

Arch. Marco Onesti

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva promossa da:**  
**SIENA NPL 2018 S.R.L contro OMISSIS**  
**R.G.E sec N. 244/2022**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Enza Faracchio**

**Relazione**  
**Allegati**

**Data:**

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Udienza fissata: 12/09/2023**

**Custode: Dott.ssa Anna Ciliberti**



## PREMESSA

In data 25/01/2023 il sottoscritto arch. Marco Onesti, iscritto all'Ordine degli Architetti di Salerno al n. 1941, veniva nominato, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Enza Faracchio del Tribunale di Salerno – Esperto per la stima di beni pignorati, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 244/2022 SIENA NPL 2018 S.R.L. contro OMISSIS, invitandomi a prestare giuramento di rito telematico effettuato il 25/11/2022 e il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

## QUESITI

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

*Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

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

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

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

4) *Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza*

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

- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi, inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 8) Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.;
- 9) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero

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

- 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini

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

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

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

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

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

- 17) *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*
- 18) *Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.*
- 19) *Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

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

- **Primo accesso**, in data 14/02/2023, presso l'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nel verbale, risultava disabitato.

Il sottoscritto inizia le operazioni peritali all'immobile con il Custode Dott.ssa Anna Ciliberti e l'avv. Giorgio Del Vecchio difensore dell'esecutato, e precisamente il rilievo metrico e fotografico dell'abitazione sita in Giffoni Valle Piana alla Via Serroni Cellara n. 4 piano terzo (cfr. Allegato n

1).



Inoltre, lo scrivente, successivamente, si recava presso gli Uffici Demografici e Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana, presso gli Uffici Di Urbanistica e Sportello Unico dell'Edilizia, presso Uffici del N.C.E.U. di Salerno, e svolgere opportune indagini sul posto e sulla zona, per assumere informazioni sui prezzi di mercato dei beni immobili simili a quello oggetto della perizia.

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



#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

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

*Si riporta il testo del comma 2 dell'art. 567 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015, convertito nella legge n. 132/2015: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

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



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

- Note di trascrizioni a favore e contro;
- Visure ipotecarie ultimo ventennio;
- Certificazione Notarile;

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

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

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

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

- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al g.e.;***

**Caratteristiche del bene oggetto di stima**

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito:

- **Abitazione/Mansarda (sub. 9)** situato al piano III, costituita da ingresso/soggiorno, cucina, camere da letto, bagno e un piccolo ripostiglio.

Il sottoscritto in seguito descrive dettagliatamente l'immobile oggetto di stima.





## **DESCRIZIONE DEL BENE: ABITAZIONE**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana, alla via Serrone Cellara n.4, facente parte di un piccolo edificio di 3 piani fuori terra ed un piano mansardato. Essendo il Comune di Giffoni Valle Piana fisicamente di esigue dimensioni, l'ambito di localizzazione dell'immobile oggetto di stima risulta ubicato nella zona prospiciente al centro cittadino, con scuole e uffici pubblici, ecc. facilmente raggiungibile anche a piedi.

### **Identificazione Catastale Abitazione (sub 9)**

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

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	50	427	9	A/7	1	3,5	Tot. 102 mq Escluse area scop. 102 mq	€ 533,4
Indirizzo	Via Serroni piano 3							
Annotazioni								

### **Confine degli immobili**

IL bene oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana alla via Serroni Cellara n.4, facente parte di un piccolo edificio in zona residenziale prospiciente il centro cittadino.

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

- Nord/Est con corte esclusiva [REDACTED]
- Sud/Est con [REDACTED]
- Sud/Ovest con corte esclusiva [REDACTED]
- Nord/Ovest con [REDACTED]

### **Descrizione**

Si accede da via Serroni Cellara n.4, il bene oggetto di stima è costituito da un'abitazione situata al piano terzo mansardato, di un fabbricato costituita da 4 piani fuori terra. Si raggiunge l'immobile tramite scala condominiale che serve un appartamento per piano. Entrando a destra del pianerottolo tramite porta di caposcala, ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, una camera da letto e un piccolo ripostiglio.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da travi e pilastri, le rompagnature esterne in mattoni forati a camera d'aria, i tramezzi interni con una fila di mattoni forati e il piano mansardato con copertura a falde in cemento armato. L'altezza interna essendo l'abitazione al piano mansardato risultano varie altezze, altezza Massima H= 3,00 ed una altezza minima H= 1,20, in definitiva Hmed.= 2,10.

