

Tribunale Ordinario di Salerno

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 115/2019

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

Dott.ssa Grazia Roscigno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

SOGGETTO ESECUTATO:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA

Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)

RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di Salerno alla frazione

Ogliara in via Montecasino n.9, piano sottostrada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 115/2019

Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Conclusioni del processo estimativo
7. Raccomandazioni generali, riepilogo e descrizione finale
8. Elenco allegati.
9. Congedo C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 115/2019

1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Catena Francesco Maria**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (Allegato n. 1.1) Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 115/2019**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 24/05/2021 per la detta procedura, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Grazia Roscigno.

Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai 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 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 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”;*
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 o 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 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 spese in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)”;*
11. *“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni”;*

12. *“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all’esito di accurato controllo incrociato”;*
13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 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”;*
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 della 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”;*
16. *“Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e,*

comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, 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".

L' Esperto, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione e modalità della vendita indicata nel decreto/ordinanza che lo ha nominato, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed il debitore – e a quest'ultimo anche se non costituito – e con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per rendere i chiarimenti necessari.

Il giudice dell'esecuzione, altresì, l'esperto ad allegare all'originale della perizia da depositare in Cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 115/2019

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi mi sono recato presso, l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Salerno, per le verifiche del caso, e presentando formali richieste ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'immobile in oggetto.

Con l'invio alle parti di opportuno avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **4/06/2021** alle ore **15,30**; Si precisa che l'avviso d'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore [REDACTED], ed al rappresentante del creditore procedente [REDACTED]

Il giorno ed all'orario comunicato, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia, Arch. Antonio Catena, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Salerno alla frazione Ogliara, alla via Montecasino n.9, per adempiere all'incarico ricevuto.

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

Il sottoscritto, con riserva di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 16:45 ha dichiarato concluse le operazioni relative al primo accesso, verbalizzate e sottoscritte dai soggetti aventi titolo presenti al sopralluogo. (Allegato n. 2.1)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **24/05/2021:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **25/05/2021:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene eseguito dal portale web.
- _ **25/05/2021:** Richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno: accesso agli atti, certificato di destinazione urbanistica, dichiarazione di agibilità/abitabilità, eventuali richieste di sanatoria prodotte, stralcio del piano regolatore relativamente alla particella in esame. (Allegato n. 3.1)
- _ **25/05/2021:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa. (Allegato n. 3.4)
- _ **25/05/2021:** Richiesta all'Ufficio Anagrafe di Montecorvino Pugliano per l'acquisizione di certificato di residenza, stato di famiglia e matrimonio. (Allegato n. 3.2)
- _ **25/05/2021:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare. (Allegato n. 3.3)
- _ **25/05/2021:** Invio comunicazioni primo accesso.
- _ **25/05/2021:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **01/06/2021:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **04/06/2021:** Primo accesso ai luoghi presso l'immobile sito in Salerno alla frazione Ogliara (SA).
- _ **07/06/2021:** Restituzione grafica del rilievo in CAD. (Allegato n. 4.1)
- _ **10/06/2021:** Ricognizioni presso le agenzie immobiliari di Salerno.
- _ **10/06/2021:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Salerno.
- _ **11/06/2021:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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:

Dal confronto incrociato tra:

_ Trascrizione contro a garanzia di mutuo del [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

_ Atto di Pignoramento redatto, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Salerno in data [REDACTED] a favore di
[REDACTED]
[REDACTED]

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

- N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, *(abitazione di tipo economico)* in Salerno alla frazione Ogliara (SA);
- N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, *(terreno)* in Salerno alla frazione Ogliara (SA);
- N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, *(terreno)* in Salerno alla frazione Ogliara (SA);

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per potere procedere secondo i quesiti posti dal 4 al 17 delle raccomandazioni al C.T.U. La documentazione depositata e la certificazione notarile a cura della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, relativa alle consistenze sopra identificate,

- copre correttamente il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni depositata risale correttamente al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio;
- l'idoneità della documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è in ordine rispetto alla tempistica di deposito;
- l'atto di pignoramento reca l'esatta identificazione del soggetto debitore;
- l'identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, trova piena corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento;

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.”;

Dati toponomastici

- Abitazione di tipo economico in Salerno fraz. Ogliara (SA), Via Montecasino n. 9, piano S1;
- Numero 2 (due) Terreni in Salerno alla frazione Ogliara (SA);

Dati catastali

- N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico) in Salerno (SA);
- N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno) in Salerno alla frazione Ogliara (SA);
- N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno) in Salerno alla frazione Ogliara (SA);

(Allegati n. 6.1 – 6.2 – 6.3)

Le consistenze immobiliari sono identificate al:

