



STUDIO TECNICO

giovanni vignes
ingegnere



via San Pietro, 46/A - Giffoni Sei Casali (SA) - 328 / 3159289 - 347 / 4862730

ASTE GIUDIZIARIE.it TRIBUNALE DI SALERNO TERZA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° **441/17** RGE

- **Creditore Procedente:**

..... **Omissis**

avv. Tepedino Dario Mario

- **Debitore:**

..... **Omissis**

Maggio 2018

Perizia di Stima Immobiliare

versione privacy

il C.T.U.
ing. Giovanni Vignes



TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura di Esecuzione Immobiliare, promossa da:

..... **Omissis** rappresentata dall'Avv Tepedino Dario Mario;

nei confronti di:

..... **Omissis**

(G.E. Dott.ssa Maria Elena DEL FORNO)

- indice -

1. premessa	<i>pag.</i> 3
2. verifica documentazione ipocatastale	<i>pag.</i> 5
2. operazioni peritali	<i>pag.</i> 6
3. risposte ai quesiti	<i>pag.</i> 7
. <i>descrizione immobili</i>	<i>pag.</i> 8
. <i>rilievo metrico</i>	<i>pag.</i> 12
. <i>provenienza</i>	<i>pag.</i> 13
. <i>valore locativo</i>	<i>pag.</i> 14
. <i>regolarità urbanistica</i>	<i>pag.</i> 19
. <i>criteri estimativi</i>	<i>pag.</i> 20
. <i>stima lotto</i>	<i>pag.</i> 25
4. riepilogo finale	<i>pag.</i> 26
5. congedo	<i>pag.</i> 28
6. elenco allegati	<i>pag.</i> 28



- PREMESSA -

- con decreto del Giudice dell'Esecuzione del 11/01/2018, il sottoscritto **ing. Giovanni Vignes**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n° 4717, veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento esecutivo n° 441/2017;
- che, il 19/01/2018 dopo l'accettazione dell'incarico e previo giuramento di rito, venivano posti i seguenti quesiti riportati nel loro testuale tenore:

- 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però 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;*
- 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 in 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 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 sulla 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. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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. n. 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. n. 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 insoluite, 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) Correda la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in

formato testo o word per Windows Microsoft, nonché 'pdf' per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali, (limitati: per i terreni, 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 e accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, 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 ai 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.

- che, il G.E. assegnava per il deposito della presente relazione il termine al 30° giorno antecedente l'udienza del 15 maggio 2018;
- che il sottoscritto, a seguito delle difficoltà incontrate per l'accesso all'immobile, richiedeva ed otteneva una proroga;
- **che il termine per la il completamento dell'incarico vendita posticipato al 15 giugno 2018.**

Tanto premesso, il sottoscritto rende la presente relazione in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

- VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE -

Preliminarmente il sottoscritto ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, con particolare riferimento ai beni oggetto di pignoramento, al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'art. 567 c.p.c..

La documentazione agli atti, relativa alla procedura in oggetto, è la seguente:

- **atto di pignoramento;**
- **istanza di vendita;**
- **certificazione notarile;**

riferiti all'immobile in **Giffoni Sei Casali (SA)**, Loc. Serroni, distinto al NCEU del Comune di Giffoni Sei Casali, **fog. 36, part. 6, sub 3**, di proprietà di:

- **Omissis**, nata a Omissis il Omissis, cod.fis. Omissis

All'esito delle verifiche effettuate, il sottoscritto può concludere che la documentazione, relativa ai predetti beni, è **completa ed idonea**, pertanto ha ritenuto di poter procedere secondo le

disposizioni poste dal G.E..

* * * * *



- OPERAZIONI PERITALI -

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha provveduto a svolgere tutte le necessarie indagini presso Uffici Amministrativi ed Enti competenti. Di seguito si riportano in sintesi le principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- **Agenzia delle Entrate** (ex Territorio) di Salerno, **ufficio del Catasto**, indagini telematiche con acquisizioni di visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali e stralci di fogli di mappa, degli immobili oggetto di indagine (cfr.all.D);
- **Agenzia delle Entrate** – Servizio Pubblicità Immobiliare (già **Conservatoria dei Registri Immobiliari** – RR.II.) di Salerno, per indagini telematiche tese a verificare l'esistenza di formalità, iscrizioni e/o trascrizioni (cfr.all.E);
- **Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Sei Casali** (SA) per accertamento di regolarità edilizia e per la verifica della conformità al Titolo Edilizio Abilitativo (cfr.all.I);
- Ufficio **Anagrafe** del **Comune di Giffoni Sei Casali** (SA) per ottenere il certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati (cfr.all.H);
- **Ufficio Stato Civile del Comune di Salerno** per ottenere il certificato dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei soggetti esecutati (cfr.all.H);
- **Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Sei Casali** (SA) per ottenere l'accertamento di "livello, censo o usi civici";
- **Archivio Notarile** di Salerno al fine di reperire il titolo di proprietà dei beni in esame (cfr.all.J);
- **Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro)** per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati;
- **Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare**, per accertamento e andamento dei prezzi di vendita nel Comune di Giffoni Sei Casali;
- Ricerche, presso **Agenzie Immobiliari** di zona, di compravendite di immobili simili a quelli in esame, con accertamento dei relativi prezzi di vendita;
- Reperimento di pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quelli oggetto di procedura; consultazione di annunci immobiliari on-line su siti internet di Agenzie Immobiliari;

Inoltre, come preannunciato alle parti a mezzo pec e/o lettera racc.ta (cfr.all.B), si procedeva ad ispezionare i luoghi, unitamente ad aiutante di fiducia **geom. Vincenzo De Rosa**, si accedeva

presso gli immobili pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto.

