

Arch. Marco Onesti

Via Vittorio Veneto n. 37, Cava de' Tirreni (SA) 84013 cell. 3393552999, tel/Fax 089/465481

**Tribunale di Salerno**  
Terza Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva promossa da:  
Siena Mortgages 07-5 S.p.a. *contro OMISSIS*  
R.G.E sec N. 214/2020

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Marina Mainenti**

**Relazione**

**Allegati**

**Data:**

**Il C.T.U.**  
**Dott. arch. Marco Onesti**

**Udienza fissata: 25/11/2021 proroga 40gg**



## PREMESSA

In data 09/03/2021 il sottoscritto arch. Marco Onesti con studio professionale in Cava de' Tirreni (SA) alla via Vittorio Veneto 37, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Marina Mainenti del Tribunale di Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 214/2020 *Siena Mortgages 07-5 S.p.a. contro OMISSIS*, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 18/06/2021 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

## QUESITI

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

*Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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."*

2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*

3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

***Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:***

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.;

- 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;
- 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;
- 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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 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.;
- 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;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero

di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

- 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;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 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 altro caso, verifichi, ai fini



dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
- 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:
- 16) **Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6)**



*l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 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;*

- 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.
- 18) Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
- 19) Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., al fine di evadere i quesiti di cui sopra, ha effettuato:

- Primo accesso, in data 16/07/2021, presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Albanella (SA) in via Ponte Fornace n. 25, così come riportato nel verbale, risultava in quel momento privo di occupanti.

Il CTU si è recato alla Polizia Municipale di Albanella con l'ausilio del Comandante OMISSIS, Luogotenente per organizzare un accesso all'immobile forzato con preavviso di notifica. In comune



accordo si è deciso di effettuare il sopralluogo in data 23.07.2021 alle ore 10.00, e successivamente la redazione del verbale (cfr. Allegato n 1).

- Secondo Accesso, in data 23/07/2021 alle ore 10.15, il sottoscritto si è recato presso l'immobile in via Ponte Fornace 25 Albanella (SA), dopo diverse indagini effettuate sul territorio, contattando il Sig. OMISSIS per effettuare il sopralluogo.

L'esecutato fa recapitare le chiavi dell'immobile alla vicina di casa la sig.ra OMISSIS, per effettuare il sopralluogo, e la rilevazione metrica e fotografica degli ambienti. Alle ore 13.00 si chiude il verbale (cfr. Allegato n 1).

Inoltre, lo scrivente si recava presso gli Uffici, Demografici e Stato Civile del Comune Albanella (SA), presso gli Uffici Di Urbanistica e Sportello Unico dell'Edilizia, per svolgere opportune indagini sul posto e sulla zona, per assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attinti, il sottoscritto espletando con meticolosità le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

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

Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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."

2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per poter adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha preso in esame tutta la documentazione acquista dal fascicolo elettronico, in particolare le risultanze che scaturiscono il prosieguo della relazione estimativa, che saranno riportate nei paragrafi che seguono, scaturiscono dall' esame della documentazione inerente a:

- Visure storiche catastali;
- Note di trascrizioni a favore e contro;
- Visure ipotecarie ultimo ventennio;

**Sono state effettuate, inoltre le seguenti indagini:**

- Esame dello stato dei luoghi;
- Rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetti di valutazione;
- Richiesta documentazione presso gli uffici di competenza (uff. tecnico comunale, uff. condono, uff. stato civile, agenzia del territorio etc.)
- Ricerche documentali ed analisi di mercato dei beni oggetto di stima e/o agenzie immobiliare e siti web.

Il sottoscritto esaminata la documentazione agli atti è ritenuta la stessa completa ed idonea prosegue nello svolgimento dell'incarico nonché alla stesura della presente.

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:*

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.:**



**Caratteristiche dei beni oggetti di stima**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è costituito da un appartamento su due livelli, ubicato nel Comune di Albanella (SA) alla via Ponte Fornace n.25.

**DESCRIZIONE DEL BENE: ABITAZIONE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Albanella nella Provincia di Salerno, alla via Ponte Fornace n. 25, facente parte di agglomerato di abitazione con ingressi indipendenti. Il cespite è costituito da un'abitazione su due livelli con ingresso sia dal piano terra tramite una strada secondaria, che dal piano primo da via Ponte Fornace.