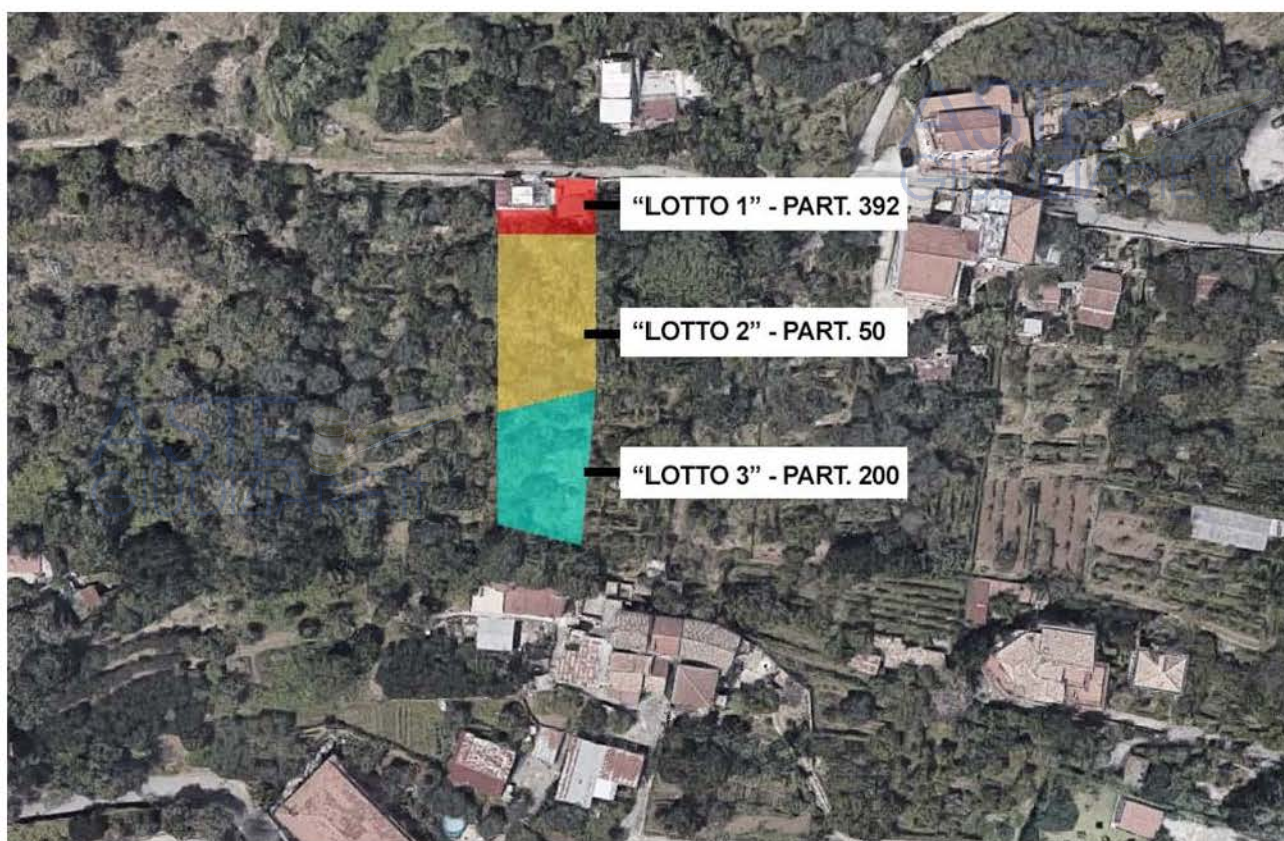
Abitazioni di tipo economico

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
5	392	/	A/3	3	2,5 VANI	€ 309,87

