

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ing. Pasquale Caputi

Via degli Etruschi, 36/A
84135 - Salerno
tel/fax: 089712132
cell. 3284767029
mail. Enricocaputi80@gmail.com
pec: pasquale.caputi@ordingsa.it
P.IVA : 04818770655

G.E. : Dott.ssa Francesca Sicilia

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Perizia di Stima

Procedimento Esecutivo Immobiliare: N.Ruolo G.E. 158/2021

Creditore: GUBER BANCA SPA PROCURATRICE DI CHEBANCA! S.P.A.

Procuratore del creditore: Avv. Paolo Glielmi

Debitori: Sig. XXXXXXXX XXXXXX

G.E. Dott.ssa Sicilia Francesca

Comune di Salerno
Via Ernesto Bruno, 9



Fg. 10, P.Ila 1497, sub.22

DATA
13/10/2022

IL CTU
Dott. Ing. Pasquale Caputi

INDICE

1. INCARICO CONFERITO	2
2. PREMESSA	6
3. SOPRALLUOGHI, INDAGINI PERITALI E RILIEVI.....	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	8
4.1. QUESITI DA 1 A 3: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	8
4.2. QUESITO 4: IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO	9
4.3. QUESITO 5: PROVENIENZA DEL BENE ED EVENTUALI ALTRI PROPRIETARI	20
4.4. QUESITO 6: VALUTAZIONE POSSIBILITÀ DIVISIONE DEL BENE	21
4.5. QUESITO 7: STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	21
4.6. QUESITO 8: DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE MENSILE	22
4.7. QUESITO 9: REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.....	24
4.8. QUESITO 10: FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	25
4.9. QUESITO 11: FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	26
4.10. QUESITO 12: VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE.....	27
4.11. QUESITO 13: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA DEL BENE	27
4.12. QUESITO 14: DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	28
4.13. QUESITO 15: QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE DI DISMISSIONE DEI BENI MOBILI ..	34
4.14. QUESITO 16: RIEPILOGO SINTETICO PER LA VENDITA E PLANIMETRIE	36
4.15. QUESITO 17: REPERTO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI	38
5. CONGEDO CTU.....	38
ELENCO ALLEGATI.....	39

1. INCARICO CONFERITO

Il sottoscritto **Dott. Ing. CAPUTI Pasquale**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Salerno ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5242, con studio professionale in Salerno alla via degli Etruschi n.36/A, in data 14/01/2022 veniva nominato esperto per la stima del bene pignorato relativo alla procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 158/2021 promossa da **Guber Banca S.p.a.** nella qualità di procuratrice generale di **CheBanca! S.p.a.** (creditore) contro **XXXXXXXX XXXXXX** (debitore) con decreto del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott.ssa Francesca Sicilia** – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari –. Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito ripetendo la formula di legge, davanti al G.E., il quale formulava i seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.:

1. “Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. 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 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 sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di

pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.”;

5. “Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”;

6. “Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

7. “Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti 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 i 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 di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”;
(N.B. il bene è pervenuto all'esecutato giusta compravendita trascritta il _____ nella relazione notarile non è specificato se al momento dell'acquisto il debitore era celibe ovvero sposato in regime di comunione legale. pertanto, l'esperto è onerato di acquisire il certificato di stato civile ed eventualmente l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, informando immediatamente il g.e. qualora dovesse riscontrare che al momento dell'acquisto il debitore era sposato in comunione legale);

10. “Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli 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 ammessi 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 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, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; 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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co. 6, della citata L. 47/85"; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R.6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. "Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati". Esponga, altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerando per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise."

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

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) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12.) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta”;

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”.

Il G.E. assegnava, per il deposito della C.T.U., il termine del 30° giorno antecedente l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita indicata nel decreto di nomina.

2. **PREMESSA**

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ed aver effettuato i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni in loco, redigeva la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio attenendosi rigorosamente ai quesiti

ed alle raccomandazioni generali. Nello specifico, la relazione è stata strutturata secondo i seguenti punti che saranno esaminati singolarmente nel corso dei paragrafi:

- *Accertamenti e svolgimento delle operazioni peritali;*
- *Analisi della documentazione acquisita;*
- *Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;*
- *Conclusioni;*

Si procede con la descrizione delle operazioni peritali svolte.

3. SOPRALLUOGHI, INDAGINI PERITALI E RILIEVI

Con l'invio alle parti di opportuni avvisi, veniva fissato il primo accesso ai luoghi per il giorno 7/02/2022 alle ore 15:00 presso il bene oggetto di esecuzione sito in Salerno alla via Bruno Ernesto civ. 9.

Si precisa che l'avviso col quale si comunicava l'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al *creditore* precedente:

- ✓ **Guber Banca S.p.a.** con sede legale in Brescia, Via Corfù 102, Cod. fisc. e P.iva 03140600176 nella qualità di procuratrice di **CheBanca! S.p.a.** con sede in Milano, viale Luigi Bodio n.37, Cod. fisc. e P.iva 10359360152 rappresentata e difesa, dall'**Avv. Giuseppe Le Fosse** (C.F. LFS GPP 70S29 H579P).

Al *debitore*:

- ✓ **XXXXXXXX XXXXXX** nato a Salerno (SA) il 26 febbraio 1979, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX.

Quindi, il giorno 7/02/2022 alle ore 15:00 il sottoscritto CTU, ing. Pasqualenrico CAPUTI, si recava presso l'immobile pignorato, identificato catastalmente al fg. 10 p.lla 1497 sub. 22 del Comune di Salerno.

All'atto del sopralluogo era presente (come da verbale *All.A*) il nucleo familiare composto dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (proprietario debitore), la moglie dell'esecutato XXX XXXXXXXXXXXX e la figlia dell'esecutato.

L'immobile risultava occupato dal suddetto nucleo familiare composto da n.3 persone. Nello stabile non vi era la presenza di un Condominio costituito e di conseguenza di un Amministratore pro tempore.

Dopo i dovuti riconoscimenti si procedeva al rilievo metrico dell'appartamento mediante disto laser Leica D2 (certificato di taratura), metro rigido a snodo e rollina metrica estensibile, verificandone la corrispondenza con la planimetria catastale e la presenza di eventuali abusi. Successivamente veniva eseguito il rilievo fotografico delle parti interne ed esterne unitamente alle pertinenze già rilevate (deposito al piano seminterrato), prendendo visione degli affacci e delle condizioni al contorno del sito.

Riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti, terminavano alle ore 16:30 e operazioni relative all'accesso ai luoghi.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni peritali di sopralluogo, il CTU richiedeva telematicamente la documentazione necessaria agli uffici della P.A. (Comune di Salerno, Agenzia del Territorio di Salerno) e notarili per le verifiche del caso.

4. RISPOSTE AI QUESITI

Il sottoscritto CTU procederà nel fornire risposta ai quesiti, contenuti nelle "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima d'immobili".

Per chiarezza di esposizione le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nello stesso ordine emesso dal G.E Dott.ssa Rosaria Morrone.

4.1. QUESITI da 1 a 3: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione consiste esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria. Dalla verifica degli atti

giudiziari relativi al fascicolo R.E.G. n. 158/2021 si è constatato che il creditore ha regolarmente allegato al proprio ricorso, entro il termine dei 120 giorni dal deposito in Cancelleria dell'istanza di vendita, la documentazione prevista al comma 2 dell'art. 567 del c.p.c., costituita dalla nota di trascrizione e dal certificato notarile redatto dal Notaio Galleri Andrea, riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Tale documentazione in atti è stata poi comprovata dalle ispezioni ipocatastali effettuate dal sottoscritto nel corso delle operazioni peritali.

Quindi, ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta per il bene pignorato, in conformità quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti dal n. 4 al n. 12.

4.2. QUESITO 4: Identificazione catastale e descrizione immobile pignorato

Dati Atto di Pignoramento

Il creditore procedente, con atto di pignoramento immobiliare del 17/05/2021 nei confronti dei debitori Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, trascritto presso L'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare con R.G. n. 30654 e R.P. n. 24055 del 22/07/2021, richiedeva al Tribunale di Salerno l'espropriazione della seguente unità immobiliare: "fabbricato sito in Salerno (SA) alla Via Ernesto Bruno n. 9, censito catastalmente come segue:

- NCEU Salerno (SA), foglio 10, p.lla 1497, sub.22, cat. A/3, M.q. 103, piano1;

Il pignoramento si intende esteso come per legge a tutte le accessioni e pertinenze".

