



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

IMMOBILIARE-SALERNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca Sicilia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E.I. n° 89/2021

Parte Attrice

Parte Convenuta

Salerno, 26/04/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I.C.T.U.
Dott. Ing. *M. Antonia Santoro*
Civile ed Ambientale
PROVINCIA DI SALERNO



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	9
3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	9



1. PREMESSA

La scrivente Dott. Ing. Mariantonia Santoro, con studio in Salerno alla Via Posidonia n.405 – CAP 84129, libero professionista, iscritta all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con n. 7069, con verbale del giorno 09/06/2021 dalla Dott.ssa Grazia Roscigno è stata nominata CTU nella causa di esecuzione immobiliare a margine e in data 15/06/2021 ha accettato l'incarico tramite deposito telematico del proprio giuramento. La Dott.ssa Roscigno ha conferito il mandato, che si articola nei seguenti 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;
- 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e 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;



- 4) Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea;
- 5) 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.;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;

9) 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.;

10) 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;

11) 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);

12) 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;

13) 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;

14) 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;



15) 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. 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;

In data 22/07/2021 il Giudice Dott.ssa Grazia Roscigno viene sostituito dal Giudice Dott.ssa Francesca Sicilia, che rinvia la causa in oggetto all'udienza del 21/06/2022.



2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ha comunicato alla Sig.ra [REDACTED] la data del sopralluogo tramite posta raccomandata. Mentre, l'Avv. Ciro Bisogno, delegato dalla [REDACTED] a rappresentarla e difenderla in ogni fase e grado del procedimento, è stato avvisato tramite posta elettronica certificata. Le operazioni peritali di rito sono regolarmente iniziate in data 10/12/2021 alle ore 15:00 con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa; durante tale sessione erano presenti: il CTU e il Geom. [REDACTED] su delega della proprietaria Sig.ra [REDACTED] di parte convenuta. Dopo aver letto i quesiti posti si è proceduto con le operazioni peritali.

Dopo aver effettuato il rilievo planimetrico dei luoghi di causa, alle ore 16:30 le operazioni sono state sospese con riserva di riprenderle previa opportuna comunicazione.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4. 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;

La documentazione agli Atti del Procedimento si può ritenere completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato e procedere quindi secondo i quesiti posti da 4 a 12 delle raccomandazioni C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 5. 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 q.e.;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 14 Part.IIa 670 sub. 4 e Part.IIa 1011 sub. 3 sito nel comune di Olevano sul Tusciano (SA) in via Sant'Anna n.21. Il bene si articola su due livelli (piano primo e piano secondo) e confina con le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al Foglio n.14 Part.IIe 1147, 669 e 1011 (si rimanda alla visura planimetrica riportata in allegato). L'ingresso avviene da una sorta di piazzola adiacente la viabilità comunale, mediante portone di entrata (dedicato alla sola abitazione) da cui si accede alla scala che porta ai piani superiori. Al primo piano l'immobile è composto da due camere da letto, due bagni (di cui uno in veranda), un ripostiglio, una sala da pranzo e una cucina. Dallo stesso piano con un piccolo dislivello di circa +40 cm si accede ad un terrazzo.

Per raggiungere il secondo piano vi è una scala interna. Tale piano propone una camera, una soffitta e un terrazzo a livello.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta essere in uno stato di totale abbandono. Sia all'interno che all'esterno dell'immobile si riscontra un'elevata umidità (Foto n.1, 2, 3, 4 e 5). Il solaio interpiano (piano primo e piano secondo) è in legno, ma completamente inagibile a causa del degrado del materiale (Foto n.6 e 7). I servizi igienici e

ASTE
GIUDIZIARIE.it



la cucina sono completamente fuori servizio (Foto n.8, 9 e 10). Gli infissi sono in legno e necessitano di una manutenzione/sostituzione (Foto n.11). L'impianto elettrico non è funzionante. La copertura è costituita da tetto in legno lamellare, unico elemento che si presenta in buono stato di conservazione (Foto n.12 e 13).

