazione Ipotecaria, c'è l'onorario del Notaio (non valutabile dallo scrivente); l'imposta di Registro pari a € 200,00; l'imposta di bollo € 59,00; diritti di Cancelleria € 35,00. Per la Trascrizione di Pignoramenti i costi per la cancellazione sono gli stessi di cui sopra. Come anche per la cancellazione delle Trascrizioni di Sequestri Conservativi. Oltre tali costi, in alcuni casi, vi sono le spese legali, quando la cancellazione richiede l'intervento di un avvocato.

Lo scrivente non può effettuare la stima totale in quanto non è a conoscenza degli onorari dei professionisti coinvolti e, pertanto, ha solo riportato i costi fissi su elencati e pari ad € **882,00**, a cui vanno aggiunti gli onorari dei professionisti.

In conclusione lo scrivente CTU si augura che tali "Note integrative" possano essere di valido ausilio alla Giustizia e si ringrazia per la fiducia accordata.

Completa la presente

- Allegato n.1

l'esperto  
dott. ing. Emilio Sarno