Dati Catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno, nel Comune di Salerno, in via Ernesto Bruno civ. 9, al piano 1-S1 edificio 11 così come risulta dalle visure prelevate presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio della Provincia di Salerno (cfr. All. B, C), con i dati catastali sintetizzati nella seguente tabella:

FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
10	1497	22	A3	1	5,5 vani	482,89 €

Tab.1: Dati catastali immobile pignorato.

Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento

Dalle verifiche espletate risulta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile pignorato ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, nella trascrizione dell'atto e nell'ispezione ipotecaria. (cfr. All. D).

Descrizione sommaria dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di stima consiste in:

- un'unità abitativa;
- un locale magazzino al piano seminterrato;

L'unità abitativa è disposta su un unico livello, posta al primo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione, ubicato in una zona identificata come zona di completamento del Comune di Salerno alla via Ernesto Bruno. Il sito si trova nella zona nord del comune in una fascia urbanizzata sviluppatasi oltre l'Autostrada E45.

Il fabbricato è costituito da strutture portanti verticali in calcestruzzo armato e da solai latero-cementizi orizzontali con tetto piano in copertura; il numero di piani in elevazione del fabbricato in oggetto è pari a 3 fuori terra ed un piano interrato, l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un viale interno tramite un androne comune. L'unità immobiliare in questione confina a nord-ovest con un'altra unità immobiliare appartenente allo stesso immobile, a nord-est con una strada di servizio interna al lotto che concede l'accesso ai fabbricati, a sud-ovest con via Luciani Francesco Saverio.

All'esterno, le facciate del fabbricato, in pannelli prefabbricati, si presentano intonacate e tinteggiate, in pessimo stato di conservazione, con distacchi di intonaco, macchie di umidità e tinteggiatura vetusta; l'ingresso al fabbricato è garantito attraverso una strada di servizio connessa a Via Roberto Mazzetti, l'appartamento ha accesso tramite una scala interna senza la presenza di ascensore. Le parti in comune si presentano in pessimo stato di conservazione.

ING. PASQUALENICO CAPUTI

VIA DEGLI ETRUSCHI, 36/A - 84135 - SA, TEL/fax 089712132 Cell 3284767029
Email: enricocaputi80@gmail.com Pec: pasqualenrico.caputi@ordingsa.it
P.IVA 04818770655



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTO N°1: Fabbricato sito nel Comune di Salerno (Sa) alla via Ernesto Bruno civ. 9 [Immagine tratta da Google Earth]



FOTO N° 2: Vista da strada di servizio accessibile da via Roberto Mazzetti del fabbricato contenente l'unità immobiliare pignorata

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
E.I. N. RUOLO G.E. 158/2021

ING. PASQUALENICO CAPUTI

VIA DEGLI ETRUSCHI, 36/A - 84135 - SA, TEL/fax 089712132 Cell 3284767029
Email: enricocaputi80@gmail.com Pec: pasqualenrico.caputi@ordingsa.it
P.IVA 04818770655

All'interno le tramezzature sono costituite da blocchi di spessore di circa 10 cm e da tamponamenti esterni di spessore di circa 40 cm, intonacati e tinteggiati su entrambi i lati.

Sia l'impianto idrico-sanitario che quello elettrico sono realizzati sottotraccia, sono entrambi funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da un boiler elettrico a servizio dell'acqua calda sanitaria ed è assente un impianto termico di riscaldamento e condizionamento.

Relativamente alle finiture, i serramenti esterni ed interni risultano di scarsa qualità e necessitano di manutenzione o sostituzione, anche le pavimentazioni e rivestimenti, unitamente alle tinteggiature, risultano in un pessimo stato di manutenzione.

Di conseguenza tutta l'unità immobiliare può considerarsi in uno "STATO PESSIMO" di conservazione-manutenzione.

Sulle pareti della camera esposte a nord-est sono presenti rilevanti tracce di umidità; tutte le pareti delle suddette stanze necessitano di tinteggiatura.



FOTO N° 3: Presenza di evidenti macchie di umidità e lesione passante sub verticale sulle pareti interne della camera singola.

L'appartamento ha una scarsa esposizione: le aperture prospettano principalmente sul lato nord-est, soltanto una sul lato est (a servizio di un locale wc), a sud-est è presente una veranda che filtra l'ingresso della luce nei locali di cucina e soggiorno. Nel complesso, considerando panoramicità, luminosità, esposizione, prospicienza e livello di piano, la visuale risulta scadente.

Calcolo consistenza dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da tre camere, soggiorno, cucina, due bagni, due balconi; complessivamente la Superficie Utile Netta, corrispondente alla Superficie Calpestabile risulta essere di 85,45mq, mentre quella Lorda, ossia compresi i muri perimetrali fino a 50 cm, quelli di confine fino a 25 cm ed i tramezzi interni, risulta pari a 94,35 mq. La superficie commerciale, considerando anche le pertinenze è pari a 99,70 mq (da arrotondare al mq come da norma).

Nella seguente tabella si riepilogano schematicamente le superfici che interessano l'immobile in oggetto, prendendo come riferimento il rilievo effettuato degli ambienti interni.

AMBIENTE		Coefficienti DESTINAZIONE [%]	SUP UTILE NETTA [mq]	SUP LORDA [mq]	SUP COMMERCIALE [mq]
VANI E ACCESSORI DIRETTI	Soggiorno	100	18,25	94,35	94,35
	Cucina	100	8,75		
	Camera 1	100	16,00		
	Camera 2	100	11,20		
	Camera 3	100	16,10		
	Disimpegno	100	4,25		
	Wc 1	100	7,20		
	Wc 2	100	3,70		
	Balcone 1	30 fino a 25mq +10	9,40	9,40	3,15
	Balcone 2	30 fino a 25mq +10	1,65	1,65	0,55
	Cantina	25	4,80	6,70	1,65
TOTALE			Appartamento=85,45 Balconi=11,05 Cantina=4,8		99,70

Tab.2: Calcolo superfici unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la Superficie Commerciale (Sc) o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. 138/98, che, all'*allegato C*, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Nello specifico, vengono stabiliti dei coefficienti di destinazione per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, cortili, giardini e simili) e per quelle a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali deposito e simili), e nel calcolo delle superfici non vengono conteggiate le superfici degli ambienti, o parte di essi, con altezza inferiore a 1,50 m, oltre alle superfici condominiali in quanto indivisibili.

Sulla base di tali considerazioni, la Superficie Commerciale viene calcolata sommando alla Superficie Lorda dei vani principali e degli accessori diretti, le superfici lorde delle diverse pertinenze di uso esclusivo omogeneizzate mediante i coefficienti di destinazione specifici.

In conclusione, la **Superficie Commerciale (Sc)** da considerare sia per la stima del *Canone mensile di Locazione* che per la stima del *Valore di Mercato* del bene pignorato, è pari a **99,00 mq** (valore arrotondato per difetto al mq).

Esistenza o meno di abusi edilizi e difformità

Sull'immobile pignorato risultano esserci delle difformità tra la Concessione edilizia 1984 (*cf. All. E*) e la planimetria catastale e tra quest'ultima e lo stato di fatto rilevato (*cf. All. F*). Tali difformità risultano sanabili sia catastalmente che urbanisticamente.

Note del CTU:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate incongruenze tra la "Concessione per la realizzazione del programma di edilizia residenziale" del 1984 e lo stato attuale dell'appartamento.

Le incongruenze presenti sono le seguenti:

a. Nell'elaborato grafico a corredo della Concessione l'ambiente del soggiorno è separato dalla cucina da un tramezzo, quest'ultimo dal rilievo attuale si mostra realizzato in modo da lasciare alla cucina una profondità maggiore di quanto previsto nel progetto originario. L'accesso alla cucina è garantito da una porta la cui posizione non è congruente tra il disegno del progetto originario e quello dato dal rilievo attuale.