L'immobile, risulta in uno stato di abbandono, necessita di una manutenzione straordinaria.

### **Calcolo delle Superfici**

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	<b>Mq 81,40</b>		<b>Mq 0,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 81,40</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 81,40</b>

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	<b>Mq 107,10</b>		<b>Mq 107,10</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 107,10</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 107,10</b>

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati grafici, fotografici e catastali allegati alla presente (cfr. Allegato n 3-4-5).

**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.**

Dall'indagine effettuata il sottoscritto procede alla ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, dichiarando che il bene oggetto di stima r.g.e. 244/2022 risultano "IN SEPARAZIONE DEI BENI" alla Sig.ra *OMISSIS* nata il ..... a Salerno, con annotazione: provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 7318 / 2017 in data 12.12.2017 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto(cfr. Allegato n 6).

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita tra Amato Luigi e Milione Maria, redatto dal Notaio Dott. Matteo Fasano, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, il 05 Giugno del 2008, Repertorio n.44859, Raccolta n. 22326 trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno n.5953 del 05/06/2008 serie 1T(cfr. Allegato n 7).



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.

Visto che il cespite di proprietà dell'esecutata, consistono in un'abitazione mansardata, nel Comune di Giffoni Valle Piana alla via Serrone Cellara n.4. Il sottoscritto, per conseguire una maggiore opportunità di vendita, ritiene di formare un unico Lotto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO UNICO**

**Abitazione**

L'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana in:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	50	427	9	A/7	1	3,5	Tot. 102 mq Escluse area scop. 102 mq	€ 533,4
Indirizzo	Via Serroni piano 3							
Annotazioni								

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

IL Lotto al momento del sopralluogo, risulta essere in uno stato di abbandono e disabitato dall'esecutato e non risulta nessun contratto di locazione in essere, tali beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**8. Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.**

Il più probabile canone di locazione degli immobili staggiti viene determinato effettuando una media dei valori ottenuti:

- Una prima metodologia, mediando le valutazioni del canone relativo agli immobili, con stesse caratteristiche, fornite dall'Agenzie Immobiliari operanti nella zona (Salerno);
- Una seconda metodologia, mettendo in relazione la consistenza metrica dell'immobile in esame con i valori di locazione desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), utilizzando, all'interno dell'intervallo di confidenza dei dati forniti dall'Osservatorio, quelli ritenuti più idonei in considerazione delle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Il sottoscritto, analizzando il mercato immobiliare della zona, nonché la Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, riferita al I Semestre dell'anno 2022 nel Comune di Salerno.

### **Computo Superfici**

Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità immobiliari, è la superficie commerciale, si è proceduto al calcolo della stessa sulla scorta delle indicazioni contenute nel D.P.R. n. 138/98, che all'allegato C, espone le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale (a cui quella commerciale può equipararsi) delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. Di seguito si riporta stralcio della parte d'interesse di tale norma:

### **Criteri generali**

*Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*

*La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

**Criteri per i gruppi "R" e "P"** (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:  
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:  
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);  
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.  
del 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%),  
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).  
Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.  
La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.



Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità ei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

**Criteri per il gruppo "T"** di seguito sono riportate le modalità di computo (Unità immobiliari a destinazione terziaria).

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
  - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

#### **STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

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

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	50	427	9	A/7	1	3,5	Tot. 102 mq Escluse area scop. 102 mq	€ 533,4
Indirizzo	Via Serroni piano 3							
Annotazioni								

L'immobile oggetto di stima non risulta locato, e consiste in un'abitazione in alla via Serrone Cellara n.4 al piano terzo (Sub 9).



## **I Metodologia**

I valori del canone di locazione per immobili avente requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello pignorato, forniti dalle agenzie interpellate sono riportati nella seguente tabella:

<b>Agenzia immobiliare</b>	<b>Sede</b>	<b>Valutazione a corpo</b>
Easy casa	Via De Rossi	300 €

Essendo un piccolo centro con bassa offerta di immobili da locare, si è tenuto conto dell'unica offerta di locazione. Il canone di locazione con la prima metodologia è pari a **300,00€/mese**.