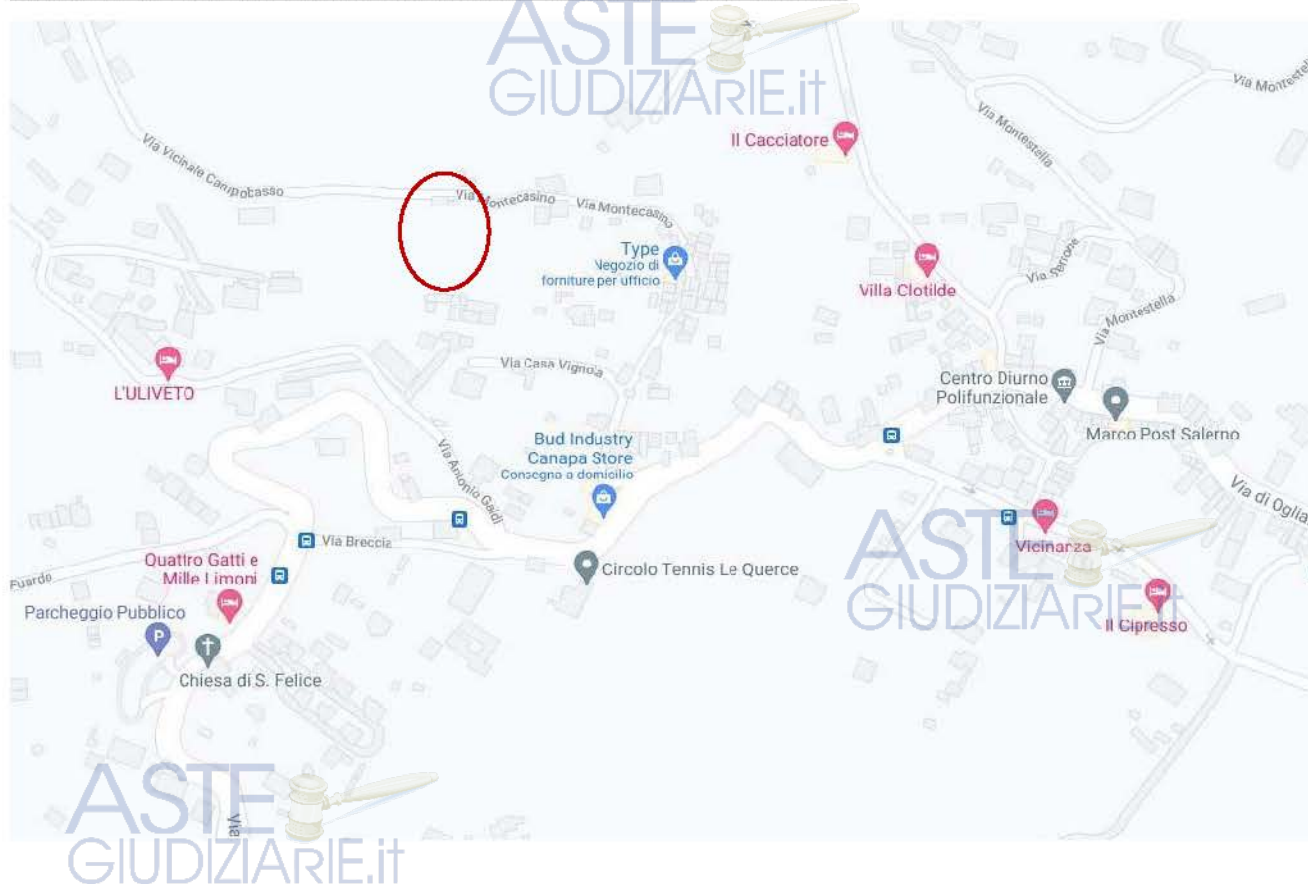
Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE MQ			REDDITO	
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
5	50	/	SEMIN ARBOR 5	04	74		€ 3,55	€ 3,06
5	200	/	SEMIN ARBOR 4	03	92		€ 4,96	€ 3,14

Planimetria con individuazione dei lotti



Planimetria con indicazione delle strade - individuazione dei lotti



Identificazione del bene:

A seguito di verifica del bene, si può affermare che la consistenza metrica e volumetrica **non coincide** con quanto rilevato “de visu” in loco in data 04/06/2021; risultano tuttavia diverse difformità di natura catastale. (Allegato n. 5.1)

Confini del lotto.

Per facilità di identificazione e successiva valutazione, si provvederà alla formale divisione in tre lotti, e rispettivamente:

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (*abitazione di tipo economico*);

LOTTO 2 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (*terreno*);

LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (*terreno*);

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (*abitazione di tipo economico*)

Il lotto 1 (*abitazione di tipo economico*) confina a Nord con strada d’accesso Via Montecasino, a sud terreno identificato al foglio 5 particella 50 realizzato con terrazzamenti, ad est con terreno di natura boschiva identificati al foglio 5 particella 201, ad ovest con terreno di natura boschiva identificati al foglio 5 particella 49.

Descrizione stato dei luoghi.

L’accesso alla proprietà avviene da via Montecasino, strada di ridotte dimensioni che mette in collegamento le frazioni di Ogliara e Fratte del comune di Salerno. Il fabbricato ha accesso dalla stradina predetta attraverso un cancello in ferro, ma l’ingresso all’appartamento avviene dal piano sottostrada mediante una doppia rampa di scale esterne particolarmente ripida.

L’immobile, composto da due volumi edilizi separati da un corridoio piastrellato scoperto, oltre il vano deposito ricavato sotto il solaio di calpestio dell’appartamento, si presenta in precario stato di conservazione. Sono evidenti ampie zone di umidità provenienti dalle pareti controterra.

