

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE (SA)

1° Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. dott.ssa Maria Troisi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n° 12/2020

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Premessa

Visti:

- l'atto di pignoramento del **21/12/2019**;
- la nota di trascrizione del **16/01/2020**;
- l'istanza di vendita del **16/12/2021**;

il **Giudice dell'Esecuzione, dott. Luigi BOBBIO,**

NOMINAVA

il sottoscritto **arch. Gianluca Talarico**, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 6224, con studio tecnico in Castellammare di Stabia (NA) alla via Gaeta n.7, quale ESPERTO nella procedura esecutiva n. **12/2020**, promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico di stima relativo alla procedura in oggetto e si adoperava al fine di provvedere agli adempimenti indicati dal G.E. nella SEZIONE A del decreto di nomina articolati nei quesiti di seguito esplicitati nella presente relazione.

Il G.E. aveva altresì ricordato al sottoscritto di procedere al deposito della perizia di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno **12 dicembre 2023**, inviandone una copia alle parti, le quali saranno autorizzate a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al sottoscritto.

Successivamente il sottoscritto era costretto a richiedere proroghe per il deposito della perizia concesse in data 08/11/2023 per gg. 90 a decorrere dal 15/11/2023 e successivamente in data 03/03/2023 per gg. 60, a causa delle difficoltà riscontrate ad eseguire gli accessi al bene pignorato.

Si sono quindi compiuti per il cespite i necessari rilievi metrici e fotografici, oltre ad individuare la destinazione d'uso corrente, verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse alla planimetria catastale e rilevare lo stato di manutenzione, il livello di finiture e la tipologia edilizia. Di ciò si è dato regolarmente verbale, accluso alla presente (**Allegato n. 1**).

Il C.T.U. ha inoltre compiuto verifiche presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Salerno e presso alcune Agenzie Immobiliari del comune di Angri (SA). Pertanto,



dagli elementi e dalla documentazione acquisita, si relaziona quanto segue in risposta ai quesiti sottoposti.

CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567

c.p.c.

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per Notar Lucia Di Lieto di Nocera Inferiore (***Allegato n. 2***).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione all'immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Inoltre, non evincendosi dal fascicolo di causa il certificato di stato civile dell'esecutato, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione dello stesso (cfr risposta al quesito n.14).

- QUESITO n. 1 -

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Identificazione dei diritti reali



Dall'analisi della documentazione in possesso si può evincere il grado di corrispondenza o meno tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e quello in titolarità degli esecutati in forza dei seguenti atti:

- Usufrutto per 1000/1000 in relazione all'immobile pignorato mediante Atto di acquisto stipulato dal Notaio Massimo Lottini di Sant'Antonio Abate in data 01/02/2001 trascritto a Salerno il 08/02/2001 ai numeri 3434/2738 e successivo Atto di donazione stipulato dal Notaio Mauro Luigi di Napoli in data 20/10/2014 trascritto a Salerno il 10/11/2014 ai numeri 36942/30856.

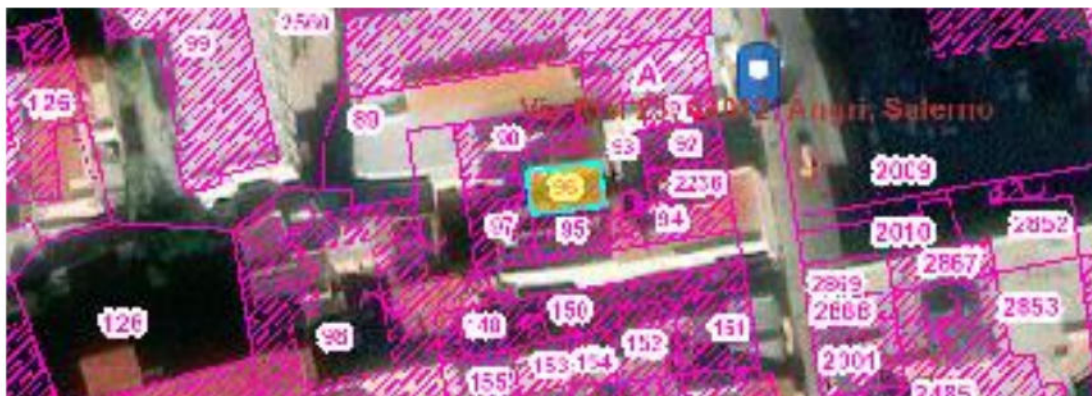
Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Dalle visure catastali effettuate al momento della stima e dalle ricerche compiute, risulta che i dati catastali sono sempre quelli riportati nell'atto di pignoramento:

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Risi n.25, piano terra, al foglio 16, particelle 96, sub 4 e 97, sub 4 graffate, Categoria A/4, cl. 2°, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, sup. escl. aree scoperte 105 mq, rendita € 196,25 (*Allegato n. 3*)

I beni pignorati sulla particella 96 e 97 del foglio 16 appartengono ad un edificio di antica costruzione modificato dopo il 1992 che si erge in fondo ad un cortile con accesso da via Risi e dal quale gli immobili hanno l'ingresso indipendente.

Ai fini dell'esatta identificazione dei beni pignorati, l'Esperto Estimatore ha riportato gli estratti planimetria terreni del comune di Angri (SA) Foglio n.16, part. 96 e 97 (*Allegato n.4*) e le ortofoto, reperite sul GeoPortale della Provincia di Salerno con sovrapposizione della mappe catastali riferite ad Angri al foglio 16, part. 96 e 97 (*Allegato n.5*).



Formazione di uno o più lotti di vendita.

Sulla base delle caratteristiche del bene pignorato (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso in base alle specifiche legittime destinazioni d'uso, all'Esperto appare doveroso suddividere il bene pignorato in due distinte unità immobiliari ma per poi riunirle in un unico lotto, in considerazione della strettissima interrelazione che presentano gli ambienti. Si procede, pertanto, alla formazione così come di seguito indicato:

Lotto Unico

Appartamento sito in Angri (SA) alla via Risi n.23, piano terra con annesso garage, confinante a nord con mappale 93, ad est con mappale 93 e 95, a sud e ad ovest con mappale 98.

Riportato attualmente al Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Risi n.25, piano T, al foglio 16, particelle n. 96, sub 4 e n. 97, sub 4, Categoria A/4, cl. 2°, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, sup. escl. aree scoperte 105 mq, rendita € 196,25.