## **II Metodologia**

I dati forniti dall'osservatorio dei Beni Immobiliari, relativi all'ubicazione del bene oggetto di stima, sono quelli di seguito riportati:

**Risultato interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2**

**Provincia: SALERNO**

**Comune: GIFFONI VALLE PIANA**

**Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-Codice di zona: D2**

**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	570	840	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	290	390	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	670	910	L	1,7	2,5	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

### Computo superfici

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

- 100% per i vani principali e gli accessori a servizio diretto;
- 75% Piano Mansarda;
- 50% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora comunicanti;
- 25% per i vani accessori a servizio indiretto dei vani principali qualora non comunicanti;
- 30% per i balconi fino a 25 mq. e 10% per la parte eccedente;
- 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare oltre tale superficie calcola il 2%);

### Calcolo delle Superfici

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m <sup>2</sup> ]	Cd	SL x C [m <sup>2</sup> ]
	Abitazione mansardato	107,10	0,75	80,30
	Balconi/loggia	0,00	0,30	0,00
	auto scop.	0,00	0,20	0,00
TOTALE		107,10		80,30

Atteso quanto esposto nella descrizione dell'immobile che si è fatta in precedenza circa le condizioni riferibili allo stato di manutenzione degli spazi interni e considerate più in generale l'insieme delle sue



caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuto di individuare i valori presi di riferimento, pari ad un valore a 3,75 €/mq e 2,10 €/mq, la media dei valori è pari a 2,92 €/mq avremo:

Abitazione N.C.E.U. Fg.50, P.IIa 427 Sub 9, via Serroni Cellara 4 Giffoni Valle Piana (SA)		
SUPERFICIE [mq]	Valore selezionato	[Valore]
80,30	2,90	232,87

Il canone di locazione è pari arrotondato a 232,87 €/mese.

Eseguendo la media dei valori riportati si ricava un canone di locazione pari a 232,87 €/mese arrotondato:

**CANONE DI LOCAZIONE = 250,00/mese**

**9. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

Il Debitore, proprietario del cespite oggetto di stima, risulta in separazione consensuale con Avagliano Andrea nato a Salerno il 08/07/1981, come risulta dall'Estratto di Matrimonio del Comune di Salerno (cfr. Allegato n 6).

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di SALERNO al N. 17 P. 2 S. A Uff. 5 anno 2008 risulta che:

il giorno 08 del mese di Giugno dell'anno 2008 alle ore 17:00 hanno contratto matrimonio in SALERNO

*OMISSIS*

Nato il ..... a SALERNO (SA)  
Atto N. 2047 P. 1 S. A anno 1981 SALERNO

*OMISSIS*

Nata il ..... a SALERNO (SA)  
Atto N. 1014 P. 1 S. A anno 1981 SALERNO

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di SALERNO n. 7318 / 2017 in data 12.12.2017 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

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

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una palazzina con ingresso indipendente da via Serroni Cellara 4 a Giffoni Valle Piana, e non vi è costituito condominio.

**11. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.**

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie effettuate da sottoscritto il 26/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n 8):

#### **1 TRASCRIZIONI FAVORE**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008 - Registro Particolare 16075 Registro Generale 23032

Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44859/22326 del 05/06/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE



**2 ISCRIZIONE CONTRO**

del 06/06/2008 - Registro Particolare 3974 Registro Generale 23033 Pubblico ufficiale  
FASANO MATTEO Repertorio 44860/22327 del 05/06/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)  
SOGGETTO DEBITORE

**3 TRASCRIZIONE CONTRO**

del 06/12/2022 - Registro Particolare 41066 Registro Generale 51760  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio  
8489 del 30/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)

Dal quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, i costi delle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli, secondo la tariffa attualmente vigente:

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

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

€ 294,00 + € 35,00 = 294,00

**COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO**

**€ 294,00**



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

Il sottoscritto, ha prodotto visure catastali aggiornate degli immobili dell'esecutato, esposte in precedenza. Mentre le visure ipotecarie per immobile e per soggetto, queste ultime sono allegate alla presente (cfr. Allegato n 9).

- 13. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

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

Agli atti del Comune di Giffoni Valle Piana risultano i seguenti documenti:

- **Concessione Edilizia n.4/83 del 18/01/1983**

Costruzione edificio per civile abitazione (cfr. Allegato n 10).