All'ultimo piano, sia all'interno che all'esterno del terrazzino, sono presenti alcune tegole antiche (Foto n.13 e 14), probabilmente rimosse in occasione del rifacimento del tetto.

Come riportato nell'atto notarile dell'Avv. Alessia Iannone l'unità immobiliare a tutto il **14.05.2021** è libera da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai documenti e registri fatta eccezione di:

-ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Monica dott. Giuseppe in data 16.01.2009 per la somma di Euro 140.000,00 a garanzia del capitale di Euro 70.000,00 gravante sopra l'immobile in oggetto con durata anni 20 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] -
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e
contro la Sig.ra [REDACTED] in qualità
di debitore ipotecario, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 20.01.2009 ai nn.2630/219;

-verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziari della Corte di Appello di Salerno in data 30.03.2021 per la somma di Euro 79.510,22 oltre
spese ed interessi, gravante sopra l'immobile a favore [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], trascritto presso [REDACTED]
l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità immobiliare di Salerno in data 16.04.2021 ai nn.15049/11928.

6. 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

La Sig.ra [REDACTED] viene immesso nel possesso dell'immobile con atto a rogito notaio Monica dott. Giuseppe in data 16.01.2009 contenente compravendita dai signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno – Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 20.01.2009 ai nn. 2629/2247. La Sig.ra [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria dell'immobile (Si rimanda alla certificazione notarile dell'Avv. Alessia Iannone, Notaio in Polla, riportata in allegato).



7. 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

Come riportato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale datata 4 Maggio 2021 (riportata in allegato) dell'Avv. Alessia Iannone, Notaio in Polla, la Sig.ra [REDACTED] risulta essere l'unica proprietaria del bene oggetto di causa. Pertanto non vi è necessità di prevedere un progetto di divisione dei beni. In ogni caso data la natura e l'organismo funzionale dello stesso, risulta non possibile una suddivisione dello stesso.

8. 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;

Attualmente l'immobile risulta non abitabile e pertanto non è occupato da terzi. Dalle indagini effettuate i beni pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Infine si precisa che non risultano, allo stato attuale, contratti di locazione.



9. 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.;

Allo stato dei luoghi l'immobile risulta essere non abitabile, tuttavia si propone il più probabile valore di locazione ad immobile ristrutturato.

All'uopo ci si è avvalsi delle quotazioni immobiliari dell'Anno 2021- Primo semestre presenti sulla Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. I valori di mercato vengono divisi in base alle diverse zone del Comune di Olevano sul Tusciano. Considerando che l'immobile si trova all'interno del quartiere Ariano (Centro Urbano) di Olevano sul Tusciano ed è un'abitazione di tipo economico (Categoria A/3) sono state ottenute le seguenti quotazioni.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: OLEVANO SUL TUSCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - ARIANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	860	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	335	445	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	390	530	L	1,7	2,4	L
Vile e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,3	3	L

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Valore medio di mercato
= $(1,90+2,60)/2 = 2,25$ €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto il più probabile valore di locazione del bene è pari a

$$V_{tot} = 2,25 \text{ €/mq} \times 148 \text{ mq} = 333,00\text{€ arrotondato } \rightarrow \underline{350,00\text{€/mese}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. 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

Come si evince dal Certificato di nascita riportato in allegato e rilasciato in data 09/09/2021 dalla Dott.ssa [REDACTED] responsabile dell'Ufficio di Stato

Civile del Comune di [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ed è di stato civile nubile in quanto non è presente alcuna annotazione o atto di matrimonio. Si rimanda in allegato anche il certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Battipaglia.

