

ASTE
GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni immobiliari

R.E. n. 166/2022

Giudice: Dott.ssa Enza Faracchio

Creditore: *****Omissis*****.

Debitore: *****Omissis*****



=== **RELAZIONE DI STIMA** ===

data: 23/01/2023

Il C.T.U: Ing. Vitantonio Polito



TRIBUNALE DI SALERNO ESECUZIONE IMMOBILIARE:

*****Omissis*** R.E. 166/2022**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Enza Faracchio

C.T.U.: Ing. Vitantonio Polito

QUESITO: STIMA BENE IMMOBILE

Io sottoscritto, ing. Vitantonio Polito, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 6992 e residente in Viale della Pace n. 236 (84022) CAMPAGNA (SA), sono stato nominato, in data 17/10/2022, C.T.U. nell'esecuzione in oggetto.

Il sig. Giudice mi ha conferito i seguenti quesiti:

*****Omissis*****

In seguito all'esame degli atti, agli accertamenti catastali e sopralluogo effettuato (cfr. verbale di accesso allegato), e alle necessarie indagini di mercato, io sottoscritto Ing. Vitantonio Polito rassegno alla S.V. la presente relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI PERIZIA

- a) Documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.;**
- b) Descrizione dell'immobile pignorato;**
- c) Provenienza del bene al debitore esecutato;**



- d) **Divisione del bene in caso di comproprietà;**
- e) **Stato di possesso del bene;**
- f) **Determinazione del canone di locazione dell'immobile pignorato;**
- g) **Indicazione del regime patrimoniale del debitore;**
- h) **Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno a carico dell'acquirente;**
- i) **Visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio della data di conferimento dell'incarico;**
- l) **Regolarità edilizia ed urbanistica del bene;**
- m) **Determinazione del valore del bene con l'indicazione del criterio di stima adottato;**

a) DESCRIZIONE PREVISTA DALL'ART. 567 COD. PROC. CIV.

Il bene pignorato consiste esclusivamente in un bene per il quale la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.

b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il pignoramento riguarda il seguente immobile, sito nel Comune di Altavilla Silentina (SA) in Via Borgo San Martino n. 69/70 Piano T-1-2, riportato in Catasto Fabbricati f. 23 part. 119 Sub 9 cat. A/3 Classe I vani 3,5 con superficie catastale totale di 89 mq – totale escluse aree scoperte 88 mq Rendita euro 216,91 con proprietario 100/100 *****Omissis*****. Il fabbricato



è ubicato tra il Vicolo San Martino e una scala comune laterale a servizio anche di altre unità immobiliari adiacenti e si affaccia su Via Borgo San Martino e su un vicolo privato retrostante. E' stato edificato in pieno centro storico prima del 1967, a pochi metri dalla Chiesa della Madonna del Carmine e dalla piazza Umberto I. L'immobile, realizzato completamente in muratura, è composto da tre livelli con due ingressi indipendenti. Al piano terra si accede da un portone posto su lato Sud-Est nel Vicolo San Martino che poi si congiunge con il vicolo privato retrostante al fabbricato. Il piano Terra non è collegato ai due piani superiori e presenta due vani (cucina e camera da letto) e un piccolo bagno. Quest'ultimo è dotato di una finestra che affaccia su Via Borgo San Martino, invece la camera da letto dispone di un balcone prospettante sul Vicolo privato. Invece al piano primo si accede su lato Nord-Ovest mediante una scala comune a servizio anche di altre unità immobiliari. Il suddetto piano è composto da un solo ambiente che funge da cucina e si collega mediante una scala interna al piano secondo. Inoltre a servizio della cucina, è presente un piccolo locale sopraelevato rispetto al piano di calpestio della cucina stessa, catastalmente riportato come WC, a cui si accede tramite una piccola scala. La cucina è provvista su Via Borgo San Martino di finestra e non di balcone, così come riportato erroneamente in catasto. Il Secondo piano presenta una camera da letto con annesso bagno, dotata di piccolo balcone che affaccia sulla strada principale. I sopracitati bagno e balcone, indicato erroneamente come finestra, non sono riportati catastalmente. All' interno dell'immobile sono



stati rinvenuti piccoli arredi di varia natura e di modesto valore. Dal punto di vista edilizio e strutturale, l'unità immobiliare presenta infiltrazioni di acqua piovana, specialmente al piano secondo; i solai sono caratterizzati da distacchi di intonaco, efflorescenze e macchie varie. Tuttavia il fabbricato necessita di lavori di manutenzione straordinaria, perché sia gli infissi sia le pareti in muratura e sia i solai versano in condizioni fatiscenti. L'intero fabbricato non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è presente soltanto un camino al piano primo. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, anche il fabbricato all'esterno presenta uno stato di deterioramento, abbandono e incuria.

c) PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO

Il Sig. ***Omissis*** è proprietario per una quota pari 1/1 con Atto del 14/03/2007 Pubblico ufficiale CAMMARANO PASQUALE Sede SALERNO (SA) Repertorio n. 79590 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9533.1/2007 Reparto PI di SALERNO in atti dal 22/03/2007

d) DIVISIONE DEL BENE IN CASO DI COMPROPRIETÀ

Non è possibile la divisione del bene in quanto non vi è comproprietà.

e) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene non è abitato dal debitore esecutato e risulta libero da persone.