- QUESITO n. 2 -

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione di ciascun lotto

L'edificio in cui è sito il lotto unico fa parte di un complesso edilizio di antica costruzione modificato dopo il 1992 che si erge in fondo ad un cortile raggiungibile varcando un'arcata sita sul corpo di fabbrica che si affaccia su via Risi. L'ambiente garage è direttamente accessibile dal cortile mentre i locali abitativi sia mediante un portoncino sulla parete a nord, attraverso un vicoletto pedonale, che dal garage stesso mediante porta interna.

Il complesso in questione con struttura portante in muratura con solai in laterocemento e copertura a falde, si fraziona in più unità immobiliari tra piano terra, primo e sottotetto, serviti da più scale esterne. I beni pignorati sono siti al piano terra.



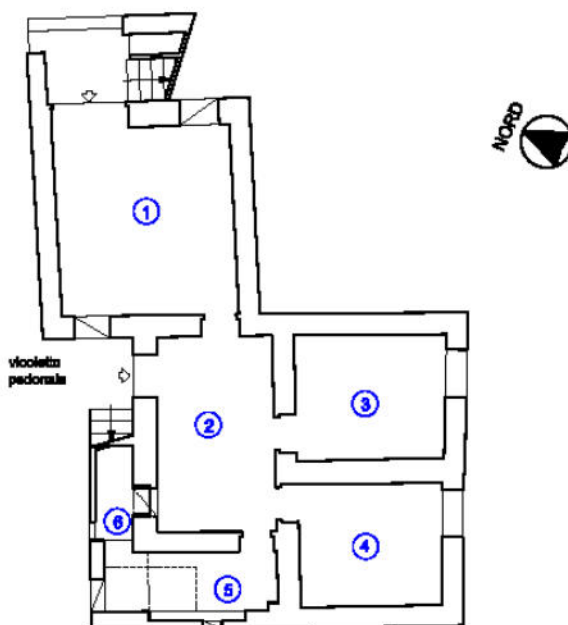


I rilievi metrici effettuati durante le operazioni peritali hanno permesso di restituire le planimetrie dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n. 6*), utili ad identificare e descrivere i beni pignorati, unitamente al rilievo fotografico (*Allegato n. 7*).

Il complesso edilizio in Angri alla via Risi è situato in una zona definita centrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso del centro storico e commerciale della cittadina.

Descrizione del Lotto Unico

Appartamento sito in Angri (SA) alla via Risi n.23, piano terra con annesso garage, confinante a nord con mappale 93, ad est con mappale 93 e 95, a sud e ad ovest con mappale 98. Riportato attualmente al Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Risi n.25, piano T, al foglio 16, particelle n. 96, sub 4 e n. 97, sub 4, Categoria A/4, cl. 2°, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, sup. escl. aree scoperte 105 mq, rendita € 196,25.



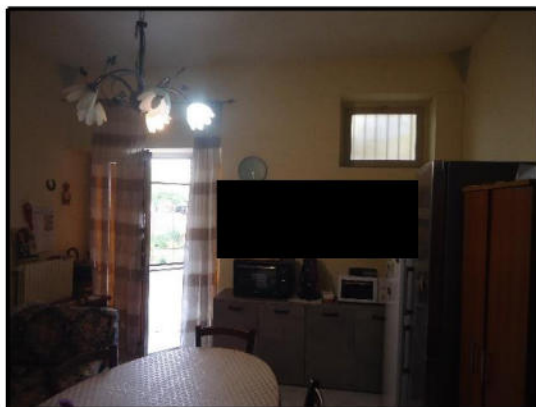
Planimetria stato attuale



L'accesso all'ambiente adibito formalmente a garage avviene da un piccolo ballatoio rialzato mediante il quale si accede anche alle rampe di scala che servono i piani sopraelevati, mentre gli ambienti abitativi hanno accesso indipendente da una porta balcone laterale, ma sono soprattutto raggiungibili direttamente dal garage. Con l'aiuto del rilievo grafico e fotografico degli ambienti che compongono il bene si passa alla descrizione degli stessi, opportunamente numerati (in blu). Le superfici abitabili e non di questo terraneo sono ripartite in:

- 1) Vano garage ampio 21,55 m², dotato di aperture verso l'esterno a lume ingrediente sia sulla parete frontale che di fondo oltre al varco d'accesso ampio poco più 1,90 m, attualmente adibito a soggiorno a corredo dell'unità abitativa retrostante;
- 2) Ambiente cucina-tinello di 15,09 m², dotato di porta balcone a singolo battente con sopraluce, che consente l'accesso all'immobile dal vicoletto pedonale laterale che si dipana dal cortile anteriore, e di una finestra a lume ingrediente sulla stessa parete orientata a nord;
- 3) Ambiente adibito a camera da letto esteso 11,93 m², dotato di finestra alta esposta a sud a doppio battente;
- 4) Ambiente adibito a camera da letto esteso 11,14 m², dotato di finestra alta esposta a sud a doppio battente;
- 5) Servizio igienico di 6,78 m², dotato di finestrelle a lume ingrediente esposte ad ovest e nord;
- 6) Ripostiglio sottoscala di 2,17 m² con altezza media di appena 1,06 m con accesso dal servizio igienico di cui al punto precedente dotato di finestrella sulla parete a nord;

Rilievo fotografico





La tabella seguente sintetizza la consistenza del bene, computando le s.u. nette.

Lotto Unico				
piano	vano n.	dest. d'uso	Sup. Utile	S.N.R. interne
terra	1	garage		21,55
terra	2	camera	15,09	
terra	3	camera	11,93	
terra	4	camera	11,14	



terra	5	W.C.	6,78	
terra	6	ripostiglio	2,17	
		Totale	47,11	21,55

L'appartamento è risultato all'atto del sopralluogo in buone condizioni manutentive, pertanto, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "normale".

Esso è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia rispondenti alla vigente normativa. Gli ambienti sono caratterizzati da una pavimentazione unica con piastrelle in monocottura di colore chiaro di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore prevalentemente azzurro, il servizio igienico è rivestito in piastrelle; le porte interne sono in legno e vetro mentre gli infissi esterni in alluminio, generalmente con vetrocamera ad eccezione delle porte balconi esterne con vetro singolo; le persiane avvolgibili in pvc.