- **Concessione Edilizia in Variante n.13/86 del 03/03/1986**

Variante in caso d'opera costruzione fabbricato per civile abitazione (cfr. Allegato n 11).

- **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 3267 del 01/03/1995**

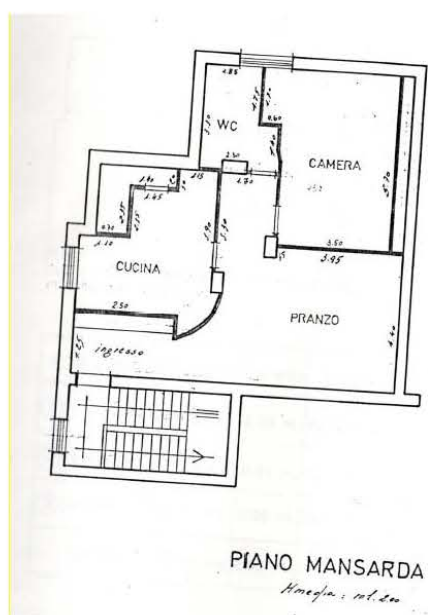
Opere edilizie abusive con realizzazione della mansarda (cfr. Allegato n 12).

- **Rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003 del 26/03/2003**

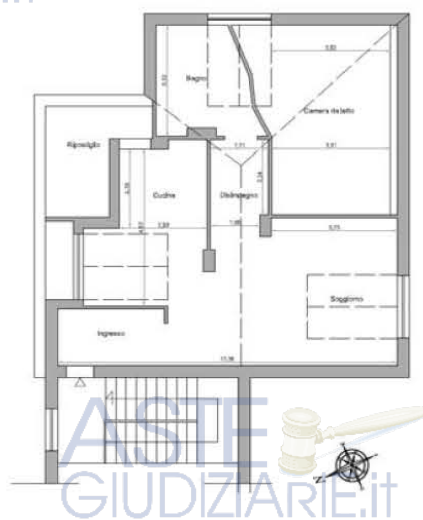
Rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 02/2003 per cambio di destinazione d'uso di un sottotetto in mansarda abitabile (cfr. Allegato n 13).

Il sottoscritto, dal confronto dei grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria, e lo stato di fatto al momento del sopralluogo, a tale confronto risultano delle difformità che sono:

- La non rappresentazione grafica dell'apertura nella zona pranzo, ma si evince l'esistenza dell'apertura nelle foto della richiesta della Sanatoria (cfr. Allegato n 12);
- Demolizione della parete curva che divide cucina con zona pranzo;



Pianta C.E. in Sanatoria 02/2003



Rilievo stato di fatto



Alla luce di quanto riscontrato, essendo difformità di piccola entità non si ritiene di effettuare una sanatoria.

Nel confronto della concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003, con la visura dell'immobile si è riscontrato un diverso numero del subalterno dell'immobile oggetto di pignoramento sub. 9, mentre nella C.E. in Sanatoria risulta Sub. 4 a tale proposito il sottoscritto espone di seguito:

- **in data 01.03.1995/3267** fa richiedente Sig.ra [REDACTED] di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 23.12.1994 n. 724 (cfr. Allegato n 12), chiedendo il rilascio della C.E. in Sanatoria per le opere edilizie eseguite abusivamente:  
Realizzazione di Mansarda in via Cellara n.3 Piano terzo Fg. 50, P.Illa 427, Sub 4 p. T,1,2 e 3;
- **in data 20/04/1995**, Agenzia dell'Entrate viene presentata una Costituzione (accatastamento per nuova costruzione – costituzione è la rilevazione del bene che il proprietario fa istanza presso L'Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto) ai fini di assegnare il fiscale valore al bene posseduto), ed in atti da 09/09/1999 ( n.47.1/1995) (cfr. Allegato n 9).
- **In data 26/03/2003**, viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003 pratica n. 217/95 con i dati catastali Fg. 50, P.Illa 427, Sub 4, non tenendo conto, che l'immobile è stato accatastato come nuovo immobile con sub 9, sbagliando il rilascio della Concessione in Sanatoria.

Alla luce di quanto esposto non si ritiene effettuare modifica in merito.

Nella consultazione delle pratiche visionate all'Ufficio Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana non risulta il certificato di Agibilità.