**Identificazione Catastale**

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Albanella in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	35	543	3	A/2	8	5	Tot. 113 mq escl. Area esterna scop. 104 mq.	€ 426,08
Indirizzo	Via Ponte Fornace snc piano T-1							
Annotazioni	Classamento proposto con decorsi i termini di cui art. 1 cmm. 3						Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Confine degli immobili**

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Albanella alla via Ponte Fornace n. 25, facente parte di un agglomerato sparso di abitazioni con ingressi indipendenti.

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina (cfr. Allegato n 2):

- Nord/Est con strada secondaria e altra u.i.u;
- Sud/Est con altra u.i.u. e via Ponte Fornace;
- Sud/Ovest con e via Ponte Fornace e altra u.i.u.;
- Nord/Ovest con altra u.i.u.

**Descrizione**

L'ingresso dell'immobile, da via Ponte Fornace è costituito da uno spazio antistante recintato con una scala che serve il piano primo costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, camera ed un bagno, con un'altezza interna di H = 2,80. Sul lato sinistro del soggiorno è ubicato una scapa che serve il piano



inferiore (*piano terra*), tale piano è costituito da un ambiente destinato ad ingresso, una camera ed un bagno, mentre nella corte, entrando dal cancelletto sulla sinistra è ubicato un ambiente a deposito. Tale immobile è stato realizzato con struttura perimetrale portante, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con una fila di mattoni, e copertura a falde inclinate.

Si elencano le principali caratteristiche ed impiantistiche:

### **Piano Primo**

- Pavimento in gres porcellanato di colore chiaro;
- Rivestimento parete cucina in ceramica di colore scuro;
- Infissi in PVC a taglio termico di colore bianco;
- Impianto elettrico a norma della legge n. 46/90;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con bioler alimentato ad energia elettrica;
- Predisposizione impianto di riscaldamento/raffrescamento alimentato con split ad energia elettrica;
- Bagno piano primo attrezzato con: piatto doccia, vaso, bidet e lavandino, rivestito con piastrelle di colore chiaro;
- Porte interne in legno di colore scuro;
- Porta d'ingresso piano primo in alluminio ed internamente una porta in ferro tradizionale.
- Impianto tv.

### **Piano terra**

- Pavimento in gres porcellanato di colore chiaro;
- Infissi in PVC a taglio termico di color legno;
- Impianto elettrico a norma della legge n. 46/90;
- Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con bioler alimentato ad energia elettrica;
- Predisposizione impianto di riscaldamento/raffrescamento alimentato con split ad energia elettrica;
- Bagno piano terra attrezzato con: lavandino, bidet, wc, vasca da bagno, rivestito con piastrelle di colore scuro;
- Porte interne in legno di colore scuro;
- Porta d'ingresso è di tipo blindata tradizionale con rivestimento di pannello in legno;
- Impianto.



Al momento del sopralluogo, il sottoscritto, confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto dell'immobile, ha riscontrato una diversa distribuzione interna al piano terra, che consiste, nell'eliminazione della parete che divide l'ingresso con gli ambienti circostanti.

Al momento del sopralluogo risulta disabitato, e si evidenziano lavori non terminati e con uno stato di manutenzione sufficiente, con accessori e finiture di qualità discrete.

### **Calcolo delle Superfici**

<b>SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sua)</b>		<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)</b>	
<b>ABITAZIONE</b>		<b>Terrazzi/Loggie</b>	
<b>Piano Primo Sup. Utile Ab.</b>	<b>Mq 54,20</b>	<b>TOTALE NETTA</b>	<b>Mq 9,80</b>
<b>Pano Terra Sup. Utile Ab.</b>	<b>Mq 41,60</b>	<b>TOTALE NETTA</b>	<b>Mq 28,10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 95,80</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 37,90</b>

<b>SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE (sua)</b>		<b>SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE</b>	
<b>ABITAZIONE</b>		<b>Terrazzi/Loggie/Dep.</b>	
<b>Piano Primo</b>	<b>Mq 72,50</b>	<b>TOTALE LORDA</b>	<b>Mq 38,10</b>
<b>Pano Terra</b>	<b>Mq 53,70</b>	<b>TOTALE LORDA</b>	<b>Mq 10,40</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 126,20</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 53,00</b>

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 2-3-4).