L'unità immobiliare potrebbe essere allacciata alla rete di distribuzione del gas di città, ma il contatore è assente e lo scaldabagno a gas è alimentato da bombole; sono presenti terminali dell'impianto di riscaldamento costituiti da radiatori in ghisa ma attualmente non funzionanti.

L'appartamento è caratterizzato da una forma compatta e triesposizionata ma essendo collocato al pian terreno gode di una illuminazione e areazione naturale appena sufficiente; dalle aperture si intravedono scorci panoramici tutt'altro che pregiati.

L'immobile si sviluppa su una superficie utile/calpestabile interna abitativa pari a 47,11 mq, oltre a 21,55 mq formalmente fruibili solo come garage, con un'altezza variabile da 2,93 m ai 3,23 m. La **Superficie lorda** (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) è pari a **66,64 mq** abitabili interna e **29,46 mq** di superfici non residenziali interne.

Tenendo conto che il parametro è la superficie commerciale, questa verrà calcolata secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750 e s.m.i. e da quanto rilevato dal mercato immobiliare libero, ovvero considerando al:

- 100% le superfici lorde di appartamento;



- 100% le superfici lorde di garage;

Per l'immobile vengono determinate le **Superfici Commerciali** SC ab. = 66,64 mq e SC gar. = 29,46 mq.

L'appartamento è già dotato di Attestato di Prestazione Energetica, come dichiarato al punto n. 12 del contratto di locazione (*Allegato n. 13*).

- QUESITO n. 3 -

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Dall'analisi e studio delle visure storiche effettuate in data 17/05/2023, della Certificazione Notarile, dell'atto di compravendita e dell'atto di donazione da parte dell'esecutato si può ricavare la storia catastale del cespite costituente il lotto unico. Analogamente grazie alla planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno sempre in data 17/05/2023, è stato possibile stabilire il grado di corrispondenza di queste con lo stato dei luoghi.

Lotto Unico

Dalla visura storica per immobile effettuata (*Allegato n. 3*) si evince che il bene pignorato è censito nel Catasto Fabbricati del comune di Angri (SA), alla via Risi n.25 piano terra, al foglio 16, particelle n. 96, sub 4 e n. 97, sub 4 graffate, Categoria A/4, cl. 2°, cons. 4 vani, sup. cat. 105 mq, sup. escl. aree scoperte 105 mq, rendita € 196,25, intestato a OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Vico Equense (NA) il OMISSIS, per nuda proprietà a 1000/1000 e OMISSIS, c.f. OMISSIS, nato a Angri (SA) il OMISSIS, per usufrutto a 1000/1000, in regime di separazione dei beni.

Risulta verificata l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le risultanze catastali (quanto a foglio, particella e subalterno).

Storia catastale



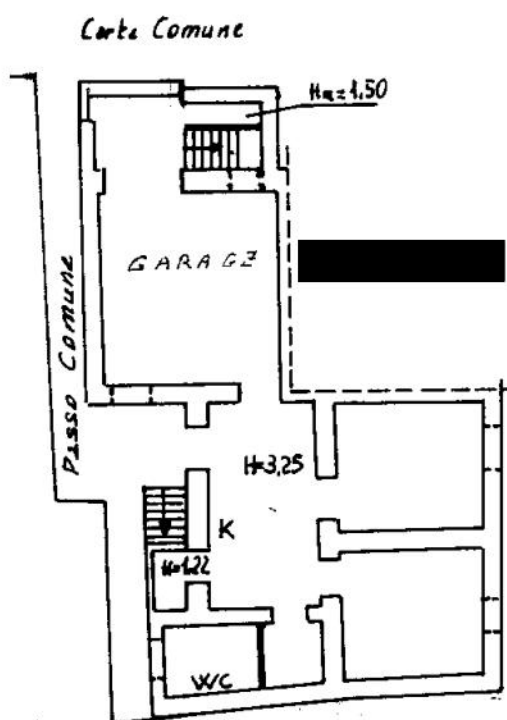
I dati catastali attuali dell'immobile pignorato risultanti dalla visura catastale storica sono derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La situazione dell'unità immobiliare non era sostanzialmente mai mutata dalla costituzione a seguito di VARIAZIONE del 02/06/2000, in atti dal 02/06/2000 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4617.1/2000), per soppressione degli originari cespiti: Foglio 16, part. 96, sub. 1 e sub. 2; Foglio 16, part. 97, sub. 1 e sub.2, a parte la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2002 Pratica n. 31114 in atti dal 25/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 454.1/2002).

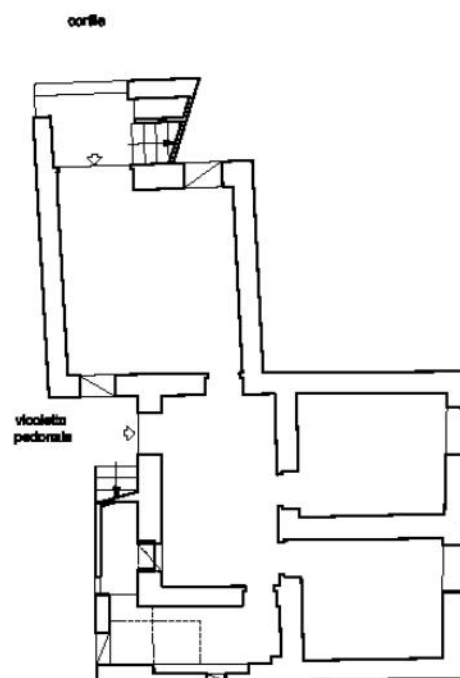
Corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale

Dal confronto tra le planimetrie estratte dal Catasto Fabbricati di Salerno in data 17/05/2023 (*Allegato n. 8*) e le planimetrie dello stato dei luoghi redatte dal sottoscritto (*Allegato n. 6*) si evince la non perfetta corrispondenza a causa della modifica dell'accesso interno al ripostiglio sottoscala e l'eliminazione di un divisorio interno al servizio igienico.