Effettuate pertanto tutte le operazioni di rito, i rilievi ed i sopralluoghi, nonché, i riscontri tra le documentazioni acquisite, il sottoscritto C.T.U. può riferire quanto di seguito passa ad esporre, in risposta ai quesiti ricevuti.

* * * * *

- RISPOSTE AI QUESITI -

quesiti da 1), 2) a 3) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

Dall'analisi della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali **la documentazione è completa ed idonea**, pertanto si passa direttamente a dare risposta al quesito n° 4.

* * * * *

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 in 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.;

Il sottoscritto, atteso il compendio pignorato procede alla descrizione dello stesso, identificandolo come,

LOTTO UNICO: – VILLA UNIFAMILIARE SU TRE PIANI AD USO RESIDENZIALE (NCEU FG. 36, P.LLA 6, SUB 3, CAT. A/7) SITO IN VIA SERRONI DI GIFFONI SEI CASALI (SA).

DATI CATASTALI

Intero fabbricato di tre piani e corte esclusiva, sito in Comune di Giffoni Sei Casali (SA), loc. Serroni snc;

riportato al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali,

– fog. 36, particella 6, sub 3, cat.A/7 di U classe, 11,0 vani, piani T, 1° e 2°.

Intestato a:

– Omissis, nata a Omissis il Omissis, cod.fis. Omissis

La ditta costruttrice, nel 1988, ha proceduto ad accatastare contestualmente i fabbricati costituenti il plesso immobiliare e ricadenti sulla stessa particella di terreno, tra cui l'immobile staggito,

R.G.Esec. 305/2017 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

con Tipo Mappale n. 28.2/1988, e, successivamente il 31/12/1988, redigeva le schede planimetriche individuali e l'elaborato planimetrico riassuntivo con l'identificazione delle singole unità immobiliari e dei beni comuni (cfr.all.D).



CONFINI

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica di tre piani con corte annessa, il lotto confina a nord con corte privata di altra abitazione (*part. 115*), ad ovest con altre abitazioni private, realizzate con la stessa concessione edilizia, e con la stradina di accesso in comune; a sud con terreno di proprietà privata (*part. 186*).



DESCRIZIONE

Il corpo di fabbrica oggetto di stima è una villa ubicata in una zona collinare, raggiungibile



percorrendo la strada Provinciale per Giffoni Sei Casali, dalla località Malche direzione Capiti-gnano, precisamente la SP25a, via Serroni; vi si accede da una traversa privata che si diparte dalla via Serroni (cfr.all.G. 1. 2).



L'edificio, di forma irregolare, costituito da tre piani fuori terra, è posizionato su un terreno in leggero declivio, ed è circondato da un'area pianeggiante, completamente pavimentata e circondata da ampie fioriere (cfr.all.G. 4-6). Esso è uno dei quattro fabbricati insistenti sulla stessa particella di terreno, che fanno parte di un'unica Licenza Edilizia, originariamente rilasciata dal

R.G.Esec. 305/2017 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

Comune di Giffoni Sei Casali, per quattro unità identiche per forma, dimensioni e superfici.

L'inquadratura territoriale dei luoghi è rappresentata nelle allegate ortofoto di inquadramento.



Il lotto, completamente recintato con muretti di calcestruzzo e recinzioni in ferro, è accessibile dalla strada privata in comune con altre abitazioni, attraverso un cancello in ferro. Il fabbricato è stato realizzato con un progetto approvato nel 1975 e successive varianti nonché condono edilizio, ha struttura portante costituita da telai di travi e pilastri in cemento armato e orizzontamenti di interpiano definiti da solai latero-cementizi, murature esterne in blocchi forati, quelle interne in laterizi, gli intonaci sono del tipo civile, successivamente tinteggiati all'interno e rifiniti con rivestimento plastico all'esterno. La copertura è a tetto, a falde inclinate con fascia piana centrale, finite con manto di tegole di laterizio.

In realtà, il piano seminterrato indicato nella concessione edilizia in sanatoria è completamente fuori terra, ad eccezione della sola parete nord-est realizzata a ridosso del muro di contenimento del lotto latistante, dove è ubicato il locale interrato adibito a cantinola.

Al piano terra del fabbricato è ubicata la "zona giorno", composta da un ampio salone (cfr.all.G. 7-11), dove è posta la scala di accesso al primo piano, e da una camera adibita a soggiorno (cfr.all.G.13), oltre alla cucina, due bagni ed un piccolo ripostiglio sottoscala; il piano ha

un'altezza utile interna pari a mt 2,80 e tutti gli ambienti sono dotati di rifiniture di buon livello, con pavimentazioni in piastrelle in monocottura ceramica e cotto smaltato del tipo forte per bagni e cucina. Il salone è stato impreziosito da numerose nicchie realizzate con pareti in cartongesso ed è dotato di un moderno camino a legna, risulta controsoffittato per tutta la sua ampiezza con pannellature decorative in cartongesso, poste a quote diverse.

Gli infissi interni sono in legno di pino, quelli esterni anche in legno di pino e vetri, del tipo monoblocco, dotati di scuri a lamelle e zanzariere. Gli impianti idrici-sanitari sono perfettamente funzionanti e di buona fattura, l'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia sita nel retrostante vano dedicato, accessibile dalla corte.