**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.**

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita del 20/12/2006, stipulato dal Notaio Sergio Barela notaio in sede a Battipaglia Rep. n.72.656 Racc. n. 22.369, registrato ad Eboli 23/12/2006 al n. 4604 srie 1T (cfr. Allegato n 5).

**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.**

L'immobile oggetto di stima appartiene all'esecutato nella proprietà 1/1, inquanto le sue caratteristiche lo rendono vendibile esclusivamente in un unico lotto.



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 di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.***

L'immobile al momento sopralluogo risulta essere inutilizzato, non risultano contratti di locazione in essere, tale bene non risulta gravante da censo, livello o uso civico.

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.***

Il Lotto di cui alla presente E.I., è ubicato nel Comune di Albanella (SA) alla via Ponte Fornace n. 25, il debitore possiede la piena proprietà dell'immobile. Nel prosieguo viene stimato il canone di locazione relativamente al Lotto unico esecutato.

### **Procedimento di stima**

Si riportano di seguito i più probabili canoni di locazione del Lotto, prendendo in considerazione i valori di fonti indirette, ossia O.M.I., Borsino immobiliare e Listino Ufficiale delle Quotazioni Metro-Quadro. Nella scelta dei valori unitari adoperati per stima, il sottoscritto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale. Nel caso specifico si giunge alla stima del canone di locazione del seguente Lotto effettuando la media equiponderale dei valori provenienti dalle sopra citate fonti.



## Osservatori Mercato Immobiliare

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: ALBANELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	660	900	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	840	L	1,6	1,8	L
Box	NORMALE	375	500	L	1,5	1,9	L

Valore medio O.M.I." abitazione di tipo economico": 1,70€/mq x mese

## Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita      Quotazioni di Affitto			
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1,96	Valore medio Euro 2,38	Valore massimo Euro 2,80	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1,57	Valore medio Euro 1,94	Valore massimo Euro 2,31	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1,20	Valore medio Euro 1,48	Valore massimo Euro 1,75	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 2,04	Valore medio Euro 2,27	Valore massimo Euro 2,50	Valuta subito questo immobile



Valore medio Borsino Immobiliare” abitazione in stabili di fascia media”: **1,94€mq x mese**

**Metro-Quadro**



## Albanella - Centrale - INTERO CENTRO ABITATO, ALBANELLA

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	850	3
2021	Abitazioni tipo economico	750	2,5
2021	Abitazioni Signorili		
2021	Ville e Villini	1000	3
2021	Box	550	2
2021	Magazzini Depositi		
2021	Negozi	850	4,5
2021	Uffici	1100	4,5
2021	Laboratori		
2021	Capannoni industriali		

Valore Listino Ufficiale Quotazioni Metro-Quadro ”abitazione di tipo economico”: **2,50€mq x mese**

**Valore medio equiponderale** =  $1,70€mq \times mese + 1,94€mq \times mese + 2,50€mq \times mese / 3 = 2,04 €mq \times mese$ .

**Computo superfici**

Vengono applicati i seguenti coefficienti sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98:

- 100% per i vani principali e gli accessori a servizio diretto;
- 50% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti;
- 25% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti;
- 30% per i balconi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente;
- 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%);



### Calcolo delle Superfici

#### Lotto Unico

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m <sup>2</sup> ]	C <sub>D</sub>	SL x C [m <sup>2</sup> ]
Fg.35, P.lla 543	Abitazione	107,85	1,00	147,50
Sub 3	Balconi/loggia	9,80	0,30	2,94
	Deposito	10,40	0,50	5,20
	Spazio esterno	78,30	0,10	7,83
TOTALE		206,35		163,47

Atteso quanto esposto nella descrizione dell'immobile che si è fatta in precedenza circa le condizioni riferibili allo stato di manutenzione degli spazi interni e considerate più in generale l'insieme delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto di individuare un valore unitario pari a 2,04 €/mq x mese, riferito in questo caso alla superficie lorda. Collegando tale valore alla consistenza dell'immobile espressa come superficie commerciale ed arrotondata al metro quadro, essendo quest'ultima pari a 163,50 mq avremo:

Abitazione e Deposito N.C.E.U. Fg.5, P.lla 2204 Sub 2, via Cavalleggeri snc Pontecagnano Faiano (SA)		
SUPERFICIE [mq]	Valore selezionato	[Valore]
163,50	2,04	333,54

Il canone di locazione è pari a **350,00 €/mese** cifra tonda riferita all'intero Lotto.