PLANIMETRIA CATASTALE

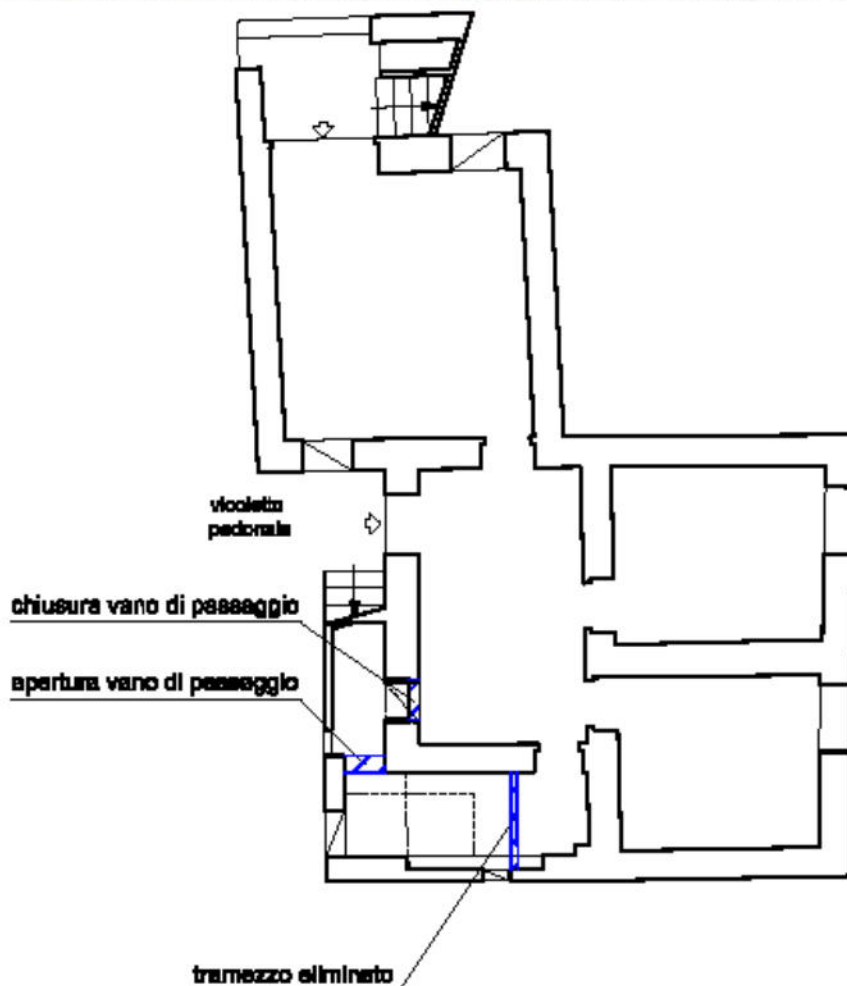


STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella planimetrie dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità catastali si evidenziano le variazioni rilevate (*Allegato n. 9*).

PLANIMETRIE STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DELLA DIFFORMITA' CATASTALE



In merito alle difformità indicate, si renderà necessario eliminarle attraverso *variazione catastale per modifica distribuzione interna* con procedura D.O.C.F.A. ma, non essendo più consentito attualmente riportare in una sola cartella ambienti con diversa destinazione d'uso, si dovrà provvedere al frazionamento catastale del bene mediante n. 2 nuove cartelle, l'una che riporti l'ambiente garage al foglio 16, part. 96, subalterno da assegnare, cat. C/6 e l'altra l'unità abitativa al foglio 16, part. 97, subalterno da assegnare, cat. A/4. Il sottoscritto dichiara che i costi per l'eliminazione delle difformità catastali ammontano a € 700,00.



- QUESITO n. 4 -

Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico descrittivo del lotto

Lotto Unico

Diritto di usufrutto di unità immobiliare in Angri (SA) alla via Risi n.23, piano terra con accesso da via Risi, mediante cortile interno; è composto da garage, cucina-tinello, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio; confina a nord con mappale 93, ad est con mappale 93 e 95, a sud e ad ovest con mappale 98; è attualmente riportato al Catasto Fabbricati Comune di Angri (SA), alla via Risi n.25, piano T, al foglio 16, particelle n. 96, sub 4 e n. 97, sub 4 graffate, Categoria A/4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale se non per una modifica dell'accesso interno al ripostiglio sottoscala e l'eliminazione di un divisorio interno al servizio igienico, ma si renderà comunque necessario provvedere al frazionamento catastale del bene in un cespite garage ed un altro unità abitativa.

Lo stato attuale dei luoghi risulta sostanzialmente conforme ai grafici allegati alla Concessione rilasciata ai sensi della Legge 219/81 dal comune di Angri in data 29 dicembre 1989, n° 140 e succ. Variante n° 140 bis del 03 novembre 1992 e le lievi difformità in ordine alla diversa ripartizione interna degli ambienti potranno essere sanate mediante apposita pratica comunale, mentre non potrà essere consentito l'utilizzo abitativo dell'ambiente garage.

PREZZO BASE € 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00 euro)

- QUESITO n. 5 -

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza, la visure storiche e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue per il lotto:

Lotto Unico



L'immobile che si sviluppa al piano terra, riportato in Catasto Fabbricati di Angri (SA), alla via Risi n.23 (catastalmente n.25), al foglio 16, particelle 96, sub 4 e 97, sub 4, graffate, Categoria A/4, pignorato risulta di proprietà di OMISSIS, nato a Vico Equense (NA) il OMISSIS, per nuda proprietà a 1000/1000 e OMISSIS, nato a Angri (SA) il OMISSIS, per usufrutto a 1000/1000, in virtù di Atto di donazione stipulato dal Notaio Mauro Luigi di Napoli in data 20/10/2014 trascritto a Salerno il 10/11/2014 ai numeri 36942/30856 (**Allegato n. 10**) tra i medesimi, mediante il quale OMISSIS donava l'appartamento sito al piano terra, composto da quattro vani catastali.

A sua volta il OMISSIS, in regime di separazione dei beni, aveva acquisito l'immobile da OMISSIS, nato ad Angri (SA) il OMISSIS e da OMISSIS, nata ad Angri il OMISSIS, con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Massimo Lottino di Sant'Antonio Abate (NA) in data 01/02/2001 trascritto a Salerno il 08/02/2001 ai numeri 3434/2738 (**Allegato n. 10**).

- QUESITO n. 6 -

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il sottoscritto, dopo aver regolarmente provveduto a contattare gli uffici del Comune di Angri (SA), il giorno 12/03/2024 si è recato presso il S.U.E. al fine di estrarre copia della documentazione probante l'eventuale legittimità dell'unità immobiliare pignorata.

Dalla documentazione rinvenuta e visionata si sono acquisiti e stralciati gli atti dai quali si può verificare se ci sia la conformità urbanistica dei beni costituenti il lotto.