All’interno del volume adibito a camera da letto posto in destra ai volumi sopra descritti, esiste un camino ricavato in aderenza alle pareti perimetrali sul lato sud/ovest, non risultante dalle planimetrie catastali.

L’altezza di detto locale risulta essere di 2,20 metri, e tale da non renderlo abitabile, (altezza minima prevista dal D.M. del 5 luglio 1975 m.2,70), ma fruibile solo ad uso deposito, ai sensi del D.M. 05.07.1975.

Dal vano ora identificato si accede ad un terrazzino attraverso una porta finestra in legno.

Si evidenziano difformità tra quanto realizzato e quanto riportato nella documentazione in atti, tra cui la realizzazione di un volume in aderenza al locale sopra descritto.

Il lastrico solare accessibile da un ingresso fronte strada (via Montecasino), è parzialmente pavimentato, in quanto porzioni dell'attuale pavimentazione risultano sconnesse o rimosse.

Detto solaio presenta una ricorrenza in ferro disposta perimetralmente a protezione dello sporto che sul lato nord, in aderenza a via Montecasino, è costituita da un muretto in calcestruzzo alto 0,80 ml.

L'accesso ai locali bagno e cucina, posti ad una quota diversa rispetto alla camera da letto, (locale attiguo ma separato da camminamento scoperto), avviene scendendo pochi gradini. Le pareti controterra anche in questo caso, presentano macchie di umidità diffusa, mentre quelle perimetrali diOMPAGNO, evidenziano il distacco dello strato di finitura.

L'attuale locale bagno risulta essere stato ampliato, rispetto a quanto accatastato e presente in atti.

L'altezza di questi è di 2,40 metri.

Vi è inoltre la realizzazione di un pergolato sorretto da travi in legno che poggiano su pilastri in calcestruzzo.

L'esposizione a sud garantisce buone condizioni di illuminazione, tuttavia la presenza di una fitta vegetazione e la pressochè assenza di manutenzione, rappresenta un limite alla fruibilità degli spazi aperti verso la vallata. (Allegato n. 5.1)

Di seguito vengono riportate le superfici computate sulla base dei rilievi metrici effettuati.

Piano sottostrada

- Camera: 21,63 mq
- Cucina: 9,25 mq
- Bagno: 5,79 mq

Volume non autorizzato – Piano sottostrada

- Deposito non autorizzato: 7,38 mq

Piano copertura – (fuoristrada per auto)

- Lastrico di copertura – volume camera da letto: 28,90 mq
- Lastrico di copertura – volume cucina e bagno: 15,04 mq

LOTTO 2 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno) di mq.474.

Il lotto 2 (terreno con destinazione seminativo arborato di classe 5) confina a Nord con Lotto 1 (Foglio n. 5, Particella n. 392), a sud con terreno Lotto 2 (Foglio n. 5, Particella n. 200) oggetto di pignoramento, ad est con altra proprietà (Foglio n. 5, Particelle n. 201, 397 e 398) ad ovest con (Foglio n. 5, Particella n. 49).

Il terreno, ancorchè identificato catastalmente come *seminativo arborato*, di fatto contiene un discreto numero di alberi da frutto, all'interno di una fitta vegetazione arbustizia spontanea. Stante l'acclività del sito, il terreno risulta sistemato a terrazzamenti delimitati da opere di contenimento naturali.

(Allegato n. 5.1)

LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno) di mq.392.

Il Lotto 3 (terreno con destinazione a seminativo arborato di classe 4) confina a Nord con Lotto 2 (Foglio n. 5, Particella n. 50), a sud ed est con cortina edilizia (Foglio n. 5, Particelle n. 313, 137) ad ovest con terreno identificato al (Foglio n. 5, Particelle n. 199 e 316).

Come precedentemente descritto, il terreno, ancorchè identificato catastalmente come *seminativo arborato*, di fatto contiene un discreto numero di alberi da frutto il cui numero appare difficile da quantificare per via della presenza di una fitta vegetazione arbustizia spontanea. Stante l'acclività del sito, il terreno risulta sistemato a terrazzamenti delimitati da opere di contenimento naturali. (Allegato n. 5.1)

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";

Titoli di provenienza del bene.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare (*identificati come Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3*) e censiti in catasto al **Foglio n. 5, Particella n. 392, 50, e 200** in Salerno alla fraz. Ogliara, risultano pervenuti in proprietà alla sig.ra: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1, per acquisto fattone con atto [REDACTED], a rogito del [REDACTED]

[REDACTED], da potere di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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”;

Identificazione dell’immobile se libero o occupato.

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico)

LOTTO 2 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno);

LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno).