Al **piano primo**, dove è ubicata la "zona notte", si giunge dalla scala interna, dove, da un ampio disimpegno (cfr.all.G.21), si accede alle tre camere da letto asservite da un ulteriore bagno e da un ampio terrazzo a livello (cfr.all.G.28). Le finiture e gli infissi sono simili a quelle descritti per il piano terra, tali cioè da soddisfare i requisiti di aeroilluminazione e salubrità degli ambienti abitativi, tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate; il bagno (cfr.all.G.23, è parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica ed è dotato di infisso esterno e impianti idrici-sanitari perfettamente funzionanti; il piano ha un'altezza utile interna pari a mt 2,80. Dal disimpegno si accede ad un terrazzo a livello, coperto da un'ampia tettoia in legno lamellare (cfr.all.G.27) con altezza variabile da mt. 3,10 a mt 2,20, oltre che al piano superiore attraverso una scala interna.

Il **piano secondo**, mansardato, ricalca gli stessi identici ambienti del piano primo pur essendo ridotte le altezze, è composto da tre camere a da un bagno (cfr.all.G.32). Tutte e tre le camere sono asservite da balconi. Le altezze sono variabili da mt. 2,80, per la fascia piana centrale, fino ad un minimo di mt. 1,80 nei punti laterali.

Tutti i vani prospettanti l'esterno godono di una buona esposizione e luminosità, essendo il fabbricato dotato di tutti i fronti liberi di affaccio.

Completa la funzionalità dell'immobile l'**area cortilizia** carrabile, di circa mq. 290 che circonda la costruzione su tre lati (cfr.all.G.5.6), essa è pavimentata con mattoncini autobloccanti e recintata da muretti e ringhiere in ferro e decorata da ampie fioriere tenute a verde. Dall'area cortilizia si accede al locale cantina ed ai due piccoli depositi posti sul retro della casa, **sul lato nord**, uno dei quali è adibito a locale tecnico.

Le condizioni complessive dell'edificio denotano una buona manutenzione effettuata nel corso degli anni trascorsi dalla sua edificazione, con rifiniture di buona qualità e dotato di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario funzionanti, impianto tv e di impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda per gli usi domestici e sanitari con caldaia a funzionamento autonomo.

In definitiva, il sottoscritto, ritiene di poter assumere come "**normale**" lo "*stato di conservazione e manutenzione*" dell'immobile.

SUPERFICI

Il rilievo metrico del **Lotto Unico** è stato effettuato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo del 20/04/2018, successivamente, lo stesso, è stato elaborato in formato grafico (cfr.all.F), desumendo quindi il seguente computo delle **superfici**:

<i>Piano</i>	<i>id</i>	<i>destinazione</i>		<i>Sup. Netta</i>	<i>TOTALI</i>
<i>T</i>	1	salone	appartamento	72,37	
<i>T</i>	2	cucina	appartamento	18,88	
<i>T</i>	3	camera	appartamento	17,39	
<i>T</i>	4	bagno	appartamento	5,46	
<i>T</i>	5	bagno	appartamento	3,32	
<i>T</i>	6	ripostiglio	appartamento	2,23	
<i>T</i>	7	scala interna	appartamento	5,13	
<i>Totale Sup. Utile Netta Piano Terra</i>					124,78
<i>Totale Sup. Lorda Coperta Piano Terra (v.p.p.)</i>					147,92
<i>I°</i>	12	disimpegno	appartamento	15,46	
<i>I°</i>	13	camera	appartamento	14,52	
<i>I°</i>	14	bagno	appartamento	4,92	
<i>I°</i>	15	camera	appartamento	13,26	
<i>I°</i>	16	camera	appartamento	17,33	
<i>I°</i>	17	scala interna	appartamento	6,08	
<i>Totale Sup. Utile Netta Piano Primo</i>					71,57
<i>Totale Sup. Lorda Coperta Piano Primo (v.p.p.)</i>					90,33
<i>Totale Sup. Lorda Coperta Appartamento (v.p.p.)</i>					238,25
<i>2°</i>	20	disimpegno	appartamento mansarda	15,46	
<i>2°</i>	21	camera	appartamento mansarda	14,52	
<i>2°</i>	22	bagno	appartamento mansarda	4,92	
<i>2°</i>	23	camera	appartamento mansarda	13,26	
<i>2°</i>	24	camera	appartamento mansarda	17,33	
<i>Totale Sup. Utile Netta Piano Mansarda</i>					65,49
<i>Totale Sup. Lorda Coperta Piano Mansarda (v.p.p.)</i>					90,33
<i>I°</i>	18	terrazzo a liv,	pertinenza di ornamento	31,01	
<i>I°</i>	19	terrazzo a liv,	pertinenza di ornamento	27,37	
<i>Totale Sup. Scoperta Piano Primo</i>					58,38

2°	25	balcone	pertinenza di ornamento	5,52	
2°	26	balcone	pertinenza di ornamento	4,05	
2°	27	balcone	pertinenza di ornamento	4,44	
Totale Sup. Scoperta Piano Mansarda					14,01
T	8	cantina	pertinenza di servizio	32,70	
T	9	ripostiglio	pertinenza di servizio	3,85	
T	10	ripostiglio	pertinenza di servizio	3,71	
Totale Sup. Pertinenze Piano Terra (v.p.p.)					40,26
T	11	corte/giardino	pertinenza di ornamento	290,48	
Totale Sup. Scoperta Piano Terra (v.p.p.)					290,48

Ai fini della valutazione immobiliare è indispensabile determinare la **Superficie Commerciale** dell'immobile, come stabilito dal D.P.R. del 23 marzo 1998, n° 138, e dalle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicate dall'ABI dove vengono riportati gli standard degli EVS (*European Valuation Standards*); la superficie commerciale, pertanto, si definisce come una superficie convenzionale nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie opportunamente omogeneizzate con mercuriali, entrambe misurate al lordo delle murature interne ed esterne.