Lotto Unico

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato e modificato al seguito dei seguenti atti:

- Concessione edilizia n. 140 del 29/12/1989, prat. ed. n. 125/219, ai sensi della Legge 219/81 (**Allegato n. 11**), rilasciata dal sindaco del Comune di Angri (SA) al sig. OMISSIS, proprietario delegato, per la *riparazione dell'immobile sito via Risi*.

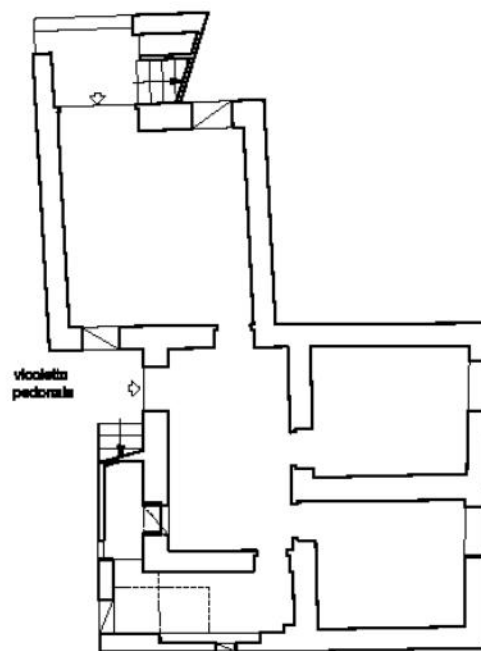


- Decreto di variante n. 140 bis del 03/11/1992 (*Allegato n. 11*) rilasciata dal sindaco del Comune di Angri (SA) al sig. OMISSIS, su richiesta dello stesso e del sig. OMISSIS (l'esecutato) per la *variante urbanistica a progetto originario e rettifica contributo*, tra i cui grafici di progetto vi è la planimetria dell'unità immobiliare pignorata sostanzialmente conforme al suo stato attuale, ad esclusione di una lieve diversa distribuzione interna a causa della modifica dell'accesso interno al ripostiglio sottoscala e l'eliminazione di un divisorio interno al servizio igienico.

PLANIMETRIA Var. Conc. del 03/11/1992



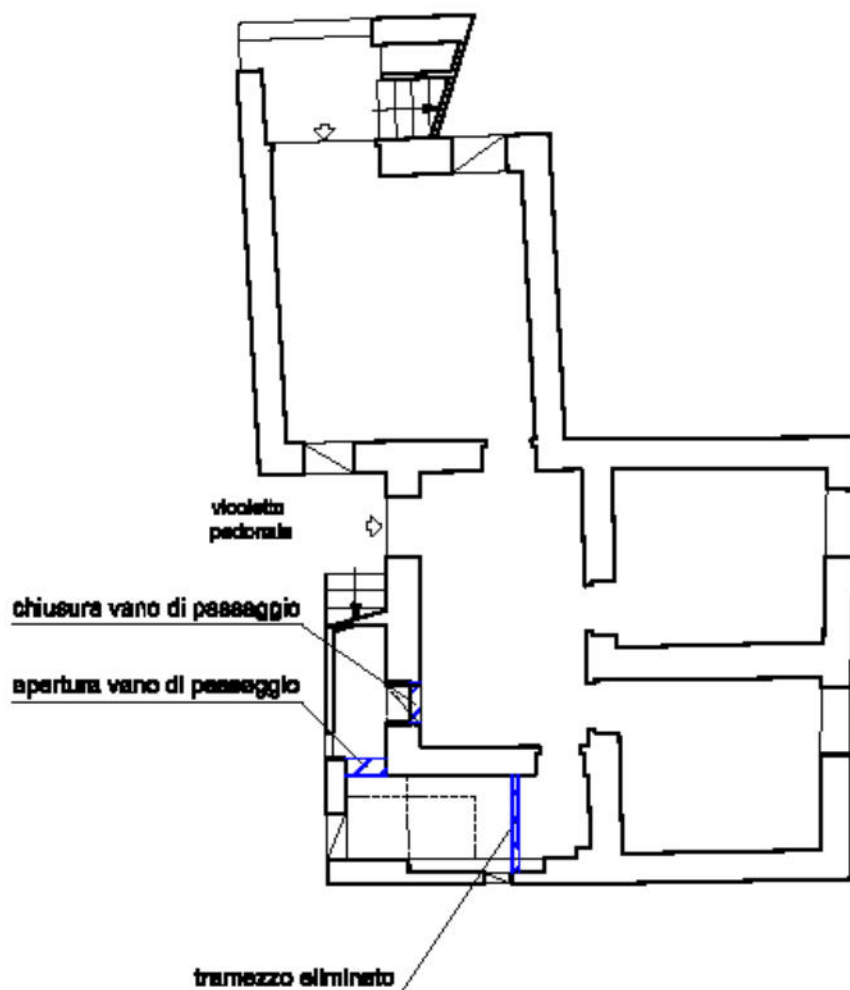
STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Nella Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione delle difformità urbanistiche si evidenzia quanto detto (*Allegato n. 12*).



PLANIMETRIA STATO ATTUALE CON INDICAZIONE DI DIFFORMITA' URBANISTICHE



Per quanto riguarda le destinazioni d'uso anche nella documentazione comunale è riportata la destinazione d'uso a garage del primo ambiente mentre il resto dell'immobile risulta destinato ad abitazione. Pertanto si rileva una difformità nell'utilizzo attualmente rilevato dell'ambiente che non potrà essere sanata in quanto l'immobile è incluso nella zona A2 del P.U.C. vigente dal 2018 dove le Norme di attuazione all'art.6 comma 6 e 8 non consentono *modifiche di destinazione da usi diversi ad uso residenziale se non nell'ambito della categoria catastale del gruppo "A"*.

Dal punto di vista planimetrico la piena legittimazione edilizia dello stato attuale potrà essere invece ottenuta mediante redazione di una pratica S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche distributive interne, per un importo complessivo di € 2.000,00 tra diritti (€ 250,00 + € 250,00), sanzioni (€ 516,00) e competenze tecniche.