**f) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Sulla scorta del canone corrente di mercato desunto dal Borsino Immobiliare e dalla Banca dati dell'Agencia delle Entrate, relativo ad immobili omogenei per destinazione, estensione, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, a parere dello scrivente CTU, il canone di locazione, in considerazione del fatto che l'immobile rientra nella 2° fascia di qualità inferiore alla media di zona, può essere assunto pari a 1,66 €/mq (Valore minimo):

$$1,66 \text{ €/mq} \times 89 \text{ mq} = 147,74 \text{ €}$$

Totale ~ 150,00 € (centocinquanta/00) €/mese.

**g) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL
DEBITORE**

L'allegato certificato di stato civile, rilasciato per PEC dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Eboli in data 09/12/2022, riporta che, sulle risultanze dei registri di Stato Civile, Reg. a Eboli al n. 654 P.I S.A anno 1971, il proprietario dell'immobile *****Omissis*****, residente in questo Comune con abitazione in *****Omissis*****, **e' di stato civile: celibe.**



h) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri, che gravano sul bene. Non si tratta di un immobile con condominio legalmente costituito.

i) VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO (A FAVORE E CONTRO) QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE ALMENO AL VENTENNIO DELLA DATA DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Dalla visura catastale allegata alla presente si evince che è stata effettuata una fusione in data 02/03/2007 con pratica n. SA0090818 (n. 7498.1/2007).

*****Omissis*****

l) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Poiché il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 è intrinsecamente legittimo.

Per quanto concerne la documentazione catastale, allegata alla presente a nome del debitore esecutato, si evidenzia che sono state riscontrate delle discrepanze con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo. Il sottoscritto, in qualità di CTU, rileva catastalmente le seguenti variazioni e mancanze rispetto allo stato in cui trovasi l'immobile:

- al piano primo sul prospetto di Via Borgo San Martino è posta



una finestra e non un balcone;

- al piano secondo non è stato riportato il bagno di circa 4 mq;
- al piano secondo sul prospetto di Via Borgo San Martino vi è un balcone e non una finestra;

Pertanto è necessaria la variazione catastale dell'immobile con DOCFA, da far redigere ad un tecnico di fiducia dell'aggiudicatario, la cui spesa sarà a suo carico.

m) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE CON L'INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Ritengo di non prendere in considerazione il metodo della capitalizzazione del reddito in quanto esso è spesso estremamente variabile e disancorato dal mercato immobiliare; pertanto ho adottato il “**metodo diretto**” attribuendo all'unità immobiliare in oggetto il valore reale di mercato.

Per la valutazione dell'unità immobiliare è stato necessario procedere ad indagini accurate per accertare i valori a mq delle abitazioni nella zona per unità immobiliari similari.

Tale valore è stato modulato con coefficienti di differenziazione che sono numeri che permettono di determinare la differenza tra le quotazioni medie e le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

I coefficienti di differenziazione adottati sono:

- a) Coefficiente di tipologia in relazione alla categoria catastale (A3 abitazione di tipo economico) = 1,05
- b) Coefficiente di classe demografica del Comune di Altavilla Silentina con popolazione fino a 10.000 abitanti = 0,80



c) Coefficiente di ubicazione (centro storico) = 1,30

d) Coefficiente di stato di conservazione (classe scadente) = 0,60

Pertanto il coefficiente che tiene conto delle suddette caratteristiche è pari a $1,05 \times 0,80 \times 1,30 \times 0,60 = 0,65$

I suddetti coefficienti si applicano alla superficie lorda dell'appartamento.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, edita dall'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2022 fissa un valore di mercato per abitazioni di tipo economico (A3) compreso tra 630 e 870 €/mq.

Data la posizione in un centro storico di un Comune ad alto tasso di spopolamento, date le caratteristiche tipologiche ed igienico-sanitarie e in riferimento allo stato di fatto dell'immobile si ha:

Abitazione:

$870 \text{ €/mq} \times 89 \text{ mq} \times 0,65 = 50.329,50 \text{ €}$

Totale ~ 50.000,00 €

(diconsi cinquantamilla/00)

Tale valore costituisce il prezzo di mercato di vendita dell'immobile.



A tale prezzo bisogna aggiungere le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione degli arredi abbandonati rinvenuti nell'immobile (Riferimento verbale di sopralluogo del 13 Dicembre 2022).

Da indagine di mercato, è risultato che le suddette spese ammontano, Iva compresa, ad euro 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

In definitiva, il prezzo di vendita dell'immobile, libero da cose ed arredi attualmente presenti, ammonta ad euro 50.000,00 + 500,00 = euro 50.500,00 (diconsi euro cinquantamilacinquecento/00)

Campagna lì, 23/01/2023

il C.T. U.

Ing. Vitantonio Polito

ASTE GIUDIZIARIE.it

Vitantonio Polito



Desktop\Polito Vitantonio\Tribunale di Salerno\Esecuzioni immobiliari***Omissis*** N. 166-2022\8_Relazione di stima\02_Relazione di stima ai fini pubblicitari (WTZ2)