Pertanto si è limitato ad estrarre Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'UTC del Comune di Giffoni Valle Piana.

#### Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Salerno

#### CERTIFICA

Che l'area su cui insiste il fabbricato individuato in questo Comune al foglio di mappa n. 50, p.Illa n. 427, ha la seguente destinazione urbanistica:

**“B3 ESISTENTE DI COMPLETAMENTO (scarsa densità)”**

- Modalità d'intervento: Concessione Edilizia;



- Destinazione d'uso: Residenze, residenze ad impianti turistici, alberghi, pensioni, ostelli, ristoranti, esercizi pubblici, uffici pubblici e privati, studi professionali ecc.
- Nelle zone omogenee B 3, gli interventi spazi liberi di risulta potranno essere utilizzati solo se non già asserviti ad edifici già realizzati e/o completamento degli indici di zona previsti.

Per ogni ulteriore riferimento si rimanda alla consultazione del CDU (cfr. Allegato n 14).

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

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

#### **DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## STIMA LOTTO

### Procedimento I O.M.I.

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

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

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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: GIFFONI VALLE PIANA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - ZONA INDUSTRIALE-SP.76-VIA CELLARA-

Codice di zona: D2

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	570	840	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	290	390	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	670	910	L	1,7	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



## Procedimento II Borsino Immobiliare

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

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

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

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

Giffoni Valle Piana (SA)			
ZONA: PERIFERIA ZONA INDUSTRIALE SP. 78/100 CLARIA			
Quotazioni Immobiliari di Zona			
Quotazioni Abitazioni & Villo	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 639	Valore medio Euro 822	Valore massimo Euro 1.004	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 519	Valore medio Euro 668	Valore massimo Euro 818	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 464	Valore medio Euro 578	Valore massimo Euro 692	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 617	Valore medio Euro 746	Valore massimo Euro 875	Valuta subito questo immobile

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

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

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

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

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

#### **Giffoni Valle Piana - Centrale - CENTRO URBANO - P.ZZA MERCATO - TRAVERSE E STRADE LIMITROFE , GIFFONI VALLE PIANA**

Link: <https://www.quotazionimetroquadro.it/pubblica/sashort.php?id=1360>



Anno	Categoria	MQ Vendita	MQ Fitto
2022	Abitazioni Civili	1400	4
2022	Abitazioni tipo economico	1200	3,5
2022	Abitazioni Signorili	1300	4
2022	Ville e Villini	1300	4
2022	Box	600	3
2022	Magazzini Depositi		
2022	Negozi	1100	4
2022	Uffici	1000	4
2022	Laboratori	700	3,5
2022	Capannoni industriali	700	3



### STIMA VALORE LOTTO

Valore medio O.M.I. "Abitazione di tipo civile": **790,00 €/mq**

Valore medio Borsino Immobiliare "Abitazione in stabili di fascia media": **746,00 €/mq**

Valore Listino Quotazione Metro-Quadro "Abitazione di tipo economico": **1.300,00 €/mq**

**Valore medio = (790,00 €/mq + 746,00 €/mq + 1.300,00 €/mq) / 3 = € 945,30**

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

### Caratteristiche dimensionali

- Superficie Lorda Abitazioni commerciali = mq 80,30

Pertanto il valore di stima del LOTTO al mq risulta essere:

**VALORE DI STIMA LOTTO: 945,00 €/mq X 80,30 mq. = € 75.883,50**

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

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

TABELLE DEI COEFFICIENTI DI MERITO		
STATO LOCATIVO	Contratto	Coefficiente di merito
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Con durata quadriennale	-20%
Abitazioni locatate per brevi periodi		-5%
PIANO	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piano superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE		Coefficiente di merito
Da ristrutturare		-10%
Buono stato		0%
Ristrutturato		+5%
Finemente ristrutturato		+10%
Nuova costruzione		+10%

LUMINOSITA'	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	Coefficiente di merito
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

Da un'attenta disamina dello stato dei luoghi, tenendo conto di ubicazione nel contesto urbano, orientamento dell'immobile, lo stato locativo, vetustà, tipologia edilizia, stato di conservazione, condizioni degli impianti ed ubicazione di piano, si è ritenuto applicare i seguenti coefficienti, riportati nella tabella seguente:

Tabella coefficienti di merito		Coefficiente di merito
Stato locativo	semiperiferica	0 %
Piano abitazione	ultimo piano	- 30%
Stato di conservazione	da ristrutturare	- 10%
Luminosità	soleggiato	+ 10%
Esposizione e vista	esterna panoramica	+10%
Edificio	oltre 40 anni	0%
Riscaldamento	autonomo	+ 5%
<b>Coefficiente correttivo</b>		<b>- 15%</b>

Il coefficiente correttivo da utilizzare all'immobile oggetto di stima è -15%.

$$V = \text{€/mq. } 945,00 - 15\% = \text{€/mq. } 803,20$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE DI STIMA LOTTO:** 803,20 €/mq X 80,30 mq. = € 65.846,00

Per convalidare ulteriormente l'indagine è stata eseguita una indagine di mercato direttamente nel Comune di Giffoni Valle Piana, dove è situato l'immobile, per reperire ulteriori informazioni e valori attendibili di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto al fine di formulare una stima di tipo comparativo con unità abitative simili.

Sono state consultate le offerte delle Agenzie Immobiliari della zona su beni immobiliari in vendita aventi caratteristiche simili situati in aree limitrofe all'immobile in oggetto.

A seguire si riportano i valori di immobili in vendita nelle agenzie immobiliari della zona con caratteristiche analoghe o comparate:

indirizzo	mq	Caratteristiche	Prezzo	Prezzo al mq	Coefficiente di comparazione	Prezzo comparato al mq
Via Generoso Andria	90	Piano IV mansarda con ascensore	€ 55.000,00	€ 611,00	1	€ 611,00
Via Pietro Giraldi	100	Piano IV mansarda senza ascensore	€ 75.000,00	€ 750,00	1	€ 750,00
Via Pertini	90	Piano II mansarda senza ascensore	€ 58.000,00	€ 644,00	1	€ 644,00
<b>Media valori di zona</b>						<b>€ 668,00</b>

#### Valutazione del prezzo base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari alla media dei due valori ottenuti:

Media delle quotazioni dei borsini immobiliari nazionali, parametrati con i coefficienti di merito	803,20 €/mq
--	-------------

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Media dei valori ottenuti tra gli immobili in vendita aventi caratteri analoghi nella zona	668,00 €/mq
--	-------------

$$(\text{euro } 803,20 \text{ €/mq} + 668,00 \text{ €/mq}) / 2 = 735,60 \text{ €/mq}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha una superficie commerciale 80.30 mq risulta essere:

$$735,60 \text{ €/mq} \times 80,30 \text{ mq} = \text{€ } 59.086,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VALORE BASE D'ASTA LOTTO : € 59.000,00**

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

All'esito del sopralluogo effettuato il LOTTO (*abitazione*) attualmente non utilizzato dal Debitore ed il proprio nucleo familiare, ma risultano vari elementi di mobilio e scatoli e quant'altro. I relativi costi di trasporto del materiale all'interno dell'abitazione sono assimilabili a € 1.500,00. Alla luce di tale considerazione il sottoscritto non ritiene di detrarre l'importo sopra menzionato dal valore a base d'asta determinato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

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

## **PARTE RIASSUNTIVA**

### **LOTTO**

#### **Descrizione**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Giffoni Valle Piana, alla via Serrone Cellara n.4, facente parte di un piccolo edificio di 3 piani fuori terra ed un piano mansardato. Si raggiunge l'immobile tramite scala condominiale che serve un appartamento per piano. Entrando a destra del pianerottolo tramite porta di caposcala, ed è composto da: soggiorno, cucina, bagno, una camera da letto e un piccolo ripostiglio.

#### **Ubicazione abitazione**

Il lotto oggetto della presente Procedura esecutiva è situato Comune di Giffoni Valle Piana, alla via Serrone Cellara n.4.