Inoltre, i vani della cucina e del soggiorno sono collegati da un'apertura attualmente esistente nel tramezzo, quest'ultima non è presente nella Concessione (*Figura 1*);

b. Secondo l'elaborato grafico del 1984 il tramezzo che contiene il vano porta d'accesso alla camera alla destra della cucina è stato progettato in modo da garantire l'ingresso al bagno più piccolo dell'appartamento tramite il corridoio. Dal rilievo attuale si evince che il tramezzo in questione è stato realizzato più avanti, in modo da consentire l'accesso al bagno esclusivamente dalla camera da letto (*Figura 1*);

c. Dal rilievo attuale è possibile constatare la presenza di due verande: la prima è accessibile dal soggiorno e dalla cucina, la seconda dal wc più grande dell'appartamento. Dalla pianta del progetto del 1984 è possibile evincere che i due spazi in questione hanno la destinazione originaria di balconi (*Figura 1*);

Inoltre, durante il sopralluogo è stata riscontrata un'incongruenze tra la planimetria catastale prot. n. 000197260 del 03/06/2002 e lo stato attuale dei luoghi.

L'incongruenza presente è già stata rilevata anche tra lo stato di fatto ed il progetto originario della Concessione:

a. Nell'elaborato grafico della planimetria catastale l'ambiente del soggiorno è separato dalla cucina da un tramezzo, quest'ultimo dal rilievo attuale si mostra realizzato in modo da lasciare alla cucina una profondità maggiore di quanto previsto nel progetto originario. Inoltre, i vani della cucina e del soggiorno sono collegati da un'apertura attualmente esistente nel tramezzo, quest'ultima non è presente nella Concessione (*Figura 2*);

Di queste difformità, data la loro rilevanza è necessario ricorrere a sanatorie, delle quali si terrà conto nel calcolo delle spese nell'ambito della valutazione dell'immobile.

Di seguito vengono riportate la pianta della Concessione a confronto con il rilievo attuale (*Figura 1*) e la planimetria catastale a confronto con il rilievo che rappresenta lo stato di fatto attuale (*Figura 2*), dalla comparazione degli elaborati è possibile evidenziare le difformità riscontrate.

Per completezza si riporta il confronto tra la planimetria catastale e la Concessione (*Figura 3*) ed i prospetti riportati nella Concessione del 1984 con l'individuazione dell'appartamento in oggetto alla presente relazione (*Figura 4*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
E.I. N. RUOLO G.E. 158/2021

ING. PASQUALENICO CAPUTI

VIA DEGLI ETRUSCHI, 36/A - 84135 - SA, TEL/fax 089712132 Cell 3284767029
Email: enricocaputi80@gmail.com Pec: pasqualenrico.caputi@ordingsa.it
P.IVA 04818770655

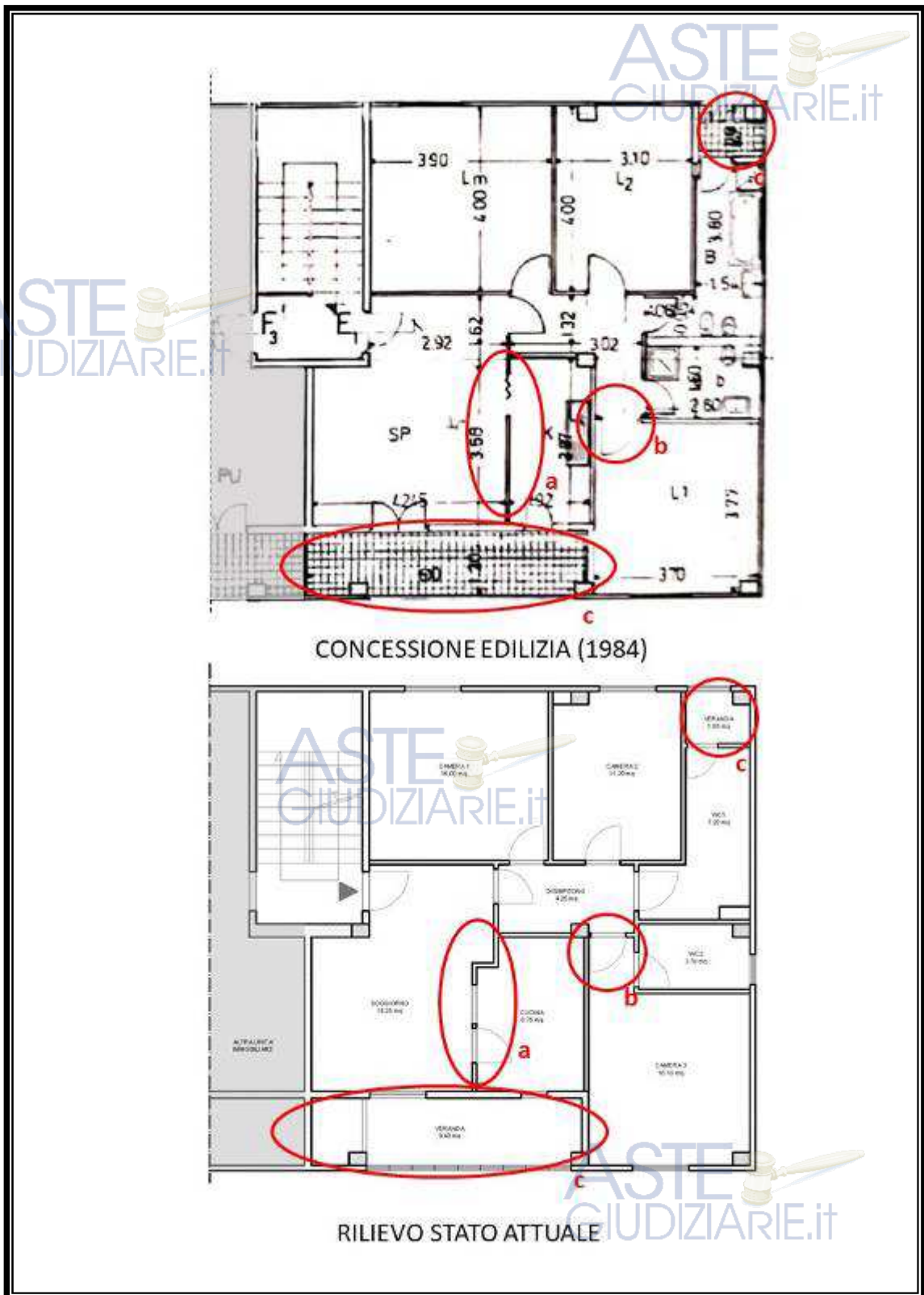


Figura 1 - Confronto tra Concessione (1984) e Rilievo stato attuale

ING. PASQUALENICO CAPUTI

VIA DEGLI ETRUSCHI, 36/A - 84135 - SA, TEL/fax 089712132 Cell 3284767029
Email: enricocaputi80@gmail.com Pec: pasqualenrico.caputi@ordingsa.it
P.IVA 04818770655