- QUESITO n. 7 -

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Durante gli accessi si è appurato lo stato di possesso dei beni pignorati costituenti l'unico lotto:

Lotto Unico - L'immobile in Angri (SA), alla via Risi n.23, piano terra è occupato dalla sig.ra OMISSIS, nata a Castellammare di Stabia (NA) il OMISSIS, c.f. OMISSIS, in forza di Contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 20/01/2021 e decorrente dal 01/02/2021 di durata 4 anni (rinnovabili automaticamente per successivi 4 anni in assenza di disdetta motivata da parte del locatore almeno sei mesi prima del 31/01/2025), con un canone mensile pari ad € 350,00 (***Allegato n. 13***) e quindi non opponibile alla procedura in quanto, seppur non ancora scaduto, è stato registrato successivamente al pignoramento, notificato il 21/12/2019.

Stimando il valore locativo, in base ai dati raccolti di cui al Quesito n. 12 in 4,50 €/mensili sia per uso abitativo che garage, in 68,66 mq x 4,50 €/mensili = 308,97 €/mensili, si può determinare un'indennità di occupazione, che tenga conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, dell'esigenza di assicurare la conservazione del bene e degli altri fattori sminuenti, in 2/3 del teorico valore locativo, pari a 206,00 €/mensili.

- QUESITO n. 8 -

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte, si riscontrava per i beni oggetto della presente perizia:

- a) INESISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE
- b) INESISTENZA DI ALTRI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI
- c) INESISTENZA DI PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- d) INESISTENZA DI VINCOLI STORICI-ARTISTICI



- e) INESISTENZA DI REGOLAMENTI CONDOMINIALI PER I BENI
- f) INESISTENZA DI ATTI IMPOSITIVI DI SERVITU'

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Voltura utenze;
- Regularizzare le difformità urbanistiche/edilizie e catastali, si precisa che i costi sono stati detratti dal valore del bene.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Formalità pregiudizievoli sotto elencate (Ipoteca e Pignoramento);
- Per le difformità urbanistiche/edilizie del quesito 6, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta;
- Per le difformità catastali del quesito 3, il costo è detratto dal prezzo di base d'asta.

Dal riesame della Certificazione Notarile agli atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha accertato che sugli immobili pignorati non gravano trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai detti documenti e registri fatta eccezione di:

1. Verbale di pignoramento immobili notificato in data 21/12/2019 al sig. OMISSIS, nato a Angri (SA) il OMISSIS, trascritto il 16/01/2020 ai nn. 1610/1340, gravante il *diritto di usufrutto dell'intero di proprietà di esso OMISSIS dell'immobile in Angri al foglio 16 particelle 96 sub. 4 e 97 sub. 4 graffate*, a favore di OMISSIS per la somma di € 41.959,02, trascritto in data 07/08/2015 ai n. 29194/23440.

L'edificio in cui è sito l'immobile pignorato ricade nella zona definita A2- *Ambito del tessuto urbano edificato su impianto storico* del Piano Urbanistico Comunale vigente nel comune di Angri con i vincoli ed i limiti riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 20.

Di seguito si riporta planimetria estratta a stralcio dal P.U.C. comunale con individuazione dell'immobile in cui ricade l'unità pignorato.





- QUESITO n. 9 -

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

L'Esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

- QUESITO n. 10 -

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

In conclusione, al momento, in base agli accertamenti eseguiti e le notizie raccolte presso la Regione Campania, si riscontrava che i beni oggetto della presente perizia, non sono gravati da censo, livello o uso civico o da altro peso derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- QUESITO n. 11 -

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'appartamento ed il locale garage sono siti in un edificio in Angri alla via Risi n.23 con poche unità immobiliari non costituite in condominio.



- QUESITO n. 12 -

Procedere alla valutazione dei beni

Il sottoscritto procederà alla stima dei beni determinando il più probabile valore di mercato ed il conseguente valore a base d'asta.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Determinazione del metodo di comparazione

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico).

Tenuto conto della tipologia dei cespiti da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il **metodo sintetico-comparativo** consiste nel confrontare i prezzi di unità immobiliari che per caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti alle infrastrutture, dotazione servizi, opere di urbanizzazione, etc.) ed intrinseche (tipologia, superficie, fruibilità degli spazi, grado di finitura, qualità dei materiali, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impianti, ecc.) risultano il più possibile simili a quella in oggetto, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato.

E' evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima.

La stima è stata effettuata con la **metodologia MCA** (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò



è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari del comune (Tecnocasa, Fondocasa, Euro Casa, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

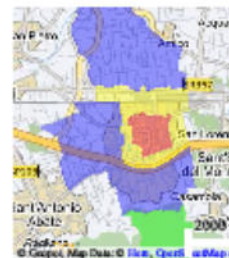
Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Determinazione del valore unitario al mq

Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il **prezzo al metro quadrato**, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare (es. abitazioni civili, ville, uffici, negozi, capannoni, box, ecc...) e stato di conservazione (***Allegato n. 14***).





Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: ANGRI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-MUNICIPIO-P.ZZA CROCIFFISSO-V.RAIOLA-MENDOLA-V.CONCILIO-V.DEL GOTI-V.B.D'ANNA-V.BADIA-VARDINGI-V.SANNAZZARO

Codice zona: 12

Microzona: 0

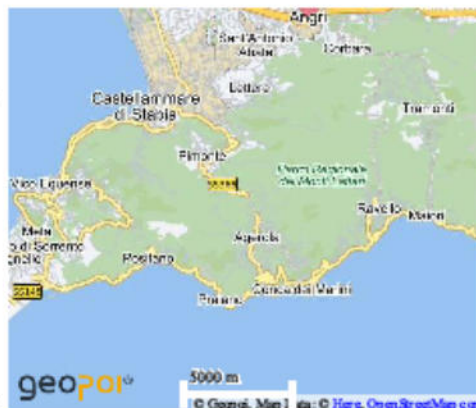
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,1	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1350	L	3	4,1	L
Autorimesse	Normale	840	1100	L	2,9	4,1	L
Box	Normale	950	1300	L	3,5	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1150	1550	L	3,2	4,6	L

Stampa

Legenda



Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili.

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Metroquadro" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno e della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno aggiornate al giugno 2023 (*Allegato n. 15*).