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile staggito risulta essere:

Piano		destinazione	Sup. L.	coeff	TOTALI
	Sup. Principale	appartamento	238,25	1,00	238,25
2°	Sup. Secondaria	appartamento (<i>mansarda</i>)	90,33	0,80	72,26
1°	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>terrazzi a liv.</i>)	58,38	0,27	15,76
2°	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>balc. mansar</i>)	14,01	0,24	3,36
T	Sup. Secondaria	pertinenze accessorie (<i>dep.ti e cantina</i>)	40,26	0,11	4,43
T	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>cortile</i>)	290,48	0,10	29,05
Totale Sup. Commerciale					363,11

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il **Lotto Unico**, oggetto dell'attuale Procedura Imm. n° 441/17, è corrispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento del 27/10/2017 rep. 10853, Uff.Giud. Tribunale di Salerno, trascritto ai RR.II. in data 27/12/2017 ai n.ri 49326/37872.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sull'immobile non sussistono procedure esecutive in corso.

* * * * *



- 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;*

Il Lotto Unico è pervenuto per l'intero all'esecutata sig.ra Omissis, con atto di compravendita per notar Gaetano Di Fluri, del 25/10/1990 rep. 145882 (cfr.all.J), trascritto ai RR.II. di Salerno il 02/11/1990 ai nn. 28412/22359, dalla società "..... Omissis" (con sede in Omissis alla via Omissis, P.IVA Omissis).

Ai fini della verifica ultraventennale della proprietà, è emerso che il fabbricato è stato realizzato dalla stessa società venditrice sul suolo pervenuto alla stessa con:

- atto per notaio G. Di Fluri in data 15 ottobre 1981, (reg.to a Salerno il 26/10/81 al n. 10703).

Dalle ricerche, non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

* * * * *

- 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 ipotecari conguagli in denaro;*

La proprietà dei beni è interamente in testa all'esecutata e non vi sono situazioni di comproprietà, il compendio, inoltre, risulta interamente pignorato, pertanto non sussistono i presupposti per una ipotesi di divisione.

* * * * *

- 7) *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Il **Lotto Unico** risulta privo di contratti di locazione, come appurato dal sottoscritto durante l'accesso sui luoghi ed anche all'esito di ulteriori controlli eseguiti all'Ufficio del Registro di Salerno. L'immobile è occupato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare, composto dai suoi tre figli, come risultante dal certificato stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Giffoni Sei Casali (cfr. all.H).

Inoltre, l'immobile oggetto della procedura non è gravato 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.;

Premettendo che l'immobile non risulta locato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il "procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione" per la determinazione del **più probabile canone di locazione** degli immobili pignorati.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Nello specifico, il sottoscritto ha effettuato **una stima per valore unitario**, desunto rapportando i valori unitari ottenuti dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari "di zona" e quello riportato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare; tale valore medio è stato opportunamente ragguagliato in considerazione delle caratteristiche proprie del bene staggito, sia intrinseche che estrinseche, come descritte e documentate nell'apposito capitolo dedicato alla descrizione dei beni, ed infine rapportato alla superficie commerciale del fabbricato.

Per ulteriori dettagli in merito alla metodologia di stima applicata si faccia riferimento alla successiva risposta al quesito n° 14.

All'esito delle indagini eseguite, il sottoscritto è pervenuto ad un valore di mercato pari a 2,70 €/mq. al mese, che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile e per il coefficiente di ponderazione considerato, ascende al

"CANONE LOCATIVO MENSILE" per il Lotto Unico, in cifra tonda, pari a 800,00 €.

* * * * *

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;

Dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr.all.H), rilasciato dal Comune di Salerno, risulta che la debitrice Sig.ra Omissis nata a Omissis il Omissis, risulta coniugata in data Omissis e, con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, in regime di separazione dei beni.

* * * * *

- 10) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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';*

Premesso che l'immobile identificato come **Lotto Unico**, nonostante sia un corpo di fabbrica indipendente, è parte di un complesso immobiliare di più fabbricati realizzato sulla stessa particella di terreno, ne consegue che fanno parte della unità immobiliare in oggetto anche i proporzionali diritti sulle parti comuni del plesso, precisamente il viale di accesso, che ha inizio dalla strada Provinciale per Capitignano, nonché, i muri e le recinzioni del plesso immobiliare. Dette aree comuni sono identificate con il sub 1, nell'elaborato planimetrico, depositato al N.C.E.U., riferito alla par.la 6 del fog. 36 del Comune di Giffoni Sei Casali, (cfr.all.D).

Attualmente, sull'immobile staggito sono possibili unicamente le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcuna possibilità di ulteriore attività edificatoria in ampliamento volumetrico.

Inoltre, dalle indagini eseguite, non sussistono particolari vincoli gravanti sull'immobile che potrebbero limitarne la piena fruibilità, né connessi con il suo carattere storico o di natura paesaggistica, né risultano domande giudiziarie e/o particolari provvedimenti trascritti.