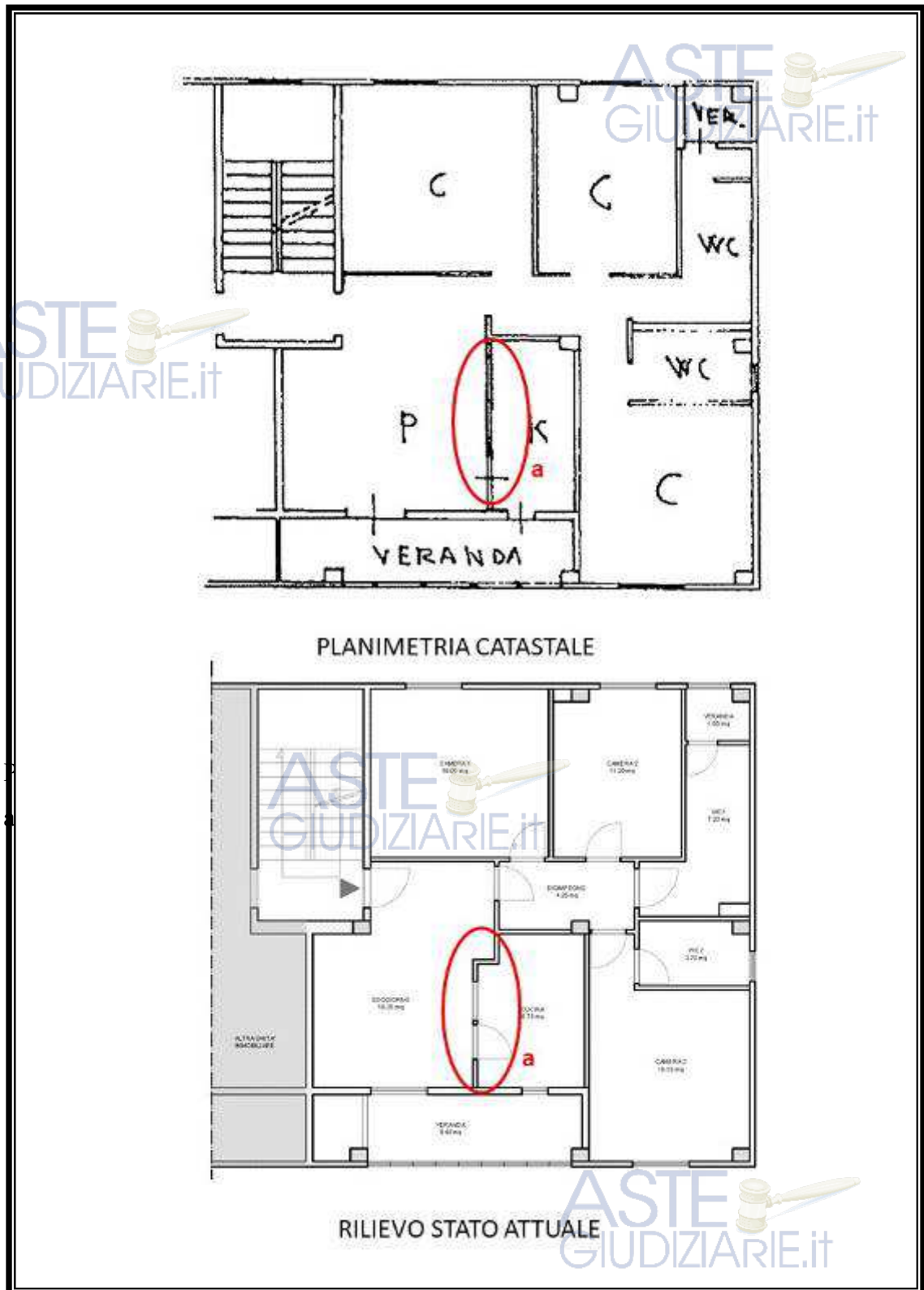


Figura 2 - Confronto tra Planimetria catastale e Rilievo stato attuale

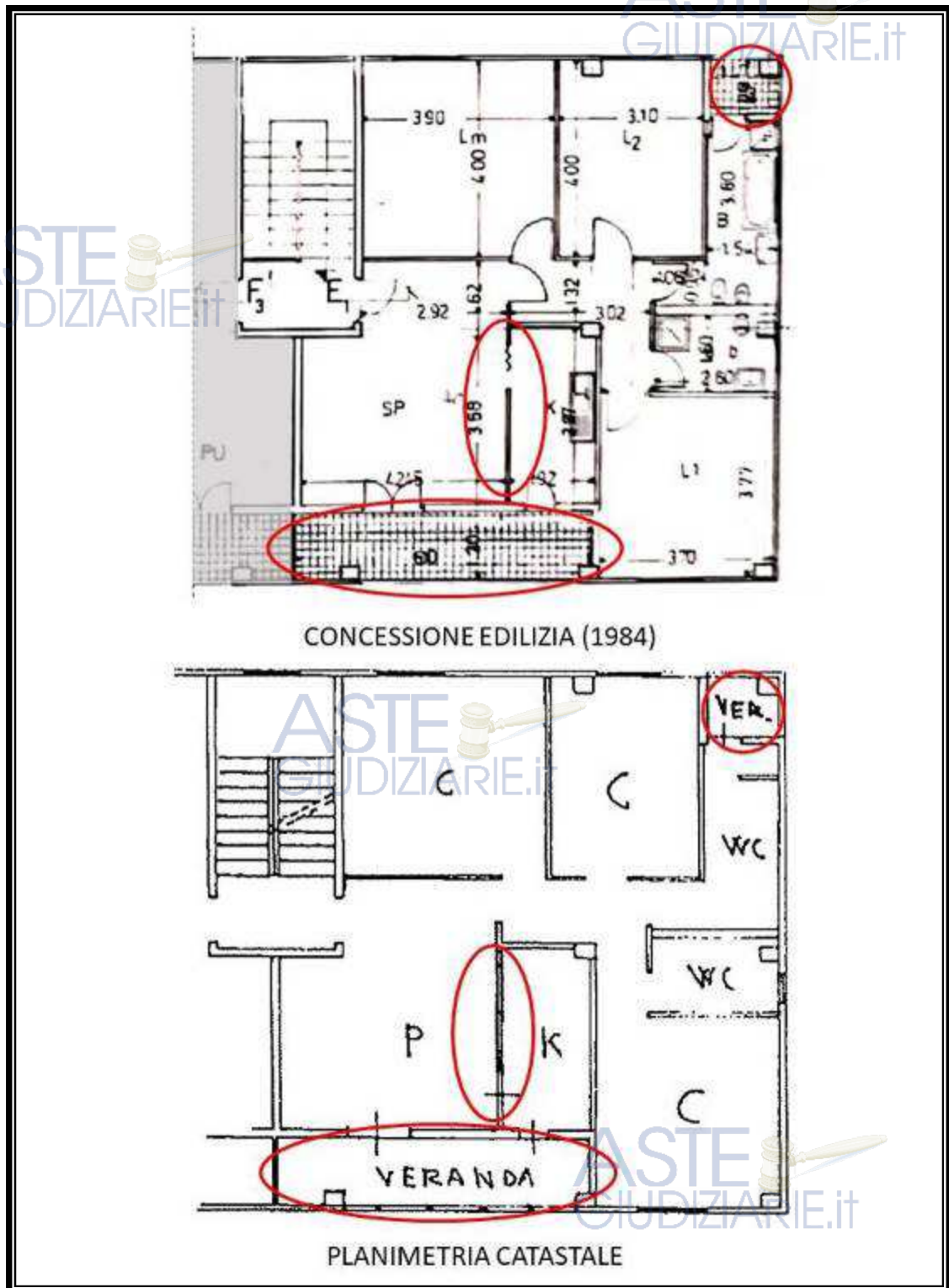


Figura 3- Confronto tra Planimetria catastale e la Concessione (1984)

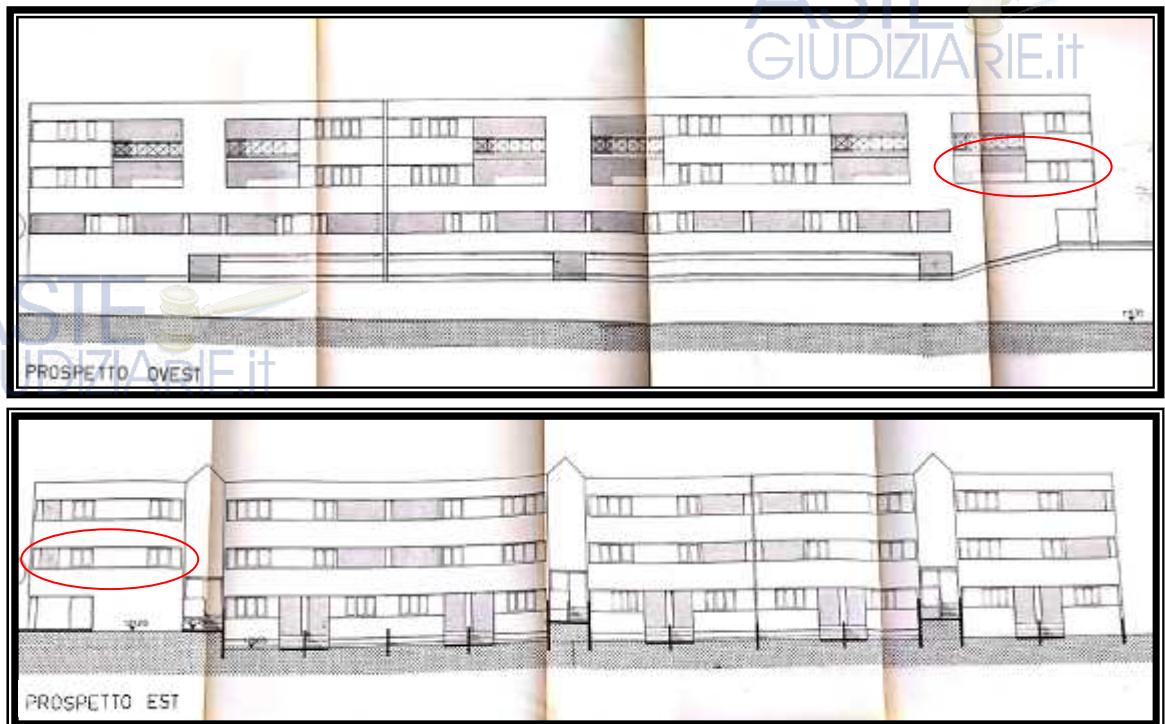


Figura 4- Prospetti a corredo della Concessione (1984)