**CANONE DI LOCAZIONE LOTTO = 350,00/mese**





**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.**

Il Debitore, proprietario per la quota 1/1, dell'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 3,, Particella 543, Sub 3, risulta essere una persona fisica, e da indagini effettuate non risulta coniugato.

**10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);**



Non vi è costituito alcun condominio, essendo l'immobile costituito da abitazione indipendente.

**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 delle ispezioni ipotecarie effettuate da sottoscritto il 25/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n 6):



TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2006 - Registro Particolare 42033 Registro Generale 69916



Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 72656/22369 del 20/12/2006 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALBANELLA (SA)



ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2006 - Registro Particolare 20083 Registro Generale 69917

Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 72657/22370 del 20/12/2006

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ALBANELLA (SA)



TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2021 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 1715

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5398 del 25/11/2020 ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ALBANELLA (SA)

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

<u>Tipo di formalità</u>	<u>Imposta ipotecaria</u>	<u>Imposta di bollo</u>	<u>Tassa ipotecaria</u>	<u>Totale</u>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca volontaria	-	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Legale	0,5 %	€ 59,00	€ 35,00	

In definitiva si ottiene che, in funzione dell'elenco riportato, i costi di cancellazione si possono assumere pari a complessivi:

€ 294,00 + € 35,00 = 294,00

**COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTI**

**€ 294,00**



12. *Acquisisca e deposita aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.*

Il sottoscritto, ha prodotto documentazione catastale aggiornata dell'immobili dell'esecutato.

Mentre le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, queste ultime sono allegare alla presente relazione. +,

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 altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Al fine di accertare la regolarità edilizia dei beni oggetto di stima, il sottoscritto inoltra istanza di accesso agli atti, per prendere visione ed estrarre copia della documentazione.

Agli atti del Comune di Albanella (SA) risultano i seguenti documenti:

**Titoli Edilizi acquisiti relativi al cespite afferente al LOTTO UNICO:**

- **Concessione Edilizia n.760 prot. 3074 del 02/05/1987**, “La realizzazione della copertura di un fabbricato per civile abitazione” (cfr. Allegato n 7).

- **Concessione Edilizia n.874 prot. 2632 del 27/07/1988**, “La realizzazione della copertura di un fabbricato per civile abitazione” (cfr. Allegato n 8).

Il sottoscritto, dal confronto, dei grafici del Permesso a Costruire, per la realizzazione di ampliamento di un fabbricato (*Concessione Edilizia n.874 prot. 2632 del 27/07/1988*), e lo stato di fatto al momento del sopralluogo, si evidenzia, una difformità edilizia riguardante la realizzazione di un deposito al piano terra, con ingresso dalla corte privata, inoltre si evidenzia la diversa distribuzione interna degli ambienti. Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con l’abbattimento del deposito e aggiornamento catastale per la diversa distribuzione degli ambienti.

#### Rispristino dello Stato dei Luoghi

Alla luce di quanto riscontrato, per il ripristino dello stato dei luoghi, bisogna predisporre una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Il costo totale dell’intervento comprensivo dell’onorario del tecnico:

Diritti di segreteria e Diritti d’istruttoria, C.I.L.A., pratica catastale DOCFA, Prestazione Tecnica, si è stimato un importo quantizzato in € 3.500,00.

Infine si evidenzia che l’immobile sito in via Ponte Fornace n. 25, secondo il PRG Comunale ricade:

#### Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Albanella(cfr. Allegato n 9).