A seguito di opportune ricerche presso l’Agenzia delle Entrate di Salerno, si afferma che **non risultano registrati contratti di locazione** per gli immobili oggetto di esecuzione. (Allegato n. 11.1)

Certificato di Residenza/ Stato di Famiglia.

Come risulta dal Certificato di Residenza e Certificato di Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da:

[REDACTED]

[REDACTED] (Allegato n. 3.3)

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 è stato trovato con il criterio di stima sintetico comparativo. Tale metodo diretto si basa sul confronto tra il bene oggetto di stima ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona. Da tale raffronto è possibile ottenere il più probabile canone di locazione utilizzando i borsini dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito anche chiamato OMI) e sono state svolte anche comparazioni e interrogazioni presso alcune agenzie immobiliari della zona.

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico)

Appartamento - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGLIARA - SANT’ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 3,00

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 3,65

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 4,30

Superficie: 15,04 mq

Valore al mq determinato per locazione: 3,65 Euro al mq

Valore locazione: Euro 54,89 mensili

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (deposito)

Deposito - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGLIARA - SANT’ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo Canone di locazione mensile: Euro 2,20

Valore Medio Canone di locazione mensile: Euro 2,60

Valore Massimo Canone di locazione mensile: Euro 3,00

Superficie: 21,63 mq

Valore al mq determinato per locazione: 3,00 Euro al mq

Valore locazione: Euro 64,89 mensili

LOTTO 1 - CANONE MENSILE LOCAZIONE: EURO 119,78

LOTTO 2 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50 (terreno);

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Tipologia: Terreno

Destinazione: Seminativo Arbororato

Valore Minimo Canone di locazione Annuale: Euro 0,85 mq

Valore Medio Canone di locazione Annuale: Euro 1,125 mq

Valore Massimo Canone di locazione Annuale: Euro 1,40 mq

Superficie: 474 mq

Valore al mq determinato per locazione: 1,125 Euro al mq/anno

Valore locazione: Euro 533,25 annuale

LOTTO 2 – CANONE ANNUALE LOCAZIONE: EURO 533,25

LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200 (terreno);

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Tipologia: Terreno

Destinazione: Seminativo Arbororato

Valore Minimo Canone di locazione Annuale: Euro 0,85 mq

Valore Medio Canone di locazione Annuale: Euro 1,125 mq

Valore Massimo Canone di locazione Annuale: Euro 1,40 mq

Superficie: 392 mq

Valore al mq determinato per locazione: 1,125 Euro al mq/anno

Valore locazione: Euro 439,04 annuale



LOTTO 3 – CANONE ANNUALE LOCAZIONE: EURO 439,04

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”;*

[REDACTED]

[REDACTED]

Con dichiarazione resa il 23/08/2003 nell’atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e con successivo provvedimento del Tribunale di Salerno [REDACTED] [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio. (Allegato n. 3.2)

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 sull’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 spese 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)”;

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria.

Le spese di gestione e manutenzione hanno carattere fortemente variabile, in quanto trattasi di monolocale isolato; tra queste rientrano le spese mensili per la fornitura idrica, elettrica e la manutenzione del verde.

Eventuali spese straordinarie già deliberate.

Non vi sono spese straordinarie da affrontare.

Eventuali spese scadute e non pagate.

Alla data del sopralluogo non risultano spese scadute o non pagate.

Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Con provvedimento del Tribunale di Salerno [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio.

Non risultano essere state trascritte convenzioni matrimoniali riguardanti i beni oggetto di pignoramento.

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”;

Titoli di provenienza del bene.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare (*identificati come Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3*) e censiti in catasto al **Foglio n. 5, Particella n. 392, 50, e 200** in Salerno alla fraz. Ogliara, risultano pervenuti in proprietà alla sig.ra: [REDACTED]

68

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Elenco sintetico delle formalità:

Dall'accesso effettuato in data 01/06/2021 presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: (Allegato n. 7.1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura Storica, Planimetria, Estratto del Foglio di Mappa, Elaborato Planimetrico per l'immobile riportato al NCEU del Comune di Salerno.

- LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico)
- LOTTO 2 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno)
- LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno)

TRASCRIZIONE A FAVORE del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili siti in SALERNO (SA)

ISCRIZIONE CONTRO del

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili siti in SALERNO (SA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRASCRIZIONE CONTRO del

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Immobili siti in SALERNO (SA).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13. *“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n°380, nonché le notizie di cui all’art.46 di detto T.U. e di cui all’art.40 della L. 28/02/85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all’art.40, comma 2, della citata L. 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”;*

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392 (abitazione di tipo economico)

Attualmente il fabbricato secondo il vigente P.U.C, ricade in “ZONA E”; la sottozona E1 (*agricola periurbana*) che individua quelle parti di territorio agricolo in zona collinare, caratterizzate da un edificato sparso, comunque, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite.