4.3. **QUESITO 5: Provenienza del bene ed eventuali altri proprietari**

L'immobile esecutato, composto da un appartamento al piano primo riportato in Catasto Fabbricati nel Comune di Salerno (Sa) al foglio 10, particella 1497, sub 22.

L'appartamento pervenne al debitore

- ✓ XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Salerno (SA) 26 febbraio 1979, codice fiscale XXX
XXX XXXXX XXXXX

in virtù di atto di compravendita redatto in data 30 Dicembre 2011 dal Notaio Francesco Coppa, innanzi al quale si costituirono:

- la *parte alienante*, nella persona di
 - XXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a Salerno il 15 febbraio 1946;
 - XXXXX XXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX) nato ad Angri (SA) il 29 maggio 1934;
 - XXXXX XXXXXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX) nato a Cava de' Tirreni (SA) l'11 marzo 1961;

- XXXXX XXXXXXXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a Salerno (SA) l'11 luglio 1963;
 - XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX (C.F.: XXX XXX XXXXX XXXXX) nata a Salerno (SA) il 24 agosto 1977.
- la *parte acquirente*, nella persona dell'esecutato, Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, già sopra generalizzato.

L'atto veniva registrato a Salerno il 09/01/2021 al n. 428/1T, Rep n. 14889 e Racc. n. 8285, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'11/01/2012 ai nn.RG 1711/RP 1503 e 1712/1504 (*cf. All. I*).

4.4. QUESITO 6: Valutazione possibilità divisione del bene

Il bene esecutato risulta essere di piena proprietà del debitore:

- ✓ XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Salerno (SA) 26 febbraio 1979, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX

Non viene valutata la possibilità di una divisione del bene esecutato sia per le caratteristiche intrinseche del bene, sia perché l'esecutato risulta esserne proprietario per l'intera quota.

4.5. QUESITO 7: Stato di possesso del bene

All'atto del sopralluogo del giorno 7/02/2022 (inizio ore 15:00 – fine ore 16:30), erano presenti nell'immobile pignorato:

- ✓ XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Salerno (SA) 26 febbraio 1979, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX
- ✓ la moglie dell'esecutato XXX XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nata a Salerno (SA) il 30 settembre 1987
- ✓ la figlia dell'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nata a Salerno (SA) il 2 novembre 2007

Dal Certificato di Stato di famiglia rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Salerno in data 11/03/2022 (cfr. All. H) si evince che in via Ernesto Bruno n.9 risulta iscritta solo:

- ✓ XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Salerno (SA) 26 febbraio 1979, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX

In data 31/08/2022 è stato richiesto telematicamente un ulteriore Certificato di Stato di famiglia rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Salerno (cfr. All. H) il quale certifica che in viale De Santis Roberto n.3 risulta iscritta la seguente famiglia:

- ✓ XXX XXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nata a Salerno (SA) il 30 settembre 1987, moglie dell'esecutato
- ✓ XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nata a Salerno (SA) il 2 novembre 2007, figlia dell'esecutato
- ✓ XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nato a Salerno (SA) il 6 novembre 2019, figlio dell'esecutato
- ✓ XXXXXXXX XXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nata ad Avellino il 6 aprile 1954

4.6. QUESITO 8: Determinazione del Canone di Locazione mensile

Al fine di determinare il "più probabile canone di locazione" per l'immobile pignorato, il sottoscritto CTU, effettuava indagini dirette di mercato presso agenzie immobiliari, acquisendo pubblicazioni di riferimento che sono state confrontate con i database online dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e con i canoni di locazione proposti dalle agenzie di intermediazione per beni analoghi. Dai raffronti eseguiti risulta una lieve variazione tra i valori di locazione riportati sul database OMI (cfr. All. L), relativi al secondo semestre 2022, e quelli riportati sulle pubblicazioni delle agenzie immobiliari (cfr. All. L), riferite al primo semestre 2022 (ultimo periodo di riferimento), oltre che rispetto ai canoni di locazione proposti dalle agenzie immobiliari della zona.

Di tale circostanza è stato tenuto conto nell'analisi statistica, scartando i valori anomali troppo bassi o troppo alti ed assumendo come riferimento la media aritmetica (valore ordinario nella stima in essere) tra i valori mostrati nelle seguenti tabelle:

Unità immobiliare	Descrizione ambiente	Sup Utile Netta [mq]	Coeff. destinazione (%)	Sup Lorda [mq]	Sup Commerciale [mq]
fg 10 p.lla 1497 sub 22	Vani principali ed accessori	85,45	100	94,35	94,35
	Balconi	11,05	30 fino a 25mq +10	11,05	3,70
	Cantina	4,80	25	6,70	1,65
TOTALE					99,70 mq

Tab. 3: Superfici unità immobiliare.

Tipologia	Stato conservativo	Valori locazione [€/mq x mese]		Superficie [L/N]
Abitazioni di tipo economico	Normale	3,4 (min)	5 (max)	L (lorda)

Tab. 4: Risultato interrogazione banca dati OMI (anno 2021 – semestre 2) – Comune: Salerno – Zona: periferica/ VIA DEI GRECI-FRATTE- CAPPELLE-MATIERNO-CIMITERO- BRIGNANO

Tipologia	Zona	Valore locazione [€/mq x mese]	Superficie [L/N]
Abitazioni di tipo economico	Zona di completamento	3	L (lorda)

Tab. 5: Pubblicazioni agenzie immobiliari (anno 2022 – semestre 1) – Comune: Salerno – Zona: Frazioni alte.

Tipologia	Zona	Valori locazione [€/mq x mese]		Superficie [L/N]
Abitazioni di tipo economico	Zona di completamento	3 (min)	3,5 (max)	N (Netta)

Tab.6: Risultato interrogazione agenzie immobiliari (anno 2022 – semestre 1) – Comune: Salerno – Zona: Frazioni alte.

Sia i valori di locazione della banca dati OMI che quelli riportati sulle pubblicazioni delle agenzie immobiliari si riferiscono alla Superficie Lorda, ossia alla Superficie Commerciale (Lorda). I valori di locazione proposti dalle agenzie immobiliari, invece, si riferiscono alla Superficie Utile Netta, di conseguenza tali valori vanno omogeneizzati mediante un coefficiente “Ks” dato dal rapporto tra la superficie netta “SN” e quella commerciale “SC” ($K_s = SN/SC = 85,45/94,35 = 0,91$).

Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato, il *Valore medio di Locazione* è stato stimato facendo la media aritmetica tra il valore medio dell'OMI (4,2 €/mq x mese), l'unico valore riportato sulla pubblicazione immobiliare (3 €/mq x mese), ed il valore medio omogeneizzato ricavato dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari (3,25 x 0,91 = 2,95 €/mq x mese). Si è giunti quindi al valore medio di locazione che è stimato in:

$$\text{Valore medio di Locazione (Vml)} = (4,2 + 3,0 + 2,95) / 3 = 3,40 \text{ €/mq x mese}$$

Moltiplicando tale valore per la Superficie Commerciale dell'immobile, che risulta essere pari a 91,00 mq (3,40 €/mq x mese x 91,00 mq), si è poi determinato il più *probabile canone di locazione* per l'immobile pignorato, che opportunamente arrotondato è stimato in:

Canone di Locazione mensile = 300 €/mese

Non essendo un immobile condotto in locazione non necessita della verifica delle condizioni di cui all'art. 2923, comma 3 del cod. civ., ossia della verifica del giusto prezzo di locazione.