- Che la particella n. **543 è stata frazionata ed ha generato le particelle nn° 1419, 1420, 1421, e da parte della 1064;**
- che nel suddetto PUC le **particelle nn.°1420, 1421, e 1064 del foglio 35 RICADONO** in parte in zona **E\_03** ( area agricola collinare art. 95 NTA – A.P. Compagnie Collinare del Capoluogo) e in parte zona **T-SC** (Tessuto semiconsolidato urbano) art. 81 N.T.A;
- che, nel suddetto P.U.C. **la particella n. 1419 RICADE** in zona T-SC( Tessuto semiconsolidato urbano) art. 81 NTA;
- che ai sensi dell’art. 59 delle NTA **le particelle nn.° 1419, 1420, 1421, e 1064 del foglio 35 RICADONO** in parte in Regione Semiconsolidata e che gli indici di edificabilità sono stabiliti all’art. 76 delle predette norme sulla tavola . P.5.1;
- che per dette particelle non è stata emessa ordinanza ai sensi dell’art. 30 comma 7 del D.P.R. 380/2001;
- che le particelle ricadono in : Zona classificata sismica S= 9 (D.M. 03.06.1981 e Del. di G.R. 07.11.2002 n. 5447);



- che le **particelle nn° 1419, 1420, 1421 e 1064 del foglio 35** sono sottoposte al vincolo dell'ex autorità di bacino interregionale del fiume Sele;
- che le **particelle nn° 1419, 1420, 1421 e 1064 del foglio 35** sono interessate dal vincolo di rispetto stradale – ( D.Legs. 30.04.1992, n. 285 e s.m.i.);
- che le **particelle nn° 1419, 1420, 1421 e 1064 del foglio 35** sono interessate dal vincolo Idrogeologico ( R.D.L. 30.12.1923, n.3267),

**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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.**

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base a determinate variabili, ossia: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e dello stato di domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, così come l'esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

#### **DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI**

Nella scelta dei valori unitari adoperati per la stima, il sottoscritto ha tenuto conto, a seguito di adeguate indagini, che tali valori fossero in linea con il mercato locale degli immobili del relativo contesto territoriale.



Valutata quindi la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde addivenire ad un plausibile valore dei mercato dei beni pignorati, si è optato nella per i seguenti procedimenti di stima:

1. Stima diretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Osservatorio dei beni immobiliari**.
2. Stima indiretta per valori unitari effettuata a partire dai dati dell'**Borsino Immobiliare**, relativi alla zona di ubicazione del Lotto.
3. Stima indiretta attraverso i valori del **Listino Quotazioni Metro-Quadro** di Salerno e Provincia.

Con li primo procedimento è stato possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale e collegare la reale consistenza metrica dei beni ai valori unitari estrapolati dall'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute del cespite da stimare.

Con il secondo procedimento i valori di mercato di cui si avvale sono statistici, aggiornati con cadenza trimestrale secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) si riferiscono alla superficie commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Con il terzo procedimento è stato possibile conoscere i valori immobiliari unitari relativi alla specifica fascia territoriale del cespite da stimare, attraverso una mediazione di valori di mercato provenienti da una commissione di esperti ed agenti immobiliari, con l'ausilio di consulenti tecnici; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/per mese) si riferiscono alla superficie commerciale.

Si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di omogenizzazione alle superfici utili. La scelta di utilizzare i coefficienti è stata calibrata, dopo un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché dello stato di conservazione e manutenzione degli stessi.

Si sottolinea che tale valore rappresenta soltanto una base di partenza della stima effettuata dal sottoscritto, a valle dei sopra citati procedimenti. La valutazione effettuata quindi tiene debitamente conto di appetibilità e localizzazione dell'immobile, delle condizioni degli impianti e delle finiture presenti, nonché dell'accessibilità allo stesso e delle possibilità di parcheggio, con riferimento a tutti gli elementi al contorno e alle specialità riscontrate. Seguendo tale procedimento logico il sottoscritto si propone di individuare dei coefficienti opportunamente scelti sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche. I coefficienti possono essere



riduttivi, e dunque in tal caso determinano una decurtazione del valore di stima scaturito dai procedimenti.



## STIMA LOTTO UNICO

### Procedimento I.O.M.I.

Il primo procedimento utilizzato tiene conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita che indicano un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda), ovvero di superficie utile (netta) per metro delle compravendite e delle locazioni. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione al 50%.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro al metro quadro (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: ALBANELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	660	900	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	840	L	1,6	1,8	L
Box	NORMALE	375	500	L	1,5	1,9	L



## Procedimento II Borsino Immobiliare

Nel Borsino Immobiliare sono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media). Le fonti da cui viene estrapolata la base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari sono le seguenti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Ogni territorio comunale è suddiviso in una o più zone omogenee. I prezzi di mercato pubblicati si devono intendere attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento. La quotazione viene definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Le unità immobiliari tipo sono così definite:

- Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere da letto e accessori; esclusa autorimessa;
- Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq;
- Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

**Quotazioni Immobiliari di Zona**

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di <b>Vendita</b>		Quotazioni di <b>Affitto</b>	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>699</b>	Valore medio Euro <b>853</b>	Valore massimo Euro <b>1.007</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo Euro <b>573</b>	Valore medio Euro <b>697</b>	Valore massimo Euro <b>822</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo Euro <b>519</b>	Valore medio Euro <b>616</b>	Valore massimo Euro <b>713</b>	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro <b>724</b>	Valore medio Euro <b>812</b>	Valore massimo Euro <b>900</b>	Valuta subito questo immobile

### **Procedimento III: Listino delle Quotazioni Metro-Quadro**

Il listino Ufficiale Metro-Quadro propone dei prezzi medi al metro quadro scaturiti da indagini periodiche. Tali indagini, effettuate dagli esperti della Provincia nel cui ambito sono ubicate le unità immobiliari, si sono avvalse del contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP.

Tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fase urbanistica (centrale, semicentrale, periferica, suburbana), ossia aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee.

- Fascia centrale: una porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune;
- Fascia semicentrale è posizionata immediatamente adiacente al centro urbano;
- Fascia periferica è una posizione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale;
- Fascia suburbana è una posizione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato;

In particolare vengono effettuate indagini attraverso rilevazioni dirette o indirette ed il prezzo pubblicato va riferito a dati di diversa provenienza che vengono successivamente elaborati da una vasta Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

## **Albanella - Centrale - INTERO CENTRO ABITATO, ALBANELLA**

Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2021	Abitazioni Civili	850	3
2021	Abitazioni tipo economico	750	2,5
2021	Abitazioni Signorili		
2021	Ville e Villini	1000	3
2021	Box	550	2
2021	Magazzini Depositi		
2021	Negozi	850	4,5
2021	Uffici	1100	4,5
2021	Laboratori		
2021	Capannoni industriali		



## STIMA VALORE LOTTO I

Valore medio O.M.I. "Abitazione di tipo economico": **720,00 €/mq**

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **616,00€/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **750,00 €/mq**

**Valore medio** = (720,00 €/mq + 616,00 €/mq + 750,00 €/mq)/3 = 695,00 €/mq

Il valore scaturito dalla media dei suddetti procedimenti di stima risulta essere sostanzialmente congruenti con valori applicabili dalle agenzie immobiliari di zona.

### Caratteristiche dimensionali LOTTO UNICO

- Superficie Lorda Abitazione mq 163,47

Pertanto il valore di stima del LOTTO UNICO risulta essere:

**VALORE DI STIMA LOTTO UNICO:** 695,00 €/mq x 163,47 mq = € **113.611,65**

Si ritiene opportuno applicare un coefficiente correttivo al valore di stima scaturito dai procedimenti di stima già menzionati per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione che concorrono alla determinazione del coefficiente correttivo:

	condizioni	
	Orientamento Esposizione	ottime
buone		1,00
mediocri		0,90
scarse		0,80
Localizzazione	condizioni	
	centrale	1,40
	semiperiferica	1,20
	periferica	1,00
	isolato	0,90
	condizioni	

	condizioni	
	Tipologia	villino
fabbricato civ.		1,25
fabbricato econ.		0,90
Fabbricato pop.		0,80
Stato di conservazione	condizioni	
	normale	1,00
	mediocri	0,80
	scadente	0,60

Possibilità di parcheggio	Ottime	1,20	Condizioni degli impianti	condizioni	
	Buone	1,00		normale	1,00
	mediocri	0,90		mediocre	0,90
	scarse	0,80		scadente	0,80
Vetustà	condizioni		Ubicazione del piano	condizioni	
	5 anni	1,00		Dal 4 piano a salire	1,20
	tra 6 e 20	0,90		Secondo/terzo	1,10
	tra 20 e 50	0,80		primo	1,00
	> 50 anni	0,70		rialzato	0,90
	5 anni	1,00			
	tra 6 e 20	0,90			
	tra 20 e 50	0,80			
	> 50 anni	0,70			

Valutazioni delle caratteristiche del LOTTO I effettuate dal sottoscritto:

Orientamento/Esposizione	buone	1,00
Localizzazione	centrale	1,40
Possibilità di parcheggio	scarse	0,80
Vetustà	tra 20 e 50	0,80
Tipologia	Fabbricato economico	0,90
Stato di conservazione	mediocre	0,80
Condizioni degli impianti	scarse	0,70
Ubicazione del piano	primo	1,00
Coefficiente correttivo		7,4

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, possibilità di parcheggio, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, il tutto riportato nella tabella precedente, si applica un coefficiente correttivo riduttivo pari al 0,7% del valore.

$$V = (1 - 7\%) \times 113.611,65 = \text{€ } 105.658,83 \text{ arrotondato a € } 105.650,00$$



Tuttavia, da tale valore devono essere detratti i costi degli interventi gravanti sull'immobile, che si stimano in circa € 3.500,00.

Pertanto  $V = € 105.650,00 - € 3.500,00 = € 102.150,00$



**VALORE BASE D'ASTA LOTTO UNICO: € 102.000,00 cifra tonda**

**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.**

All'esito dei sopralluoghi effettuati al LOTTO attualmente non utilizzato dal Debitore, pertanto è presente pochi prezzi d'arredo. I relativi costi di trasporto dei beni mobili sono assimilabili a € 1.500,00, trattandosi di beni appartenenti al Debitore, il trasloco in economia sarà effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'acquirente. Alla luce di tale considerazione **il sottoscritto non ritiene di detrarre l'importo sopra menzionato dal valore a base d'asta determinato.**

**16. Corredi la relazione – da presentare esclusivamente in modalità telematica (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di proprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili**



dell'esecutato; 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;

Le planimetrie sono presenti nel volume allegati. La relazione di stima è stata redatta in una duplice versione: completa di tutti gli elementi informativi, compresi quelli riguardanti le generalità del Debitore, l'altra diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili degli Esecutati e di terzi. Inoltre è stato redatto un riepilogo finale che riporta in maniera sintetica i principali dati riguardanti i Lotti di cui alla presente Procedura Esecutiva.

## **PARTE RIASSUNTIVA**

### **LOTTO I UNICO**

#### **Descrizione**

L'ingresso dell'immobile, da via Ponte Fornace è costituito da uno spazio antistante recintato con una scala che serve il piano primo costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, camera ed un bagno, con un'altezza interna di  $H = 2,80$ . Sul lato sinistro del soggiorno è ubicato una scapa che serve il piano inferiore (*piano terra*), tale piano è costituito da un ambiente destinato ad ingresso, una camera ed un bagno, mentre nella corte, entrando dal cancelletto sulla sinistra è ubicato un ambiente a deposito. Tale immobile è stato realizzato con struttura perimetrale portante, mentre i tramezzi interni sono stati realizzati con una fila di mattoni, e copertura a falde inclinate.

#### **Ubicazione**

Il lotto oggetto della presente Procedura esecutiva è situato nel Comune di Albanella alla via Ponte Fornace n. 25.

#### **Confine**

L'immobile come si evince dalla planimetria catastale generale confina:

- Nord/Est con strada secondaria e altra u.i.u;
- Sud/Est con altra u.i.u. e via Ponte Fornace;
- Sud/Ovest con e via Ponte Fornace e altra u.i.u.;
- Nord/Ovest con altra u.i.u.



Superfici

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sua)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
Piano Primo Sup. Utile Ab.	Mq 54,20	TOTALE NETTA	Mq 9,80
Pano Terra Sup. Utle Ab.	Mq 41,60	TOTALE NETTA	Mq 28,10
TOTALE	Mq 95,80	TOTALE	Mq 37,90

SUPERFICIE LORDA RESIDEZIALE (sua)		SUPERFICIE LOEDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie/Dep.	
Piano Primo	Mq 72,50	TOTALE LORDA	Mq 38,10
Pano Terra	Mq 53,70	TOTALE LORDA	Mq 10,40
TOTALE	Mq 126,20	TOTALE	Mq 53,00

Dati Catastale

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. dei Comune di Albanella in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	35	543	3	A/2	8	5	Tot. 113 mq escl. Area esterna scop. 104 mq.	€ 426,08
Indirizzo	Via Ponte Fornace snc piano T-1							
Annotazioni	Classamento proposto con decorsi i termini di cui art. 1 cmm. 3						Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.	