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
ANGRI										
CENTRALE - ZONA AD OVEST DI VIA BADIA ED IMMEDIATAMENTE A RIDOSSO - LATO SUD DELLA VIA PROV. PER PAGANI										
Valore €/mq Vendita	1300	1100	2000	1500	1400	500	1500	1300		
Valore €/mq Locazione	5	4	5,5	6	5	3	7,5	5		
CENTRALE - PORZIONE DEL CENTRO STORICO - ZONA A NORD DELLA PROV. PER PAGANI										
Valore €/mq Vendita	1400	1150	2000	1500	1400	1000	2000	1400		
Valore €/mq Locazione	4,5	4	5,5	6	6	4	8	5		
SEMICENTRALE - ZONA AD EST DELLA VIA BADIA ED A SUD DELLA PROV. PER PAGANI										
Valore €/mq Vendita	1300	1100	2000	1600	1000		1500	1250		500
Valore €/mq Locazione	4,5	4	5	5	5		8	4		9,5
SEMICENTRALE - ZONA A RIDOSSO DELLA SS. 18 E DELLA PROV. PER PAGANI - ZONE LIMITROFE AL CENTRO STORICO										
Valore €/mq Vendita	1250	1100	1800	1350	1000		1350	1100		600
Valore €/mq Locazione	4	3,5	5	5	4		8	4,5		12
PERIFERICA - ZONA A NORD DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore €/mq Vendita	1300	1100	2000	1500	600		1200	1000		500
Valore €/mq Locazione	4	3,5	5	4,5	4		5	4		10
PERIFERICA - PERIFERIA										
Valore €/mq Vendita	1100	900	1600	1300	500	800	1000	800	600	500
Valore €/mq Locazione	4	3,5	4,5	4,5	3	4	5	4	8	10

	ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE E VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI
ANGRI										
PERIFERICA - ZONA A SUD DEL TERRITORIO COMUNALE										
Valore €/mq Vendita	1200	1000	1600	1400	800	800	1300	1000	600	500
Valore €/mq Locazione	4.5	4	5	6	5	4	6.5	5	8	8

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- *Stato conservativo*: tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- *Qualità delle finiture*: tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il - 5% e il + 5% del valore quotato.
- *Livello di piano*: tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.
- *Ascensore*: tiene conto della maggiore accessibilità nel caso di presenza dell'impianto ascensore nell'edificio dal secondo piano in su il coefficiente correttivo decurterà il 5% per ogni piano non servito dal valore quotato.
- *Bagni e complementi*: tiene conto della presenza di un secondo servizio igienico (+ 5%), di balconi (- 5% o + 5% del valore quotato), di giardino (+ 5%), di terrazzo a livello (+ 5%).



- *Dotazione impianti*: tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- *Presenza parcheggio*: se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% rispetto a situazioni più svantaggiose.
- *Affacci e panoramicità*: la presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.
- *Luminosità*: una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere (+/-) dal 5% al 10% sul valore quotato.
- *Qualità distributiva e funzionalità ambienti*: tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 14% o 16% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.
- *Stato al rogito*: tiene conto dell'eventualità che l'immobile sia locato o comunque non disponibile al momento dell'immissione in possesso, decurtando in questa eventualità il 10% sul valore quotato.
- *Taglio superficie utile*: tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.

Come emerso anche dalle indagini effettuate presso privati proprietari ed agenzie immobiliari e dalla lettura delle rubriche dei quotidiani e dei borsini immobiliari locali, l'area più appetibile per il mercato immobiliare di Angri è costituita dal centro storico e commerciale della città. Pertanto, la quotazione a metro quadrato lordo degli immobili nella zona urbana in cui ricadono i beni in oggetto, in una zona definita centrale, caratterizzata da una edificazione abbastanza antica, a ridosso del centro



storico e commerciale della cittadina, si aggira tra 900,00 €/mq per abitazioni da ristrutturare e 1.300,00 €/mq per appartamenti in ottimo stato già immediatamente utilizzabili di taglio medio, mentre per i locali interrati destinabili a box auto la quotazione è di poco inferiore e si va dagli 800,00 €/mq ai 1.200,00 €/mq a seconda della quadratura e conformazione.

La leggera discrepanza tra i valori massimi dell'Agenzia del Territorio e riportati nel borsino riportati da "Quotazioni Metroquadro" e quelli rilevati nel libero mercato per la categoria abitativa in Angri può essere spiegata dal fatto che nella zona denominata *centrale* ricade tuttavia una casistica piuttosto ampia di sottozone che hanno una notevole variabilità nel valore immobiliare e le abitazioni che affacciano su via Risi non sono certamente le più quotate, proprio perché situate ai margini del centro storico e commerciale; analoghe considerazioni per quanto riguarda la quotazione box. Pertanto andranno tenuti in maggior considerazione i valori rilevati dal libero mercato. Passando ad esaminare le caratteristiche positive e negative del bene costituente il lotto unico con la seguente tabella viene calcolato il coefficiente correttivo globale, computato mediante prodotto complessivo di tutti i parametri utili, quando attinenti, e differenzianti la specifica tipologia edilizia:

Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
Stato conservativo		
Nuovo o ristrutturato	1,10	
Abitabile (condizioni normali)	1,00	1,00
Da ristrutturare	0,90	
Qualità delle finiture		
Ottima	1,05	
Media	1,00	1,00
Economica	0,95	
Livello di piano		
Piano interrato/seminterrato	0,75/0,80	
Piano terra (abitazioni) (p.int. box.)	0,90/0,95	0,95
Piano intermedio (p.t. negozi/dep.)	1,00	
Attico	1,05/1,10	
Ascensore		
Presente	1,00	
Assente (dal 2° al 6° – 0,05 x p.)		



Caratteristiche intrinseche, posizionali e qualitative		Lotto Unico
Bagni ed Complementi		
Doppio servizio	1,05	1,00
Balconi : SI = 1,05 ; NO = 0,95		0,95
Giardino: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Terrazzo: SI = 1,05; NO = 1,00		1,00
Dotazione impianti		
presenza di impianti di tipo avanzati	1,02	
presenza di impianti di tipo intermedio	1,00	
presenza di impianti di tipo essenziali	0,98	0,98
Presenza parcheggio		
Posto auto privato	1,05	
Parcheggio pubblico intorno allo stabile	1,00	1,00
Senza parcheggio intorno allo stabile	0,95	
Affaccio e panoramicità		
Affacci su siti di particolare pregio	1,10/1,15	
Caso intermedio	1,00	1,00
Affacci particolarmente degradati	0,85/0,90	
Luminosità		
Buona	1,05/1,10	
Sufficiente	1,00	
Scarsa	0,90/0,95	0,95
Qualità accesso, distributive e funzionalità ambienti		
Buona	1,02/1,08	
Sufficiente	1,00	1,00
Scarsa	0,92/0,98	
Stato al rogito		
Libero	1,00	
Locato od occupato	0,90	0,90
Taglio superficie utile		
Tra 45 mq e 70 mq	1,03/1,05	1,04
Compresa fra 70 mq e 110 mq	1,00	
Maggiore di 110 mq	0,95/0,97	
Coefficiente correttivo globale		0,79

Ai fini del calcolo del Valore Unitario del Mercato “corretto” mediante le seguenti tabelle di sintesi si ricavano i valori di ogni lotto, parametrando opportunamente i valori da assumere, quando variabili, in base all’interpretazione dei valori riportati dall’O.M.I. e dall’indagine di mercato, soprattutto per la specifica sotto zonale.