4.7. QUESITO 9: Regime patrimoniale del debitore

Le indagini esperite a carico degli esecutati presso i Servizi Demografici del Comune di Salerno, hanno consentito di appurare che il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX:

- ✓ risulta residente nel Comune di Salerno alla via Bruno Ernesto civ. 9 (cfr. All. I);
- ✓ fa parte di un nucleo familiare costituito da nessun altro componente.
- ✓ risulta spostato con XXX XXXXXXXXXXXX il giorno 22 luglio 2007 in Salerno, con regime di separazione dei beni (cfr. All. H);

4.8. QUESITO 10: Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

L'immobile pignorato è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Salerno, nel Comune di Salerno in viale Ernesto Bruno civ. 9, al foglio di mappa 10, p.lla 1497 sub.22. La particella in questione ricade nelle seguenti zone e fasce di rispetto:

PUC

Zona Omogenea "B": zona di completamento

FASCE DI RISPETTO

Nessuna: non sono presenti vincoli autostradali, di strade a scorrimento veloce, ferroviari, cimiteriali, di fiumi e torrenti, di elettrodotti né impianti di depurazione

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

L'immobile non ha carattere di bene culturale e paesaggistico

AREE PERCORSE DAL FUOCO:

L'immobile non si trova all'interno di aree percorse dal fuoco

VINCOLI DERIVANTI DAL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI):

- L'edificio non ricade né in area a rischio idraulico né in area a pericolosità idraulica;
- L'edificio si trova in un'unità territoriale soggetta a pericolosità media P2
- L'edificio si trova in un'area soggetta a rischio frana R2- rischio medio

Da quanto verificato in sito e da quanto riferito dagli occupanti l'appartamento in sede di primo accesso (cfr. All. A), le parti condominiali del fabbricato in cui è collocato l'appartamento non sono gestite in regime di condominio, e di conseguenza non persistono oneri e/o vincoli di natura condominiale a carico dell'acquirente. Le spese di gestione e manutenzione dell'edificio vengono autogestite e pagate all'occorrenza.

4.9. **QUESITO 11: Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene**

In merito alle formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, l'aspetto della cancellazione o della non opponibilità all'acquirente è desumibile dal contenuto degli stessi.

Dalle risultanze dell'ispezione ipotecaria esperita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare (*cf. All. D*), per il periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 03/06/2022, si evince che, a carico della consistenza immobiliare pignorata, sono state pubblicate le seguenti 3 formalità pregiudizievoli da cancellare a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX:

- ✓ *Trascrizione a favore - compravendita* del 11/01/2012 (n. RG 1712/ RP 1504), derivante da atto esecutivo giudiziario del 30/12/2011 (Rep 14889/8285), a rogito di notaio Coppa Francesco;
- ✓ *Iscrizione contro - ipoteca volontaria* del 11/01/2012 (n. RG 1713/ RP 103), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Coppa Francesco (Rep 14890/8286) del 30/12/2011;
- ✓ *Trascrizione contro - verbale di pignoramento immobili* del 22/07/2021 (n. RG 30654/ RP 24055) derivante da atto esecutivo giudiziario del 21/06/2021 (Rep 3839/2021);

Non sono emersi elementi confermativi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale da cancellare.

Complessivamente, le spese di cancellazione dei suddetti gravami ammontano a **329,00 €**, come si evince dalla seguente tabella riassuntiva:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI			COSTI DI CANCELLAZIONE (€)			
<i>Nota</i>	<i>N. Reg.</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Imposta ipotecaria</i>	<i>Tassa ipotecaria</i>	<i>Imposta di bollo</i>	<i>Totale</i>
<i>Data</i>	<i>Gen./Part.</i>					
<i>Iscrizione</i>	1713	<i>Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo</i>	-----	35,00	-----	35,00
11/01/12	103					
<i>Trascrizione</i>	30654	<i>Pignoramento</i>	200,00	35,00	59,00	294,00
22/07/21	24055					

Tab.7: Riepilogo costi formalità pregiudizievoli.

4.10. QUESITO 12: Visure catastali ed ipotecarie

Dal sito dell'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno sono state acquisite tutte le necessarie visure catastali storiche e la planimetria catastale dell'immobile che sono integralmente riportate negli *allegati B e C*. Dal confronto della planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi risulta un'incongruenza, così come discusso nel paragrafo 4.2 (quesito 4).

Dagli accessi telematici effettuati sul sito dell'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire le visure ipotecarie sul soggetto esecutato (in forma sintetica ed integrale, a favore e contro), nonché le trascrizioni ed iscrizioni relative al bene pignorato (a favore e contro), riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, si sono acquisite le note riportate in *allegato D* per l'immobile foglio 10 particella 1497 sub 22, Comune di Salerno.

All'esito di un accurato controllo incrociato, tra le visure non sono state rilevate discrasie.

4.11. QUESITO 13: Verifica della regolarità edilizio-urbanistica del bene

Dai documenti rilasciati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Salerno, e dal raffronto degli stessi con il titolo di proprietà, l'immobile oggetto di stima risulta edificato con Concessione per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale D.L. 75/1981 convertito in legge 219/1981, pratica edilizia 25/84 del 1984.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Salerno, è stato possibile recuperare la seguente documentazione tecnica-amministrativa relativa all'immobile

pignorato "Concessione per la realizzazione del programma di edilizia residenziale D.L. 75/1981 convertito in legge 219/1981" (cfr. All. E), corredata da:

- ✓ Planimetria generale del fabbricato;
- ✓ Tavole grafiche di piante del piano seminterrato, piano terra, del secondo e terzo livello;
- ✓ Tavole grafiche di sezioni e prospetti.

In seguito, non sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria assoggettati a richiesta di provvedimento edilizio o a Comunicazione D.I.A., ed inoltre, sia sul fabbricato sia sugli impianti non sono stati realizzati interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle incongruenze tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e gli elaborati urbanistici come già descritto dettagliatamente nella nota del CTU a pag. 14 e seguenti nel paragrafo §4.2.

Per maggiori dettagli sulle prescrizioni urbanistiche riguardanti la zona omogenea del PUC in cui ricade la particella in questione si rimanda al paragrafo §4.8 (quesito 10).

4.12. QUESITO 14: Determinazione del prezzo base di vendita con indicazione del criterio di stima adottato

Scelta del criterio di stima

La scelta del criterio di stima per poter determinare il valore di mercato dei beni all'attualità, dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Ciò significa, in sostanza, che in un determinato istante lo stesso bene può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire, quindi, giudizi di valore diversi.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato e per seguire la metodologia più oggettiva possibile, si è scelto il seguente criterio di stima:

➤ *Stima Sintetica Comparativa*

La valutazione è stata posta in essere utilizzando il “*più probabile valore di mercato*” degli immobili ai fini della vendita giudiziaria, considerando come momento della stima dei beni l’attualità.

Nell’ambito del metodo comparativo è stato preferito il procedimento di “*stima per confronto diretto*”, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di paragone un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un immobile o di parte di esso è la superficie, ed in particolare il metro quadrato di superficie (mq), che si adotterà di seguito.

A tale scopo si prende in riferimento la Superficie Commerciale o Convenzionale Vendibile (SCV), assunta pari alla superficie lorda (SL), aumentata delle Superfici Non Residenziali (SNR), ossia delle pertinenze esclusive (di ornamento ed accessorie) quali balconi, terrazze, depositi e cantine, box, etc., omogenizzati con i rispettivi coefficienti (Kd) che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L. 392/78 e s.m.i. sono stati poi ripresi dalla letteratura tecnica di settore con piccole variazioni.

La superficie commerciale, quindi, tiene conto della effettiva utilizzazione dell’area rispetto alla destinazione principale.