Nella zona “E1” sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- Limitatamente alle zone individuate come “periurbane” nella carta dell’uso agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all’edificato esistente;
- Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all’edificato esistente.

I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, (manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo), di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D.

La cronistoria del fabbricato risulta essere la seguente:

Concessione edilizia.

A seguito di istanza del 15/04/1975 inoltrata presso il Comune di Salerno da [REDACTED] fu rilasciata il 25/07/1975, Licenza Edilizia n.65 prot. n. 19144/3972 il 25/07/1975, in considerazione della ridotta dimensione della strada di accesso al fondo (Foglio n. 5, Particella n. 50 e 200), per la realizzazione di una piazzola di dimensioni (ml. 4,00 x ml. 6,00) per consentire facilità nelle operazioni di manovra di automobili.

Successivamente la parte inferiore del solaio di copertura, fu chiusa perimetralmente dando luogo ad un volume ad uso residenziale, in adiacenza ad “casotto in muratura” già esistente.

(Allegato n. 9.1 – 9.2 – 9.3 – 9.4)

Richiesta Concessione edilizia in sanatoria.

In data 5/12/1989 venne protocollata dal geom. Giuseppe D’Elia, progetto in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, per aver realizzato la chiusura perimetrale della parte sottostante il solaio di copertura del piazzale auto, ed un volume ad uso wc, in aderenza a quello già esistente.

La muratura di compagno realizzata abusivamente sotto il piazzale per parcheggio di autovettura, diede luogo ad un volume edilizio destinato a camera da letto. Essa fu realizzata con blocchi di lapillo cemento da 30 cm, con uno strato di finitura interno ed esterno ad intonaco civile completato da ed infissi e persiane in legno. Il locale ad uso wc adiacente invece, fu realizzato con blocchi di lapillo cemento da 20 cm. per le pareti perimetrali, mentre per la copertura furono utilizzate putrelle in ferro da 12 cm. e tavelloni in laterizio.

Dai grafici allegati appaiono evidenti le difformità dimensionali rispetto allo stato di fatto del 04/06/2021: -relativamente al volume edilizio realizzato sotto il piazzale auto, l’altezza netta rilevata risulta essere di 2.20 m. a fronte di 2.60 m. dichiarati e riportati nella planimetria allegata alla richiesta di sanatoria dell’89, mentre per il volume ad uso bagno è di 2.40 m. a fronte di 1.80 m. come da concessione edilizia in sanatoria. (Allegato n. 9.5 – 9.6)

Certificato di idoneità Statica.

In data 12/09/2005 veniva depositato, dall’Arch. Paolo Santoro, presso il Genio Civile di Salerno con prot.742557, Certificato attestante l’idoneità statica del fabbricato.

Successivamente in data 28/09/2005 con prot. 82680, De Concilio Loredana, Cinza e Massimiliano e Rinaldi Rita trasmettevano, integrazione alla domanda del 06/06/2005 prot. 48021, al Comune di Salerno documentazione tecnica ed amministrativa, relativamente alla richiesta in Sanatoria ex art. 31 della Legge 47/85. (Allegato n. 9.7)

Certificato di Agibilità.

In data 15/09/2005 veniva certificata l'agibilità dell'immobile oggetto di perizia, composto da un vano cucina, un wc ed una camera la cui maggior consistenza fu realizzata al di sotto della piazzola di sosta per auto costruita con regolare concessione edilizia n.65/75.

In considerazione dell'altezza rilevata per il locale ad uso camera da letto (H.2,20 m), va precisato che il D.M. del 5 luglio 1975 stabilisce le altezze minime per i locali ad uso residenziale fissandoli a ml. 2,70 minimo. In considerazione di ciò va detto che il predetto vano letto non può avere destinazione residenziale.

La stessa normativa riduce l'altezza minima a ml.2,40 metri per corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.

Pertanto gli unici ambienti per i quali potrà essere richiesta e concessa l'agibilità per uso residenziale, sono i locali cucina e bagno, posti ad una quota inferiore rispetto al vano sopra citato, che pertanto verrà stimato come *deposito*. (Allegato n. 9.8 – 9.9)

Rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria.

In data 18/11/2005 il Comune di Salerno esprimeva parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85, vista la domanda presentata in data 27/06/1986 con prot. n. 61724 [REDACTED] per opere in assenza di autorizzazione che hanno interessato la realizzazione di una camera, una cucina e un wc per complessivi 18,82 mq. in via Montecasino alla frazione Ogliara.

Successivamente in data 21/11/2005 veniva rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria a firma del dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche del Comune di Salerno.