11. 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Di seguito una tabella riassuntiva in merito ai vincoli ed oneri gravanti sui beni e che eventualmente resteranno a carico dell'acquirente:

A	Formalità,vincoli ed oneri di natura condominiale	NO
B	Vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	NO
C	Vincoli artistici, storici e di natura paesaggistica	SI
D	Eventuali cause in corso	NO
E	Domande giudiziali,convenzioni matrimoniali e altri provvedimenti	NO
F	Altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Come riportato nella tabella di cui sopra non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene ad esclusione del vincolo di carattere paesaggistico (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, art.142 D.lgs 42/2004 e s.m.i.) data l'ubicazione dello stesso

12. 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;

Dalle indagini eseguite non risultano sul cespite esecutato altri pignoramenti diverso da quello su cui è incardinata la presente E.I.

13. 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;

Si riportano in Allegato le visure catastali ed ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

Non si riscontrano criticità.

14. 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;

Gli unici documenti disponibili presso gli archivi del comune di Olevano sul Tusciano sono (in allegato una copia degli stessi):

- CILA del 18/10/2010
- SCIA protc1879 del 2015.

A valle dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto ed il raffronto rispetto a quanto riportato nei documenti tecnici di cui sopra non si riscontrano anomalie.

Per quanto concerne il certificato di agibilità non se ne riscontra la presenza presso gli archivi comunali né tantomeno del certificato di abitabilità.



15. 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.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato del bene in oggetto è quella diretta, ossia basata su procedimenti sintetici e sulla comparazione.

Al fine di determinare il prezzo base di vendita dell'immobile ci si è avvalsi delle quotazioni immobiliari dell'Anno 2021- Primo semestre presenti sulla Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. I valori di mercato vengono divisi in base alle diverse zone del Comune di Olevano sul Tusciano. Considerando che l'immobile si trova all'interno del quartiere Ariano (Centro Urbano) di Olevano sul Tusciano ed è un'abitazione di tipo economico (Categoria A/3) sono state ottenute le seguenti quotazioni.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: OLEVANO SUL TUSCIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - ARIANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	740	1100	L	1,9	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	860	L	1,7	2,2	L
Autorimesse	NORMALE	335	445	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	390	530	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,3	3	L

Considerando lo stato di consistenza dell'immobile ovvero visto che per rendere abitabile lo stesso necessitano lavori di manutenzione straordinaria il cui costo si aggira intorno ai 380€/mq, si decurta tale valore dal valore medio di mercato:

- Valore medio di mercato
 $= (1100,00 + 740,00) / 2 = 920 \text{ €/mq}$
- Valore di mercato in relazione allo stato di consistenza
 $= 920 - 380 = \underline{540,00 \text{ €/mq}}$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene è pari a

$$V_{\text{tot}} = 540 \text{ €/mq} \times 148 \text{ mq} = \underline{79.920,00\text{€}}$$



16. 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'interno dell'immobile sono presenti alcuni materiali di risulta, quali: teli di plastica, tubi scivolo per scarico delle macerie, elementi a telai per ponteggi, una carriola e alcune puntelli per solai. Invece all'ultimo piano sono presenti alcune tegole antiche (Foto n.13 e Foto n.14).

Il valore di mercato delle tegole è di circa 0,50 euro cadauno a cui però occorre detrarre il costo per il carico, scarico e trasporto delle stesse. Il valore complessivo ammonta a circa 300,00€.

Per lo sgombero delle aree invece, considerando in economia nr.2 gg lavorativi più la messa a disposizione di un mezzo d'opera per il trasporto e conferimento a discarica dei materiali, si stima un importo pari a 1.000,00€

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

1. Verbale delle operazioni peritali
2. Delega del Geom. [REDACTED]
3. Estratto di nascita della Sig.ra [REDACTED]
4. Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela
5. Atto notarile di compravendita
6. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
7. Documentazione fotografica
8. SCIA e CILA depositate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Olevano sul Tusciano
9. Planimetria catastale
10. Visure catastali
11. Visure ipotecarie

Salerno, 26/04/2022

II CTU

[Ing. Mariantonio Santoro]