Si precisa che gli spazi e le aree condominiali (quali i porticati, i sottotetti, le coperture/lastrici solari, i giardini, le corti esterne, i vani scale ecc.) in quanto indivisibili, non potranno essere computati direttamente nel calcolo delle superfici poiché risultano ad uso indistinto di tutti i condomini.

Il loro valore, infatti, si deve considerare già incluso nel valore unitario attribuito all’appartamento di cui sono pertinenza.

L’immobile oggetto di stima, in questa prima fase, deve essere considerato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto in base alle condizioni normali e ordinarie. Soltanto in un secondo momento si giungerà al valore venale di mercato definitivo, moltiplicando il suddetto valore di

stima per i coefficienti moltiplicatori di apprezzamento o deprezzamento o conto dei diversi fattori.



Stima del valore di mercato

I valori unitari “Vu” per i beni immobili aventi requisiti intrinseci ed estrinseci simili a quello da valutare, ed ubicati nella stessa zona, sono stati determinati confrontando i valori riscontrati da indagini dirette di mercato presso agenzie immobiliari della zona, con i valori riportati nelle banche dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio e nelle pubblicazioni delle agenzie immobiliari.

Dai raffronti eseguiti risultava una notevole differenza tra i valori di mercato riportati sul database OMI (cfr. All. L) relativi al secondo semestre 2021, e quelli riportati sulle pubblicazioni delle agenzie immobiliari (cfr. All. L), riferite al primo semestre 2022 (ultimo periodo di riferimento). Una differenza è stata riscontrata anche tra i predetti valori rispetto ai prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari della zona (cfr. tab. 11), tale discrepanza deriva dall’utilizzo della superficie lorda per la valutazione del valore di mercato della banca dati OMI e delle pubblicazioni delle agenzie immobiliari e, di contro, l’utilizzo della superficie netta per le interrogazioni delle agenzie immobiliari. Di tale circostanza è stato tenuto conto nell’analisi statistica, scartando i valori anomali troppo bassi o alti, assumendo come riferimento la media aritmetica (valore ordinario nella stima in essere) tra i valori mostrati nelle seguenti tabelle:

Unità immobiliare	Descrizione ambiente	Sup Utile Netta [mq]	Coeff. destinazione (%)	Sup Lorda [mq]	Sup Commerciale [mq]
fg 10 p.lla 1497 sub 22	Vani principali ed accessori	85,45	100	94,35	94,35
	Balconi	11,05	30 fino a 25mq +10	11,05	3,70
	Cantina	4,80	25	6,70	1,65
				TOTALE	99,70 mq

Tab .8: Superfici unità immobiliare.

Tipologia	Stato conservativo	Valori di Mercato [€/m]		Superficie [L/N]
		1200 (min)	1800 (max)	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200 (min)	1800 (max)	L (lorda)

Tab.9: Risultato interrogazione banca dati OMI (anno 2021 – semestre 2) – Comune: Salerno – Zona: periferica/ VIA DEI GRECI-FRATTE- CAPPELLE- MATIERNO- CIMITERO- BRIGNANO

Tipologia	Zona	Valore di Mercato [€/mq]	Superficie [L/N]
Abitazioni di tipo economico	Zona di completamento	700	L (lorda)

Tab.10: Pubblicazioni agenzie immobiliari (anno 2022 – semestre 2) – Comune: Salerno – Zona: Frazioni alte.

Agenzia	Indirizzo	Valutazione unitaria media [€/mq]
Casafelix	Via Nizza– 84121 Salerno	800
Gabetti	Corso Garibaldi- 84123 Salerno	850
Studio Prima Casa	Via del Carmine– 84124 Salerno	750

Tab.11: Risultato interrogazione agenzie immobiliari (anno 2021 – semestre 2) – Comune: Salerno – Zona: Frazioni alte.

Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile pignorato, ed in virtù delle successive applicazioni dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento, la media è stata calcolata prima tra il valore minimo dell’OMI (1200 €/mq), e l’unico valore riportato sulla pubblicazione immobiliare (700 €/mq), entrambi riferiti alla Superficie Lorda (SL). Si è così determinato un primo Valore unitario (Vu_1) per l’immobile pignorato che è stimato in:

$$\text{Valore unitario primo } (Vu_1) = (1200+700)/2 = 950 \text{ €/mq}$$

Poi è stato determinato un secondo valore unitario dato dalla media delle valutazioni unitarie dedotte da interrogazioni presso le agenzie immobiliari della zona; tale valore, è stato opportunamente omogeneizzato con un coefficiente “Ks” dato dal rapporto tra la superficie netta “SN” e quella commerciale “SC” ($Ks = SN/SC = 85,45/94,35 = 0,91$), visto che le agenzie immobiliari usano esprimere le loro valutazioni sulla base della superficie netta. Si è giunti così al secondo valore unitario:

$$\text{Valore unitario secondo } (Vu_2) = (800+850+750)/3 \times 0,91 = 800 \times 0,91 = 728 \text{ €/mq}$$

Infine, si è determinato il “*Valore unitario medio ordinario*” facendo la media dei valori unitari primo e secondo, che opportunamente arrotondato è stimato in:

$$\text{Valore unitario medio ordinario (Vu)} = (950+728)/2 = 839 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario così determinato è stato poi corretto con l’ausilio di un coefficiente “**K**” rappresentativo di vari aspetti dell’immobile (stato di conservazione, possesso, garanzie da vizi, ubicazione, dimensione, ecc.), esprimibili ciascuno attraverso coefficienti parziali di apprezzamento o deprezzamento K_i , che conferiscono al cespite oggetto di stima valori minori o maggiori di quelli medi della zona. Nel nostro caso si sono considerati i seguenti *coefficienti correttivi di apprezzamento e deprezzamento*:

✓ **$K_1 = 0,95$** (per lo stato di conservazione e manutenzione dell’immobile)

esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinarie che si dovranno affrontare o un apprezzamento per lo stato delle rifiniture. L’immobile de quo si presenta in un “basso” stato di conservazione e manutenzione;

✓ **$K_2 = 0,98$** (per lo stato di possesso dell’immobile)

permette di valutare se l’immobile è libero, occupato dall’esecutato e/o dalla famiglia, oppure se è occupato da terzi. L’immobile in questione è occupato da un nucleo familiare costituito dall’ esecutato (marito), la moglie ed i figli;

✓ **$K_3 = 0,95$** (per garanzie per vizi occulti nell’immobile)

è un coefficiente di deprezzamento per l’assenza di tale garanzia;

✓ **$K_4 = 0,95$** (per ubicazione, servizi e infrastrutture della zona)

permette di valutare l’appetibilità o meno della zona. La valutazione tiene conto della posizione della zona rispetto al centro urbanizzato, alle strade principali, ai nodi d’interscambio tra i diversi sistemi di mobilità. Nel caso in esame l’immobile si trova nella zona nord del comune di Salerno in una fascia urbanizzata sviluppatasi oltre l’Autostrada E45;

✓ **$K_5 = 1,05$** (per dimensione dell’immobile)

esprime un deprezzamento per quelli di taglio grande ed un apprezzamento per i locali di piccole dimensioni. Tale determinazione si basa sull'assunto che i tagli grandi sono più difficilmente vendibili, in quanto hanno un mercato ristretto, soprattutto nella situazione attuale di stazionarietà del mercato immobiliare dovuta ad una richiesta limitata; nel caso in analisi si tratta di appartamento di piccole dimensioni in quanto di soli 85 mq utili c.a.

✓ $K_6 = 0,98$ (per la *visuale* degli affacci)

tiene conto di fattori di diversa natura quali: panoramicità, livello di piano, luminosità, esposizione prevalente, prospicienza, ecc., che influenzano anche le condizioni di salubrità e benessere generale; nel nostro caso, abbiamo una buona visuale, poiché il balcone principale che serve tutti gli ambienti principali è rivolto a sud ed è prospiciente ad un altro immobile di altezza inferiore;

✓ $K_7 = 0,95$ (per la *qualità* del manufatto)

tiene conto della qualità della costruzione, ossia della tipologia costruttiva, se antisismica o non, del tipo di edilizia e delle caratteristiche intrinseche dei locali edificati. Nel nostro caso trattasi di costruzione in calcestruzzo armato di qualità complessiva "medio-bassa".