* * * * *

- 11) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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;*

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, il **Lotto Unico** è gravato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 26/09/1995 nn. 2798/25667** - Ipoteca volontaria di Euro 210.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 22/09/1995 rep. 6849, a favore di Omissis - cf Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis
- **ISCRIZIONE del 02/07/2002 nn. 3618/24530** - Ipoteca volontaria di Euro 206.182,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 103.291,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 28/06/2002 rep. 25224, a favore di Omissis - cf Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis
- **TRASCRIZIONE del 27/12/2017 nn 37872/49326** - Verbale di pignoramento immobili **oggetto di attuale E.I.** in virtù dell'atto del Tribunale di Salerno notificato il 27/06/2017 rep. 7021, a favore di Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis

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

<i>Formalità</i>	<i>Imposta Ipotecaria</i>	<i>Imposta di bollo</i>	<i>Tassa Ipotecaria</i>	<i>TOTALE</i>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (concessionari di esazione per conto dello stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

* * * * *

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'esi-

to di accurato controllo incrociato;

Dagli accessi effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali** sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobile, acquisendo altresì gli estratti del foglio di mappa (*WEGIS*), l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. Tutta la documentazione catastale è riportata integralmente in allegato (cfr.all.D) – Visure Catastali, Planimetriche e di Mappa.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in allegato (cfr.all.E).

Si riportano di seguito le note d'interesse:

- **TRASCRIZIONE del 02/11/1990 nn. 22359/28412** – Atto per notar Gaetano Di Fluri del 25/10/1990 rep. 145882/24245, a favore di Omissis nata a Omissis il Omissis, e contro “..... Omissis” - cf Omissis, relativo agli immobili in NCEU del comune di Giffoni Sei Casali, fg. 36, p.lla 6, sub 3.
- **ISCRIZIONE del 26/09/1995 nn. 2798/25667** - Ipoteca volontaria di Euro 210.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 22/09/1995 rep. 6849, a favore di Omissis - cf Omissis, e contro Omissis nata a Omissis il Omissis, relativo agli immobili in NCEU del comune di Giffoni Sei Casali, fg. 36, p.lla 6, sub 3.
- **ISCRIZIONE del 02/07/2002 nn. 3618/24530** - Ipoteca volontaria di Euro 206.182,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 103.291,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 28/06/2002 rep. 25224, a favore di Omissis - cf Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis, relativo agli immobili in NCEU del comune di Giffoni Sei Casali, fg. 36, p.lla 6, sub 3.
- **TRASCRIZIONE del 27/12/2017 nn 37872/49326** - Verbale di pignoramento immobili **oggetto di attuale E.I.** in virtù dell'atto del Tribunale di Salerno notificato il 27/06/2017 rep. 7021, a favore di Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis, relativo agli immobili in NCEU del comune di Giffoni Sei Casali, fg. 36, p.lla 6, sub 3.

* * * * *

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.*

R.G.Esec. 305/2017 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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. n. 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. n. 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 verificare la regolarità edilizia del lotto in oggetto il sottoscritto effettuava le necessarie richieste (cfr. **al. B**), ed accessi presso gli Uffici Tecnici preposti del Comune di Giffoni Sei Casali, reperendo la documentazione riportata in allegato (cfr. **al. I**), che sinteticamente si riassume:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 49/1977, della pregressa Concessione n° 60 del 6/8/1975, rilasciata al Sig. Omissis per la realizzazione di un albergo composto da sei piccoli corpi di fabbrica indipendenti e da una piscina in Giffoni Sei Casali, via Serroni, fraz. Capitignano, fg. 36, p.lla 6.
- Rapporto della Polizia Urbana per riscontrate difformità edilizie del 7 febbraio 1980;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n° 93/1980 del 19 Novembre 1980, rilasciata al Sig. Omissis per la rotazione e l'orientamento dei corpi di fabbrica, fermo restante il rispetto delle volumetrie e della destinazione già autorizzata.
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 170/1998 – **riferita al solo immobile stag-gito** - rilasciata a Omissis, nata a Omissis il Omissis, su domanda di concessione prot. 2172 del 01/04/86, ai sensi della L 47/85 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso dell'immobile in Giffoni Sei Casali, via Serroni, fraz. Capitignano, fg. 36, p.lla 6, sub 3.
- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' Prot. 1040 del 10/02/1999, inerente l'immobile in via Serroni, fraz. Capitignano, fg. 36, p.lla 6, sub 3;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' prot. 4742 del 20 Giugno 2002, con la quale la Sig.ra Omissis denunciava l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria all'immobile in via Serroni 85, oggetto della presente stima.

Alla luce di quanto acquisito ed a quanto verificato in fase di sopralluogo, in merito alla regolarità urbanistica, si relaziona come segue.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla documentazione reperita presso l'UTC di Giffoni Sei Casali, si evince che il fabbricato oggetto di stima risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati **a meno delle seguenti difformità** (cfr.all.F):

- Copertura con teli ombreggianti, realizzata con struttura leggera in ferro sul lato ovest dell'area cortilizia, infissa al suolo ed ancorata al fabbricato per circa mt. 9 di lunghezza (*indicata in planimetria come "A"*);
- Copertura, realizzata in legno lamellare e copertura a tegole, atta a costituire il patio posto sulla balconata prospiciente il lato est del fabbricato, al primo piano, di circa mq. 31 (*indicata in planimetria come "B"*);
- Chiusura in muratura di una porzione del balconcino al piano secondo per la realizzazione di un piccolo vano accessibile dal balcone (*indicata in planimetria come "C"*);

Ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile si dovrà procedere alla rimozione delle suddette difformità con ripristino dello stato dei luoghi.

Per la quantificazione delle spese all'uopo occorrenti, il sottoscritto ha previsto, in base alla propria esperienza, una spesa complessiva di circa Euro 4.000,00.

Tale modalità di intervento appare la più economicamente conveniente rispetto ad una procedura di sanatoria per l'eventuale regolarizzazione delle sole coperture sopra descritte.

Di tale spesa si è tenuto conto nel capitolo della valutazione del bene.