(Allegato n. 9.10 – 9.11 – 9.12 – 9.13)

LOTTO 2 + LOTTO 3 – N.C.T: Foglio n. 5, Particella n. 50 e 200 (terreni)

Attualmente i terreni, secondo il vigente P.U.C, ricadono in “ZONA E”; la sottozona E1 (*agricola periurbana*) è riferita a quelle parti di territorio agricolo in zona collinare poste a margine delle aree antropizzate, caratterizzate da un edificato sparso, comunque, con una prevalenza di aree libere rispetto a quelle costruite.

Il PUC ne prevede il miglioramento infrastrutturale e dell'accessibilità; consente gli usi compatibili con la conservazione, il potenziamento delle attività produttive connesse con l'agricoltura il miglioramento delle peculiarità paesistico-ambientali del luogo.

Nella zona “E1” sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:

- Destinazioni Agricole: DAG/1, DAG/2, DAG/3, DAG/4, DAG/5, DAG/6;
- Infrastrutture e Servizi: URB/1 e URB/2.
- Limitatamente alle zone individuate come “periurbane” nella carta dell’uso agricolo e nel PUC, sono ammesse anche le seguenti destinazioni funzionali:
- Destinazioni Abitative: DA;
- Destinazioni Terziarie: DT/1, DT/2, DT/5, DT/9; DT/11, limitatamente all’edificio esistente;
- Destinazioni Produttive: DP/1, limitatamente all’edificio esistente.

L’uso abitativo dei piani terreni è sempre vietato per i locali prospettanti su spazi pubblici, di uso pubblico o condominiali, fatta eccezione per particolari tipologie edilizie che lo prevedano espressamente.

I fabbricati legittimamente esistenti possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, (manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo), di cui alle categorie A, B, C1, C2 e, laddove non rilevanti dal punto di vista storico, ambientale o tradizionale, alla categoria D.

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 della 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.”;

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l’accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell’ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla

consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

LOTTO 1 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 392, (abitazione di tipo economico)

Borsino Immobiliare - APPARTAMENTO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo: 700,00 Euro/mq

Valore Medio: 800,00 Euro/mq

Valore Massimo: 900,00 Euro/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare - APPARTAMENTO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGLIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo: 940,00 Euro/mq

Valore Medio: 1170,00 Euro/mq

Valore Massimo: 1400,00 Euro/mq

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona - APPARTAMENTO

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 700,00 al mq ad Euro 1.100,00 al mq. per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (800,00 + 1.170,00 + 850,00) / 3 = 940,00 \text{ Euro/mq}$$

Valore appartamento - Fg.5 p.lla 392 = 15,04 mq x 940,00 Euro/mq = 14.137,60 Euro

LOTTO 1 (APPARTAMENTO) – VALORE DI MERCATO: Euro 14.137,60

Borsino Immobiliare - DEPOSITO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGILIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo: 300,00 Euro/mq

Valore Medio: 385,00 Euro/mq

Valore Massimo: 470,00 Euro/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare - DEPOSITO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Suburbana/PASTORANO - OGILIARA - SANT'ANGELO - SORDINA - RUFOLI

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Valore Minimo: 350,00 Euro/mq

Valore Medio: 420,00 Euro/mq

Valore Massimo: 490,00 Euro/mq

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona - DEPOSITO

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di abitazioni con caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 300,00 al mq ad Euro 500,00 al mq, per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (320,00 + 420,00 + 415,00) / 3 = 385,00 \text{ Euro/mq}$$

Valore appartamento - Fg.5 p.lla 392 = 15,04 mq x 385,00 Euro/mq = 5.790,40 Euro

LOTTO 1 (APPARTAMENTO + DEPOSITO) – VALORE DI MERCATO: Euro 19.928,00

Al sopracitato valore andrà sottratto il costo delle opere di sgombero dell'immobile, contabilizzate in Euro 1.000,00 (*milleeuro*), in considerazione della scarsa agibilità.

LOTTO 2 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 50, (terreno)

Borsino Immobiliare - TERRENO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Destinazione: Seminativo arborato

Valore Minimo: 17,50 Euro/mq

Valore Medio: 22,50 Euro/mq

Valore Massimo: 27,50 Euro/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare – TERRENO

Integrato con il valore delle piante presenti

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Destinazione: Seminativo arborato

Valore Minimo: 7,95 Euro/mq

Valore Medio: 9,30 Euro/mq

Valore Massimo: 11,65 Euro/mq

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona - TERRENO

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di terreni agricoli con caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 15,00 al mq ad Euro 26,00 al mq.

per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv), possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore

Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (22,50 + 9,30 + 18,00) / 3 = 16,60 \text{ Euro/mq.}$