Moltiplicando i vari coefficienti di apprezzamento/deprezzamento determiniamo il coefficiente globale correttivo "K" che è stimato in:

$$K = 0,95 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,05 \times 0,98 \times 0,95 = 0,82$$

Infine, si è stimato il "*più probabile valore di mercato*" per l'immobile pignorato moltiplicando il valore unitario medio ordinario per il coefficiente correttivo e la Superficie Commerciale dell'immobile. Matematicamente ciò si traduce in un'espressione del tipo:

$$\text{Valore di Mercato} = Vu \times K \times SC = 839 \times 0,80 \times 99,70 = 68.705 \text{ €}$$

che opportunamente arrotondato è stimato in:

Valore di Mercato = 68.500 €

Tralasciando le spese da sostenere per i lavori di manutenzione straordinaria, in quanto hanno avuto il loro peso nella determinazione del valore di mercato, a tale valore vanno detratte le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili, che nel prf 4.13 (quesito n. 15) sono state stimate intorno ai 1500 €. Inoltre vanno detratte le spese occorrenti per la sanatoria urbanistica, le quali ammontano a circa 2000 €.

Le spese a detrarre vengono riassunte nella seguente tabella:

<i>A detrarre</i>	<i>Spese</i>
<i>Rimozione, trasporto e dismissione beni mobili</i>	<i>1.500,00 €</i>
<i>Sanatoria urbanistica o smontaggio veranda</i>	<i>2.000,00 €</i>
TOTALE	3.500,00 €

Tab. 12: Elenco spese da detrarre al valore stimato.

Si ottiene così il “Valore Stimato per la Vendita” che opportunamente arrotondato risulta pari a:

Valore Stimato per la Vendita = $(68.500 - 3.500) € = 65.000 €$

4.13. QUESITO 15: Quantificazione delle spese di dismissione dei beni mobili

Relativamente all’immobile oggetto di esecuzione, attualmente occupato dal nucleo familiare precedentemente identificato, occorre procedere alla rimozione, trasporto dei beni mobili, degli elettrodomestici, ecc.

Al fine di rispondere in maniera esaustiva al presente quesito, il sottoscritto esperto ha contattato alcune ditte di trasloco della zona, sottoponendo ai diretti responsabili la visione delle planimetrie degli immobili, e chiedendo, in maniera informale, i costi occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili ivi presenti.

ING. PASQUALENICO CAPUTI

VIA DEGLI ETRUSCHI, 36/A - 84135 - SA, TEL/fax 089712132 Cell 3284767029
Email: enricocaputi80@gmail.com Pec: pasqualenrico.caputi@ordingsa.it
P.IVA 04818770655

Dalle indagini di mercato così condotte, si è accertato che i costi da sostenere per le suddette operazioni, viste le caratteristiche dei luoghi (accessibilità) e la quantità dei beni da rimuovere, ammontano a circa 1.500,00 € (euro millecinquecento/00) oltre IVA come per legge. L'importo è riferito a traslochi effettuati nel raggio di circa 30 Km dalla zona di ubicazione dell'immobile.

Tali costi pregiudicano il valore di stima dell'immobile, così come già quantificato nel prf 4.12.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
E.I. N. RUOLO G.E. 158/2021

4.14. QUESITO 16: Riepilogo sintetico per la vendita e planimetrie

A corredo della presente relazione di consulenza tecnica si riporta la planimetria dei luoghi e il quadro riepilogativo finale. La planimetria è rappresentata da un'aerofotogrammetria in scala 1:2000 dell'area in oggetto.



Comune di Salerno (Sa) – immobile in Via Ernesto Bruno, 9

Stralcio aerofotogrammetrico (Scala 1:2000)

Comune di Salerno- foglio 10, particella 1497, sub 22

QUADRO SINTETICO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE	Unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al foglio 10, p.lla 1497 sub 22 costituita da: <ul style="list-style-type: none"> - un'unità abitativa al piano primo avente superficie netta pari a 85,45 mq e lorda 94,35 mq, situata in un fabbricato di tre piani in elevazione - un locale magazzino al piano seminterrato
UBICAZIONE	Comune di Salerno (Sa) – Viale Ernesto Bruno, 9
STATO	L'immobile è in uno stato di conservazione pessimo; impianti da mantenere, pareti con macchie di umidità da tinteggiare, infissi da sostituire.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati – Comune di Salerno (Sa): <ul style="list-style-type: none"> - foglio 10, p.lla 1497, sub 22– Vani 5,5
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> - nord-ovest: altra unità immobiliare appartenete allo stesso immobile; - sud-ovest: via Luciani Francesco Saverio; - nord-est: strada di servizio interna al lotto che concede l'accesso ai fabbricati
PROVENIENZA	Atto di compravendita del 30 Dicembre 2011, notaio Francesco Coppa registrato ad Salerno il 09/01/2021 al n. 428/IT, Rep n. 14889 e Racc. n. 8285, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Salerno l'11/01/2012 ai nn.RG 1711/RP 1503 e 1712/1504 Parte acquirente: <ul style="list-style-type: none"> - Xxxxxxx xxxxxx (debitore) proprietario
ISCRIZIONI TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Iscrizione contro - ipoteca volontaria del 11/01/2012 (n. RG 1713/ RP 103), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Coppa Francesco (Rep 14890/8286) del 30/12/2011; • Trascrizione contro - verbale di pignoramento immobili del 22/07/2021 (n. RG 30654/ RP 24055) derivante da atto esecutivo giudiziario del 21/06/2021 (Rep 3839/2021);
STATO DI OCCUPAZIONE	OCCUPATO dal debitore
REGOLARITA' EDILIZIA	<ul style="list-style-type: none"> - L'immobile è regolarmente costruito; - Anno di costruzione: 1984; - Concessione per la realizzazione del programma di edilizia residenziale D.L. 75/1981 convertito in legge 219/1981; - Zonizzazione PUC: zona omogenea "B"
STIMA	Valore stimato: € 68.500; Valore a base di vendita € 65.000
PLANIMETRIA	Per la planimetria dell'appartamento si vedano gli allegati F e G

4.15. QUESITO 17: Reperto fotografico dello stato dei luoghi

In allegato M è riportato un estratto del reperto fotografico dello stato dei luoghi (interno ed esterno) eseguito con smartphone Huawei MATE10 PRO. L'intera documentazione fotografica è possibile visionarla in allegato P.

5. CONGEDO CTU

Con ciò il sottoscritto ingegnere, ritenendo di aver espletato – in ogni sua parte – l'incarico peritale in conformità al mandato ricevuto, ivi conclude la presente perizia, che si compone di n. 39 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati, non prima di confermare, *sotto la sua personale responsabilità, la certezza e la veridicità dei contenuti della relazione.*

La presente relazione viene trasmessa al creditore procedente ed al debitore esecutato, con invito a far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza di fissazione della modalità di vendita. Le attestazioni degli avvenuti invii sono allegate alla relazione ed il tutto depositato in Cancelleria tramite piattaforma telematica.

L'Esperto, grato per la fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Salerno, 13/10/2022

IL CTU

Ing. Pasqualenrico Caputi



ELENCO ALLEGATI

- All. A – Verbale di sopralluogo(6 pagg.)
- All. B – Visure catastali per immobile (sub.22).....(4 pagg.)
- All. C – Planimetrie catastali(2 pagg.)
- All. D – Visure ipotecarie per soggetto e per immobile.....(4 pagg.)
- All. E – Concessione edilizia.....(23 pagg.)
- All. F – Planimetrie (stato di fatto attuale).....(1 pag.)
- All. G – Planimetria (con difformità dal catastale).....(1 pag.)
- All. H– Documentazione anagrafica.....(7 pagg.)
- All. I – Atto di provenienza immobile.....(6 pagg.)
- All. L – Indagini di mercato (OMI, pubblicazioni immobiliari).....(5 pagg.)
- All. M – Estratto reperto fotografico.....(4 pagg.)
- All. N – Comunicazioni agli Enti (richieste e risposte).....(11 pagg.)
- All. O – Attestazioni/ricevute spese sostenute per la ctu.....(1 pag.)
- All. P – Reperto fotografico (23 pagg.)
- All. Q – Attestazioni di invio alle parti della Relazione di ctu.....(2 pagg.)