Lotto Unico

Appartamento sito in Angri (SA) alla via Risi n.23, piano terra.

	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
Tipologia	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Abitazione econ.	Min	Max	valore medio	Min	Max		
	1100	1500	1300	900	1300		
valore assunto	1150		1300	1000			
valore medio	1150					0,79	908,50

Garage sito in Angri (SA) alla via Risi n.23, piano terra.

	Valore unitario di mercato (€/mq)					Coefficiente correttivo	Valore Unitario di Mercato "corretto" (€/mq)
Tipologia	QUOTAZIONI IMMOBILIARI "OMI"		QUOTAZIONE Metroquadro	Valore di mercato			
Box	Min	Max	valore medio	Min	Max		
	950	1300	1400	800	1200		
valore assunto	1000		1400	900			
valore medio	1100					0,79	869,00

Determinazione del valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, si determina il valore di mercato dei beni eseguiti, moltiplicando il valore di mercato unitario a mq per la superficie commerciale, così come di seguito riportato:

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

che nel caso del singolo lotto si esplicita nelle due componenti:

Lotto Unico

Appartamento (part. 97)	66,64 m ² x 908,50 €/m ²	=	€ 60.542,44
Garage (sub. 96)	29,46 m ² x 869,00 €/m ²	=	€ 25.600,74
Valore complessivo		€	86.143,18

Determinazione del prezzo base d'asta

Il valore precedentemente calcolato dovrà essere rettificato prima di essere utilizzato come base d'asta, dato che si dovrà tener conto che la vendita all'asta, rispetto a quanto avviene nel libero mercato, comporta una serie di fattori:



- un pagamento che dovrà avvenire in tempi molto ravvicinati rispetto a quanto accade di norma nel libero mercato;
- i tempi sulla decisione d'acquisto sono limitati all'asta;
- non possono avvenire contrattazioni tra le parti sul prezzo;
- l'aggiudicatario non ha nel venditore, in questo caso il Tribunale, un referente al quale potersi rivolgere per eventuali vizi occulti del bene che potrebbero essere sfuggiti anche all'esperto estimatore;
- l'entrata in possesso del bene avviene dopo un lasso di tempo generalmente lungo, per il rilascio e la consegna del bene;
- l'eventualità di aste deserte comporta problematiche sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovuto) che aggiudicatario (aumento di interessi passivi, spese di pubblicazione, spese legali ed altre formalità);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- la difficoltà di dover e poter regolarizzare difformità riscontrate.

Per le considerazioni di cui sopra lo scrivente ritiene che debba essere praticato un abbattimento percentuale (come richiesto anche dal G.E.) nell'ordine del 10%.

Infine dovranno essere decurtati i costi, già quantizzati nei precedenti punti, che l'aggiudicatario dovrà sostenere al fine di rendere gli immobili liberi da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabili, come di seguito rielencati per il lotto.

Valore a base d'asta Lotto Unico:

Valore di mercato	=	€	86.143,18
Abbattimento per asta	= -	€	8.614,32
Regolarizzazione difformità catastali	= -	€	700,00
Regolarizzazione difformità urbanistiche	= -	€	<u>2.000,00</u>
		€	74.828,86
arrotondabile a		€	75.000,00



- QUESITO n. 13 -

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

I beni oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà del debitore, corrispondente al diritto di usufrutto e pertanto, in base alle Tabelle di ripartizione tra usufrutto e nuda proprietà riferite all'anno 2024, la quota pignorata corrisponde al 55% del valore.

Di conseguenza si valuta le seguente quota per il lotto:

$$\text{Lotto Unico: } 75.000,00 \times 0,55 = \text{€ } 41.250,00$$

- QUESITO n. 14 -

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Il sottoscritto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Sant'Antonio Abate (NA) i seguenti certificati (***Allegato n. 16***) dal quale si deduce che:

- Certificato di residenza storico dal quale si evince che l'esecutato è residente in Sant'Antonio Abate (NA) alla via OMISSIS.
- Certificato Anagrafico di Stato Civile dal quale si evince che l'esecutato è coniugato con matrimonio celebrato in Sant'Antonio Abate (NA) il OMISSIS.

Per tutto quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente risposto al quesito formulato, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto nella presente relazione.

C/mare di Stabia, lì 16/04/2024

il C.T.U.

arch. Gianluca Talarico



Fanno parte della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n. 1 Verbale degli accessi effettuati ai beni pignorati
- Allegato n. 2 Certificazione Notarile
- Allegato n. 3 Visura storica Angri immobile f. 16, part 96, sub 4
- Allegato n. 4 Estratto planimetria terreni Angri immobile f. 16, part 96 e 97
- Allegato n. 5 Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale
- Allegato n. 6 Planimetria di rilievo dei beni pignorati
- Allegato n. 7 Rilievo fotografico
- Allegato n. 8 Plan. catastale immobile in Angri f. 16, part 96, sub 4
- Allegato n. 9 Planimetria di rilievo con difformità catastali
- Allegato n. 10 Atti notarili estratti per immobile in Angri f. 16, part 96, sub 4 e part. 97, sub.4: Atto di compravendita del 2001; Atto di donazione del 2014
- Allegato n. 11 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica immobile in Angri, via Risi n.23
- Allegato n. 12 Planimetria di rilievo con difformità urbanistiche
- Allegato n. 13 Contratto di locazione immobile in Angri f. 16, part 96, sub 4 e part. 97, sub.4
- Allegato n. 14 Consultazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uso residenziale in Angri II sem. 2023
- Allegato n. 15 Estratto Quotazioni Metroquadro al giugno 2023
- Allegato n. 16 Certificazioni residenza e stato civile acquisite
- Allegato n. 17 Attestazione di invio perizia di stima alle parti