Valore terreno Fg. 5 p.lla 50 = 474 MQ x 16,60 = 7.868,40 Euro

LOTTO 2 – VALORE DI MERCATO: Euro 7.868,40



LOTTO 3 – N.C.E.U: Foglio n. 5, Particella n. 200, (terreno)

Borsino Immobiliare - TERRENO

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Destinazione: Seminativo arborato

Valore Minimo: 17,50 Euro/mq

Valore Medio: 22,50 Euro/mq

Valore Massimo: 27,50 Euro/mq

Osservatorio del Mercato Immobiliare – TERRENO

Integrato con il valore delle piante presenti

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Destinazione: Seminativo arborato

Valore Minimo: 7,95 Euro/mq

Valore Medio: 9,30 Euro/mq

Valore Massimo: 11,65 Euro/mq

Dalle consultazioni delle Agenzie di Zona - TERRENO

Dalle consultazioni con le agenzie di zona, in base ai prezzi di vendita di terreni agricoli con caratteristiche simili, un valore al mq che va Euro 15,00 al mq ad Euro 26,00 al mq.

per ottenere il valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto valore di vendita (Vv),

possiamo prendere la somma del valore medio del borsino immobiliare (VmB), del valore

Opportunamente mediato tratto dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VmA) e del valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare (VmO), quindi si determina:

$Vv = (VmB + VmA + VmO) / 3 = (22,50 + 9,30 + 18,00) / 3 = 16,60 \text{ Euro/mq.}$



Valore terreno Fg. 5 p.lla 200 = 392 MQ x 16,60 = 6.507,20 Euro

LOTTO 3 – VALORE DI MERCATO: Euro 6.507,20

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILE E TERRENI



LOTTO 1 – valore di mercato: Euro 18.928,00

LOTTO 2 – valore di mercato: Euro 7.868,40

LOTTO 3 – valore di mercato: Euro 6.507,20



Nonostante la possibilità di dividere l'immobile in tre lotti, si consiglia per motivi funzionali in caso di vendita, l'accorpamento dei **Lotti 2 e 3** e la vendita separatamente del **Lotto 1**.

Possibilità di vendita:

- **LOTTO 1 (Foglio n. 5, Particella n. 392 - abitazione)**
- **LOTTO 2 + LOTTO 3 (Foglio n. 5, Particella n. 50 e 200 - terreni)**

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”;*



L'immobile pignorato non si presenta libero da beni e/o materiali, pertanto le presumibili spese di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, si quantificano in semplici operazioni di trasloco di arredi e suppellettili oltre alla pulizia dei locali.

Da indagini di mercato e dall'ispezione dei luoghi in termini di accessibilità e semplificazione delle opere di trasloco è possibile stimare il costo dello sgombero dell'immobile, in **Euro 1.000,00 (milleeuro)**.



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”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il repertorio fotografico relativo agli immobili oggetto di esecuzione è trasmesso in allegato alla presente relazione. (Allegato n. 5.1)

Nel consegnare alla S.V. Ill. ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno, 28/06/2021

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Arch. Francesco Maria Catena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 115/2019

Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina



Allegato 2: Operazioni Peritali

2.1 Verbale di primo accesso ai luoghi – operazioni peritali

Allegato 3: Richieste - Comunicazioni

- 3.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Salerno
- 3.2 Richiesta Certificati di Matrimonio, Famiglia e Residenza
- 3.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione
- 3.4 Richiesta Estratto di Mappa, visure e planimetrie
- 3.5 Istanza collaboratore



Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica



Allegato 6: Documentazione Catastale

- 6.1 Foglio di mappa
- 6.2 Planimetrie
- 6.3 Visura Storica

Allegato 7: Ispezioni Ipotecarie

7.1 Ispezioni Ipotecarie



Allegato 8: Titolo di Proprietà

8.1 Atto di provenienza



Allegato 9: Titoli abilitativi, Destinazione Urbanistica, Strumenti urbanistici.

9.1 Rilascio Licenza Edilizia

9.2 Parere Commissione Edilizia

9.3 Parere espresso dalla Commissione Edilizia

9.4 Grafici Licenza Edilizia del 1975 – fuoristrada per auto

9.5 Richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria

9.6 Grafici progetto in sanatoria ai sensi della L. 47/85

9.7 Certificato di Idoneità statica

9.8 Integrazione domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85

9.9 Certificato di agibilità

9.10 Domanda di condono ai sensi della L. 47/85

9.11 Parere favorevole alla concessione edilizia in sanatoria

9.12 Frontespizio lettera di trasmissione in riferimento alla conformità alle norme igienico sanitarie del progetto presentato.

9.13 Concessione Edilizia in Sanatoria n.233/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO – ESECUZIONI IMMOBILIARI – R.G.E. n° 115/2019