Titolo di provenienza

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita del 20/12/2006, stipulato dal Notaio Sergio Barela notaio in sede a Battipaglia Rep. n.72.656 Racc. n. 22.369, registrato ad Eboli 23/12/2006 al n. 4604 srie 1T.

Iscrizioni e Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2006 - Registro Particolare 42033 Registro Generale 69916  
 Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 72656/22369 del 20/12/2006 ATTO TRA VIVI -  
 COMPRAVENDITA

Immobili siti in ALBANELLA (SA)



ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2006 - Registro Particolare 20083 Registro Generale 69917

Pubblico ufficiale BARELA SERGIO Repertorio 72657/22370 del 20/12/2006

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ALBANELLA (SA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2021 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 1715

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 5398 del 25/11/2020 ATTO ESECUTIVO  
O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** siti in ALBANELLA (SA)

**COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTI**

€ 294,00

### Stato di Occupazione

L'immobile al momento sopralluogo risulta essere inutilizzato, non risultano contratti di locazione in essere, tale bene non risulta gravante da censo, livello o uso civico.

### Regolarità Edilizia Urbanistica

Titoli Edilizi acquisiti relativi al cespite afferente al LOTTO UNICO:

- **Concessione Edilizia n.760 prot. 3074 del 02/05/1987**, “*La realizzazione della copertura di un fabbricato per civile abitazione*”.
- **Concessione Edilizia n.874 prot. 2632 del 27/07/1988**, “*La realizzazione della copertura di un fabbricato per civile abitazione*”.

### Difformità

Dal confronto, dei grafici del Permesso a Costruire, per la realizzazione di ampliamento di un fabbricato (*Concessione Edilizia n.874 prot. 2632 del 27/07/1988*), e lo stato di fatto al momento del sopralluogo, si evidenzia, una difformità edilizia riguardate la realizzazione di un deposito al piano terra, con ingresso dalla corte privata, inoltre si evidenzia la diversa distribuzione interna degli ambienti. Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con l'abbattimento del deposito e aggiornamento catastale per la diversa distribuzione degli ambienti.

### Rispristino dello Stato dei Luoghi

Alla luce di quanto riscontrato, per il ripristino dello stato dei luoghi, bisogna predisporre una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.).

Il costo totale dell'intervento comprensivo dell'onorario del tecnico:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Diritti di segreteria e Diritti d'istruttoria, C.I.L.A., pratica catastale DOCFA, Prestazione Tecnica, si è stimato un importo quantizzato in € 3.500,00.



### **Abitabilità**

Non è presente certificati di agibilità/abitabilità.

### **Valore di Stima**

Il valore a base d'asta del LOTTO UNICO è paria a € 102.000,00 (centoduemila/00)

***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.***

La documentazione fotografica, è inserita nella presente relazione, mentre Il rilievo metrico dei Lotti è stato effettuato con Distolaser e rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 mt.

***18 Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.***

Il sottoscritto Esperto non ha ravvisato la necessita di effettuare comunicazioni al G.E., poiché non si sono verificate situazioni per le quali si rendeva opportuno interpellare il Giudice dell'Esecuzione.

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

Il sottoscritto Esperto resta a disposizione degli organi del Procedimento per ulteriori chiarimenti, riguardanti le problematiche concernenti il compendio pignorato, laddove fossero necessari, e dichiara quindi la propria disponibilità a collaborare col Custode Giudiziario ed il Delegato alla vendita, al fine di consentire il normale prosieguo del Procedimento stesso.



---

**CONGEDO C.T.U**

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 33 pagine incluso il frontespizio e di n. 9 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,



L'Esperto

Arch. Marco Onesti



## Elenco allegati

- Allegato n.1 – Verbale;
- Allegato n.2 – Planimetria Catastale e visure;
- Allegato n.3– Rilievo immobile;
- Allegato n.4 – Foto immobile;
- Allegato n.5 – Atto Notarile;
- Allegato n.6 – Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato n.7 – Concessione Edilizia 760/87 realizzazione copertura;
- Allegato n.8 – Concessione Edilizia 847/88 Ampliamento di un fabbricato civile;
- Allegato n.9 – Certificato di Destinazione Urbanistica;