Risulta agli atti del Comune di Giffoni Sei Casali una richiesta del Certificato di Abitabilità prot. 1040 del 10 febbraio 1999 (cfr.all.I), e, per quanto reso in visione al sottoscritto dal competente UTC, nel corso di apposito accesso, non sono stati rinvenuti atti interruttivi ostativi al formarsi del silenzio assenso.

* * * * *

- 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 insoluite, 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;*

Prima di illustrare il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno soffermarsi sul "relativo aspetto economico" secondo il quale il bene staggito dovrà essere valutato. Il vincolo del mandato impone al sottoscritto l'individuazione del più probabile "valore di mercato" che il bene potrebbe spuntare se posto in vendita sul libero mercato, nello stato in cui si trova, al netto di eventuali gravami o vincoli contrattuali, pertanto la valutazione sarà effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, attraverso l'impiego del procedimento di stima con metodo sintetico o della comparazione diretta, utilizzando come parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale del bene espressa in metro quadro.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato unitario dell'immobile, viene determinato con l'ausilio del metodo statistico, in relazione alle sue peculiari caratteristiche, attraverso l'analisi dei valori di mercato di beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni parametri correttivi ai predetti valori unitari in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche (*consistenza, stato di conservazione e manutenzione, l'orientamento, l'estetica, l'età, gli affacci, ecc*) ed estrinseche (*salubrità della zona, prossimità ai centri urbanizzati, strutture commerciali e mercati, vicinanza ai grandi nodi stradali, autostradali e ferroviari, tutto ciò che può rendere vivibile e comoda la permanenza*) dell'immobile. Inoltre ed all'esito, si praticheranno le opportune detrazioni di somme necessarie all'evasione di pratiche edilizie e/o di quelle per lavori edili occorrenti al ripristino della conformità e legittimità urbanistica dell'immobile.

La presente stima è stata stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame.

ANALISI DELLE FONTI

L'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari, accessibile tramite il sito internet, costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale; i valori unitari rilevati, espressi in euro a m², sono riferiti alla superficie commerciale (lorda) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente, sia per il mercato delle compravendite che per le locazioni.

I dati forniti dall'Osservatorio, riferiti alla fascia ed alla zona omogenea di interesse, sono riportati nella tabella seguente:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **SALERNO**

Comune: **GIFFONI SEI CASALI**

Fascia/zona: **Suburbana/PONTE MOLINELLO-MALCHE-COLONNA-SERRONI**

Codice zona: **E4**

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	790	1100	L	2,1	2,9	L
Ville e Villini	Normale	860	1250	L	2,5	3,4	L
Box	Normale	425	580	L	1,8	2,5	L

Dalla tabella, prendendo in considerazione i valori di mercato relativamente alla tipologia “*Ville e Villini*” si ha:

Val. min. di mercato = 860 €/m²

Val. max di mercato = 1.250 €/ m²

In base ai suddetti parametri, si desume un valore medio di stima **pari a 1.055,00 €/ m² (valore I)**; tale valore, essendo riferito all’ordinarietà degli immobili prevalentemente presenti nella zona omogenea, è suscettibile di ampie variazioni rispetto alle quotazioni reali, dovendo essere adattato alla fattispecie concreta.

Il Borsino immobiliare.it, è una pubblicazione a livello nazionale che attraverso una mappatura georeferenziata ha aggregato da diverse fonti (*referenti locali, database ufficiali, principali portali immobiliari, istat*) i dati dei reali valori immobiliari nazionali.

Le tipologie dei dati disponibili provengono, oltre che dalle quotazioni di tipologie immobiliari direttamente rilevabili dalle varie fonti, anche dalle risultanze del calcolo statistico effettuato in relazione ai valori di immobili correlabili, realmente presenti nella stessa area territoriale.

le. Le valutazioni, basate su quotazioni oggettive di immobili nella stessa zona, sono rigorose, neutrali e private di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi e valori d'affezione.

I valori di mercato sono espressi in euro/m², quelli di locazione in euro/ m² per mese, entrambi riferiti alla superficie lorda.

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali
Quotazioni di zona (giugno 2018)

Comune	Giffoni_Sei_Casali
Zona	Frazione Prepezzano, Capo Casale, Sieti Alto, Sieti Basso, Malche

Mappa della zona

Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	679	812	945	1,7	1,7	1,7	2,5%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	627	743	859	0,9	1,3	1,7	2,1%
Ville e Villini (In buono stato)	739	906	1.074	1,7	2,1	2,6	2,8%

Dalla tabella, considerando il valore indicato nella fascia media e riferito alla tipologia “Ville e Villini (in buono stato)” si ricava un valore di mercato **pari a 906,00 €/ m² (valore 2)**.

Quotazioni metro quadro 2017, il listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Salerno e Provincia, pubblicato a cura della Camera di Commercio di Salerno, FIAIP Salerno e FIMAA Salerno, associazioni di categoria delle maggiori Agenzie Immobiliari operanti su Salerno e Provincia, con il patrocinio del Consiglio Notarile, Confindustria, Confcommercio, Asso-

ciazione Costruttori e gli Ordini Professionali operanti nel settore. La pubblicazione annuale riporta i valori di compravendita e locazione del mercato immobiliare della provincia di Salerno.

I valori di mercato sono espressi in euro/m², quelli di locazione in euro/ m² per mese, entrambi riferiti alla superficie lorda.