#### **Confine abitazione**

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

- Nord/Est con corte esclusiva [REDACTED]
- Sud/Est con [REDACTED]



- Sud/Ovest con corte esclusiva [REDACTED]
- Nord/Ovest con [REDACTED]

Superfici abitazione

SUPERFICIE UTILE ABITATIVA (sual)		SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (snr)	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 81,40		Mq 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 89,90</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 81,40</b>

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE		SUPERFICIE LORDA NON RESIDENZIALE	
ABITAZIONE		Terrazzi/Loggie	
	Mq 107,10		Mq 107,10
<b>TOTALE</b>	<b>Mq 107,10</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Mq 107,10</b>

Calcolo delle Superfici

COMPUTO SUPERFICI SENSI D.P.R. N. 138/98 ALLEGATO C		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie commerciale
		SL [m <sup>2</sup> ]	Cd	SL x C [m <sup>2</sup> ]
	Abitazione mansardato	107,10	0,75	80,30
	Balconi/loggia	0,00	0,30	0,00
	auto scop.	0,00	0,20	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>107,10</b>		<b>80,30</b>

Dati catastali

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

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	50	427	9	A/7	1	3,5	Tot. 102 mq Escluse area scop. 102 mq	€ 533,4
Indirizzo		Via Serroni piano 3						
Annotazioni								

**Titolo di provenienza**

L'immobile è pervenuto al debitore in virtù di Atto di Compravendita tra Amato Luigi e Milione Maria, redatto dal Notaio Dott. Matteo Fasano, notaio in Salerno, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Salerno, il 05 Giugno del 2008, Repertorio n.44.859, Raccolta n. 22.326 trascritto a Salerno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno n.5953 del 05/06/2008 serie 1T.

**TRASCRIZIONI FAVORE**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2008 - Registro Particolare 16075 Registro Generale 23032 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44859/22326 del 05/06/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

**ISCRIZIONE CONTRO**

del 06/06/2008 - Registro Particolare 3974 Registro Generale 23033 Pubblico ufficiale FASANO MATTEO Repertorio 44860/22327 del 05/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)

SOGGETTO DEBITORE

**TRASCRIZIONE CONTRO**

del 06/12/2022 - Registro Particolare 41066 Registro Generale 51760

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 8489 del 30/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA(SA)

**COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA' LOTTO**

**€ 294,00**

34

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### **Stato di Occupazione**

Il lotto è attualmente inutilizzato dal Debitore e dal proprio nucleo familiare. Non risultano contratti di locazione in essere.

*Agli atti del Comune di Giffoni Valle Piana risultano i seguenti titoli Abilitativi:*

- **Concessione Edilizia n.4/83 del 18/01/1983**  
Costruzione edificio per civile abitazione.
- **Concessione Edilizia in Variante n.13/86 del 03/03/1986**  
Variante in corso d'opera costruzione fabbricato per civile abitazione.
- **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 3267 del 01/03/1995**  
Opere edilizie abusive con realizzazione della mansarda.
- **Rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003 del 26/03/2003**  
Rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria 02/2003 per cambio di destinazione d'uso di un sottotetto in mansarda abitabile.

### **Abitabilità**

Non è presente certificato di agibilità/abitabilità.

### **Valore di Stima**

Il valore a base d'asta del LOTTO è pari a € 59.000,00 (cinquantanovemilamila/00)

**VALORE BASE D'ASTA LOTTO: € 59.000,00**

***17 Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.***



La documentazione fotografica (cfr. Allegato n 15), è inserita nella presente relazione, mentre il rilievo metrico del Lotto è stato effettuato con Distolaser e rollina metrica tradizionale di portata massima pari a 30 mt.



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

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

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

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

#### CONGEDO C.T.U

Nel ritenere di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti e di aver espletato il mandato ricevuto con la presente relazione che si compone di n. 36 pagine incluso il frontespizio e di n. 15 allegati, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo e/o le Parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza,

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
L'Esperto  
Arch. Marco Onesti



## Elenco allegati

- Allegato n.1 – Verbale Sopralluogo del 14/02/2023;
- Allegato n.2 – Planimetria catastale;
- Allegato n.3 – Rilievo quotato;
- Allegato n.4 – Calcolo Superficie Lorda;
- Allegato n.5 – Calcolo Superficie Utile;
- Allegato n.6 – Estratto certificato di Matrimonio;
- Allegato n.7 – Atto Notarile Rep. 44859 Racc. 22362;
- Allegato n. 8 – Ispezione Ipotecarie;
- Allegato n.9 – Visura Catastale;
- Allegato n.10 – Concessione Edilizia n. 4/83 ;
- Allegato n.11 – Concessione Edilizia in Variante n. 13/86;
- Allegato n.12 – Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria del 01/03/1995;
- Allegato n.13 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 02/2003;
- Allegato n.14 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato n.15 – Documentazione fotografica;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