Qmq QUOTAZIONI METROQUADRO **Comuni della provincia di Salerno**

- ABITAZIONI CIVILI
ABITAZIONI TIPO ECONOMICO
ABITAZIONI SIGNORILI
VILLE E VILLINI
BOX
MAGAZZINI DEPOSITI
NEGOZI
UFFICI
LABORATORI
CAPANNONI INDUSTRIALI

GIFFONI SEI CASALI										
CENTRALE - CENTRO URBANO, CAPITIGNANO, C.SO TITO ZANIBONI E TRAVERSE										
Valore €/mq Vendita	1000	900	1100	1300	700		1000	900	600	400
Valore €/mq Locazione	3,5	3	4	4,5	3		3,5	3,5	3	3
SEMICENTRALE - VIE SALVATORE, TRINITA, SCIONDA, CAPOCASALE, SAN DONATO, SANT'ANNA										
Valore €/mq Vendita	900	850	1000	1100	600		900	850	550	400
Valore €/mq Locazione	3,5	3	3,5	4	2,5		3	3	2	3
FRAZIONE SIETI, TRAVERSE E STRADE LIMITROFE										
Valore €/mq Vendita	800	750	800	950	550		800	700	450	300
Valore €/mq Locazione	3	3	3,5	4	3		3	3	2	2
FRAZIONE- PREPEZZANO, TRAVERSE E STRADE LIMITROFE										
Valore €/mq Vendita	1000	900	1000	1100	700		900	800	500	350
Valore €/mq Locazione	3,5	3	3,5	4	3		3	3	2	2
FRAZIONE- MALCHE, TRAVERSE E STRADE LIMITROFE										
Valore €/mq Vendita	1100	900	1150	1200	700		1000	900	700	500
Valore €/mq Locazione	3,5	3	4	4	3		5	4	3,5	3

Sono le quotazioni che maggiormente si avvicinano alla realtà, essendo realizzato con la collaborazione di agenzie immobiliari di zona, anche se i valori sono estesi ad un'ampia fascia di riferimento che comprende anche zone di maggiore interesse.

Dalla tabella, considerando il valore indicato in *frazione Malche, traverse e strade limitrofe* e riferito alla tipologia "Ville e Villini" si ricava un valore di mercato pari a **1.200,00 €/ m² (valore 3)**.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI

Dall'esame dei valori riportati nelle fonti osservate, dalle indagini eseguite, nonché, delle caratteristiche "tipologiche" dell'immobile oggetto di stima, si perviene al seguente valore medio al metro quadro, riferito ad un ipotetico immobile "tipo", posto nell'area di riferimento e con caratteristiche ordinarie:

- Valore Medio Unitario di riferimento, pari alla media dei tre valori riscontrati:

$$€ (1.055,00 + 906,00 + 1.200,00) / 3 = 1.053,66 €/mq$$

Tale valore sarà posto a base per la formulazione del giudizio di stima, espresso attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra il valore unitario del campione

con le caratteristiche proprie dell'immobile da stimare da cui i conseguenti coefficienti correttivi.

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Si procede con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che, applicati al Valore Unitario di riferimento, evidenziano gli elementi di analogia e di diversità tra l'immobile campione ed il bene da stimare, determinando il più probabile **valore unitario di mercato** del bene oggetto di stima.

I coefficienti di ponderazione che si è ritenuto di dover applicare, sono i seguenti;

- Vetustà ed obsolescenza dell'edificio:
considerata l'età (*oltre i 40 anni*) ma anche il buon stato conservativo del fabbricato, appare congruo apprezzare un coefficiente riduttivo pari a 0,85;
- Qualità delle finiture e dotazione di impianti:
considerate buone per l'area di riferimento, si è applicato un coefficiente pari a 1,00;
- Caratteristiche posizionali e qualitative:
considerata l'ubicazione dell'immobile, si è applicato un coefficiente pari a 0,95;
- Qualità distributiva e funzionalità ambienti:
considerate buone per l'area di riferimento, si è applicato un coefficiente pari a 1,05;
- Vizi ed irregolarità, (*come evidenziati al paragrafo "regolarità urbanistica"*);
poste le irregolarità e difformità riscontrate, considerati gli oneri di spesa quantificati, nonché la doverosa detrazione per eventuali vizi occulti, si ritiene di operare un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene pari al 3%, esprimibile con un coefficiente pari a 0,97:

Il coefficiente di ponderazione da applicare, sarà il prodotto di tutti i coefficienti esaminati, quindi sarà $0,85 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,97 = \mathbf{0,82}$

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici di ogni ambiente, costituenti il **Lotto Unico**, sono state rilevate e dettagliatamente descritte nell'apposito capitolo. Si riporta, di seguito il riepilogo delle superfici del lotto ed il calcolo della **Superficie Commerciale del Lotto Unico**:

Piano	destinazione	Sup. L.	coeff	TOTALI
Sup. Principale	appartamento	238,25	1,00	238,25
2° Sup. Secondaria	appartamento (<i>mansarda</i>)	90,33	0,80	72,26

I°	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>terrazzi a liv.</i>)	58,38	0,27	15,76
2°	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>balc mansar</i>)	14,01	0,24	3,36
T	Sup. Secondaria	pertinenze accessorie (<i>dep.ti e cantina</i>)	40,26	0,11	4,43
T	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>cortile</i>)	290,48	0,10	29,05
Totale Sup. Commerciale					363,11

STIMA LOTTO UNICO

Sulla base delle considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, appresso brevemente riassunte, si può definitivamente fissare il seguente valore di mercato del bene:

LOTTO UNICO: – VILLA UNIFAMILIARE SU TRE PIANI AD USO RESIDENZIALE (NCEU FG. 36, P.LLA 6, SUB 3, CAT. A/7) SITO IN VIA SERRONI DI GIFFONI SEI CASALI (SA).

Superficie Commerciale pari a 363.11 mq.

Valore unitario 1.053,66 €/mq.

Coefficiente di ponderazione 0,82

Valore fabbricato = 363,11 x 1.053,66 x 0,82 = € 313.727,47 arrotondate a € 313.000,00

Si conclude, stimando **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in € 313.000,00.**



- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;

Nel fabbricato non sono presenti materiali di risulta né è ipotizzabile la presenza degli stessi all'esito della vendita e della puntuale asportazione degli arredi da parte dell'esecutata.

Per completezza, considerando le suppellettili presenti nel cespite pignorato, le spese di trasloco si stimano all'incirca pari a € 3.500,00, precisando in ogni caso che, trattandosi di arredi appartenenti alla debitrice tale onere non ricadrebbe a carico degli eventuali acquirenti.



- 16) Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché 'pdf' per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali, (limitati:

per i terreni, 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 e accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, 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 ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

Si riporta in allegato CD-ROM la relazione con tutti gli allegati in formato pdf; una copia sarà depositata in “*VERSIONE PRIVACY*” con la dicitura “... Omissis ...” per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre, in allegato alla presente consulenza, si riporta il seguente **riepilogo finale**, corredato di planimetria dell'immobile:

LOTTO UNICO – VILLA UNIFAMILIARE SU TRE PIANI AD USO RESIDENZIALE SITO IN VIA SERRONI DI GIFFONI SEI CASALI (SA).

Immobile costituito da un corpo di fabbrica isolato, su tre livelli, con copertura a tetto e corte esclusiva, con accesso da strada privata che si dirama dalla SP 25 (*via Serroni*)..

DATI CATASTALI

intero fabbricato su tre piani, sito in Comune di Giffoni Sei Casali (SA), via Serroni snc; riportato al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Sei Casali,

fog. 36, particella 6, cat.A/7, di classe “U”, 11,0 vani, piani T, 1° e 2°

PROPRIETA'

Il Lotto è pervenuto per l'intero all'esecutata sig.ra Omissis, con atto di **compravendita per notar Gaetano Di Fluri, del 25/10/1990** rep. 145882 (cfr.all.J), trascritto ai RR.II. di Salerno il 02/11/1990 ai nn. 28412/22359, dalla società “..... Omissis” (*con sede in Omissis alla via Omissis, P.IVA Omissis*).

POSSESSO

Il Fabbricato risulta privo di contratti di locazione, infatti è occupato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare, composto dai suoi tre figli, come risultante dal certificato stato di famiglia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Giffoni Sei Casali.

FORMALITA' GRAVANTI

- **ISCRIZIONE del 26/09/1995 nn. 2798/25667** - Ipoteca volontaria di Euro 210.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 100.000,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 22/09/1995 rep. 6849, a favore di Omissis - cf Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis
- **ISCRIZIONE del 02/07/2002 nn. 3618/24530** - Ipoteca volontaria di Euro 206.182,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo di Euro 103.291,00, giusto atto per notar Matteo Fasano del 28/06/2002 rep. 25224, a favore di Omissis - cf Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis
- **TRASCRIZIONE del 27/12/2017 nn 37872/49326** - Verbale di pignoramento immobili **oggetto di attuale E.I.**, in virtù dell'atto del Tribunale di Salerno notificato il 27/06/2017 rep. 7021, a favore di Omissis e contro Omissis nata a Omissis il Omissis

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla documentazione reperita presso l'UTC di Giffoni Sei Casali, si evince che il fabbricato oggetto di stima risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati a meno delle seguenti difformità:

- copertura con teli ombreggianti, realizzata con struttura leggera in ferro sul lato ovest dell'area cortilizia, infissa al suolo ed ancorata al fabbricato per circa mt. 9 di lunghezza (*indicata in planimetria come "A"*);
- copertura, realizzata in legno lamellare e copertura a tegole, atta a costituire il patio posto sulla balconata prospiciente il lato est del fabbricato, al primo piano, di circa mq. 31 (*indicata in planimetria come "B"*);
- chiusura in muratura di una porzione del balconcino al piano secondo per la realizzazione di un piccolo vano accessibile dal balcone (*indicata in planimetria come "C"*);

Risulta agli atti del Comune di Giffoni Sei Casali una richiesta del Certificato di Abitabilità prot. 1040 del 10 febbraio 1999, e, per quanto reso in visione al sottoscritto dal competente UTC, nel corso di apposito accesso, non sono stati rinvenuti atti interruttivi ostativi al formarsi del silenzio assenso.

VALORE DEL LOTTO UNICO

Valore fabbricato (in cifra tonda) = € 313.000,00

* * * * *

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 costru-*

zione, anche degli interni.

Si riporta in allegato la documentazione fotografica.

* * * * *



IL SOTTOSCRITTO CTU,

ritenendo di aver adempiuto in modo esauriente al mandato ricevuto, trasmette la presente relazione, scritta su 28 pagine e corredata di 13 allegati, provvedendo al deposito dei fascicoli di parte presso la Cancelleria del Tribunale, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudicante per quant'altro dovesse ritenere utile.

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

si allega:

- A. mandato G.E.
- B. convocazioni e comunicazioni da/alle parti;
- C. verbali di sopralluogo in originale;
- D. documentazione catastale;
- E. ispezioni ipotecarie;
- F. elaborati grafici;
- G. documentazione fotografica;
- H. estratti Stato Civile;
- I. concessioni edilizie;
- J. titolo di proprietà;
- K. riepilogo sintetico;
- L. relazione CTU “*versione privacy*”;
- M. CD-ROM con copia informatica.



Il C.T.U.

ing. Giovanni Vignes



R.G.Esec. 305/2017 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes