



Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE **R.G. E.I. 153/2025**



IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:
Dott.ssa Enza Faracchio



CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA
Via Fiave 1, 84122 - Salerno (SA)



RELAZIONE DI STIMA



Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di

Pontecagnano Faiano (SA) in Via Mar Mediterraneo s.n.c. (piano rialzato, 1°, 2°)



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. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, 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° 153/2025, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 07/11/2025 per la indicata procedura, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, II° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio. La predetta procedura è promossa dalla società [REDACTED]

[REDACTED] contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

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 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;*
- 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 posti dal punto n. 4 in poi;*
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, 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.*

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 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 (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;

17. estraiga 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. Collaboro, 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.

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e 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'Agenda del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenda delle Entrate di Salerno, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), 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 regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **24/11/2025** alle ore **15:00**.

Durante il sopralluogo, congiuntamente al custode **Dott. ssa Nerina Gaeta**, è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

(Allegato n. 1.1 - 2.1 - 2.2 - 2.3)

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **07/11/2025:** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **09/11/2025:** Accettazione dell'incarico per la stima dei beni pignorati
- _ **09/11/2025:** Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **11/11/2025:** Richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale di Pontecagnano Faiano (SA) per l'accesso agli atti;
- _ **12/11/2025:** Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno – Richiesta eventuale copia di contratti di locazione ed eventuali somme residue da versare.
- _ **12/11/2025:** Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **12/11/2025:** Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **18/11/2025:** Richiesta atto di compravendita immobili – p.sso Archivio Notarile di Salerno.
- _ **19/11/2025:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontecagnano Faiano (SA).
- _ **24/11/2025:** Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Pontecagnano Faiano (SA).
- _ **19/11/2025:** Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **19/11/2025:** Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **22/11/2025:** Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.
- _ **02/12/2025:** Indagini ed acquisizione documentale presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pontecagnano Faiano (SA).

5. 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 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;

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 posti dal punto n. 4 in poi";

Dal confronto incrociato tra:

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ed ipoteca gravante per un

totale di [REDACTED] a garanzia di mutuo della durata di anni trenta, e per la quota pari a 1/2 di del diritto di proprietà dell'immobile ed in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in Pontecagnano Faiano (SA) e censito al :

- NCEU al Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5 – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15;

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili -

_____ e per la quota pari a 1/1 di piena
proprietà dell'immobile sito in Pontecagnano Faiano (SA) e censito al :

- NCEU al **Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5** – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15;

(Allegato n. 3.1 – 3.2)

RISULTA che la documentazione ipocatastale relativa ai predetti beni è in regola, per poter procedere secondo i quesiti posti, dal 4 al 17 delle raccomandazioni allo scrivente C.T.U.

La documentazione depositata e la certificazione notarile, 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 e catastali

La consistenza immobiliare è identificata al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di PONTECAGNANO FAIANO (SA)

Quota pari alla piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Pontecagnano Faiano (SA) alla Via
Via Mar Mediterraneo s.n.c., in ditta a:

- [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] - Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

UNITÀ 1: costituita da abitazione di tipo economico, censito in catasto fabbricati al :

- NCEU al **Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5** – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15 - Piano terra (rialzato), 1, 2.

(Allegato n. 4.1 – 5.1 - 6.1 - 6.2)

Confini Lotto

Dal rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente CTU, si evince che l'unità oggetto di esecuzione confina:

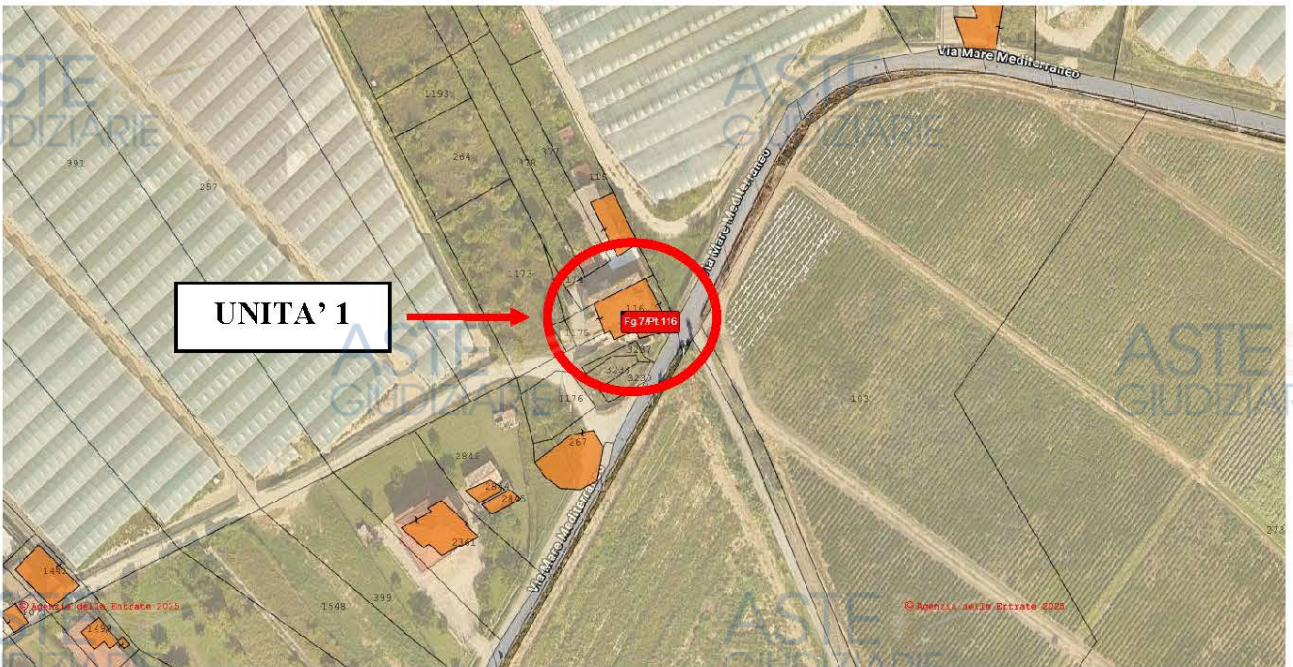
Lato Nord: con corte privata ed altro fabbricato identificato al NCEU - Foglio 7, Part. 115 e 377;

Lato Ovest: con corte privata (graffata al fabbricato) identificato al NCEU - Foglio 7, Part. 116 e 1175;

Lato Sud: con area destinata a verde ed identificato al NCEU - Foglio 7, Part. 3237, 3238 e 3239;

Lato Est: strada di accesso con ingresso da Via Mar Mediterraneo s.n.c.

Individuazione dell' immobile in Pontecagnano Faiano (SA) - Via Mar Mediterraneo s.n.c.



Identificazione del bene:

- **UNITÀ 1 - Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5**
– Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15 - Indirizzo Via Mar Mediterraneo s.n.c., Piano 1, 2, terra (rialzato).

Nel merito i dati catastali indicati negli atti di pignoramento, corrispondono con quelli riportati sulle visure catastali. La planimetria catastale del cespite pignorato **non coincide** con quanto riscontrato durante il sopralluogo, si evidenziano discrasie legate alla mancanza di dettagli in fase di redazione dell'elaborato planimetrico, oltre alla realizzazione di evidenti superfetazioni caratterizzate da nuovi volumi con chiusure finestrate sul prospetto nord-ovest del manufatto.

Descrizione dello stato dei luoghi.

UNITÀ 1 - Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5 – Abitazione di tipo economico

Il fabbricato in cui insiste l'Unità 1, si compone complessivamente di due piani fuori terra oltre copertura. L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al piano primo (dopo il rialzato) dello stabile, con ingresso dalla corte condominiale da cui si accede percorrendo via Mar Mediterraneo.

Il cespite si presenta in evidente stato di degrado e con problematiche strutturali importanti, e che hanno comportato il cedimento dei solai dell'unità immobiliare adiacente.

Nel merito l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato con una struttura in muratura portante, compagnature in laterizi per le partizioni interne, e solai lignei con travi di castagno e sovrapposto riempimento in malta cementizia

Il quadro fessurativo evidenzia la vetustà del fabbricato, caratterizzato da problematiche di umidità diffusa, frutto anche delle percolazioni provenienti dal locale sottotetto, e che in seguito al crollo della copertura dell'immobile adiacente, ha dato avvio al danneggiamento del solaio del piano primo.

Percorrendo la scala posta in aderenza al lato sud del fabbricato, si accede al locale cucina (attualmente adibito a deposito) dell'immobile (posto al piano rialzato del fabbricato), ed il cui ingresso avviene attraverso una porta in alluminio. Il locale risulta interessato da infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura del piano primo, strutturalmente composto da putrelle in ferro e tavelloni in laterizi.

Le facciate del fabbricato sono caratterizzate dall'annerimento degli intonaci, la cui problematica trova origine dal dilavamento dell'acqua piovana e dal distacco dallo strato di finitura dal supporto murario.

L'immobile posto al primo piano è composto da due vani oltre servizi, e si presenta attualmente in stato di abbandono. Gli effetti più evidenti dello scarso stato manutentivo si ripercuotono sulle finiture, che ne evidenziano il degrado; situazione facilmente riscontrabile sulle superfici esterne dell'immobile in conseguenza degli atti vandalici di cui è stato oggetto il fabbricato.

Il cespite è rifinito internamente con intonaco liscio e tinteggiatura con pittura lavabile, mentre gli ambienti destinati a servizi presentano un rivestimento con piastrelle in gres porcellanato (in formato 20x40 cm).

All'interno del bagno con accesso dal vano soggiorno, v'è la presenza di umidità, le cui macchie risultano frutto di infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

La pavimentazione all'interno dell'appartamento è in gres porcellanato di dimensioni 40x40 cm, ad esclusione dei bagni, dove risulta essere stato utilizzato un formato differente.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con corpi scaldanti in ghisa. Gli infissi sono del tipo in alluminio con doppio vetro. E' inoltre presente un impianto di condizionamento di dubbia funzionalità.

Dalle analisi visive in sede di rilievo, si evince che il fabbricato risulta fortemente compromesso a causa della presenza di lesioni nella muratura e dall'imbibimento dei solai lignei e degli intonaci, tali da renderlo inagibile in alcune delle sue parti.

(Allegato n. 4.1 - 5.1 - 6.1 - 6.2)

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

Superfici piano rialzato

Mq. lordi - 8,25 - Mq. netti - 6,76

- Vano 1: 6,76 mq

Superfici piano primo

Mq. lordi 48,39 - Mq. netti 35,95

- Vano 1: 12,63 mq

- Vano 2: 13,06 mq

- Vano 3: 9,74 mq

Mq. lordi balconi 18,46

- Balcone - Vano 4: 9,87 mq

- Balcone - Vano 5: 6,84 mq

Superfici piano sottotetto

Mq. lordi 33,30 - Mq. netti 25,48

- Vano 1: 25,48 mq

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 diritti sull'unità immobiliare ubicata nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) - Via Mar Mediterraneo s.n.c., ed identificata in perizia come:

UNITÀ 1: costituita da abitazione di tipo economico, censito nel NCEU del citato comune al **Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5** - Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15, sono pervenuti come di seguito riportato:

* COMPRAVENDITA, [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

* COMPRAVENDITA, [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

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";

Possibilità di divisione – Eventuali conguagli in denaro.

Il sottoscritto sia nelle fase preliminare della stesura della relazione di stima, che in occasione del sopralluogo, accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al fine di individuare l'ipotesi per la formazione dei lotti.

Il cespite identificato come (Unità 1 – appartamento/abitazione di tipo economico) risulta essere in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni di: [REDACTED]

In considerazione delle caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene congrua la vendita come lotto unico. Qualora le parti fossero interessate ad acquisire la restante quote di 1/2 dell'unità immobiliare dovrà essere corrisposta la somma di Euro 13.956,47.

Possibilità di vendita

LOTTO 1 – UNICO - composto da:

UNITÀ 1 - costituita da abitazione di tipo economico, censito nel NCEU del citato comune al **Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5** – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, Rendita Euro 444,15.

Appare utile evidenziare come il quadro fessurativo che interessa il fabbricato oggetto di perizia, in origine casale agricolo, renda più articolate le operazioni di commerciabilità del cespite, in considerazione della vetustà e degli interventi di risanamento e ripristino da intraprendersi. Tuttavia non essendo l'esecutato nel possesso della piena proprietà dell'interno fabbricato, ma solo di parte di questa (un unità abitativa), non appare percorribile l'ipotesi di un intervento di demolizione e ricostruzione, propendendo dunque per il ripristino delle parti ammalorate.

Contratti di locazione attualmente in essere

Dai controlli effettuati presso l'Agenda delle Entrate sede di Salerno, **non risultano registrati contratti di locazione** in merito alla consistenza oggetto di esecuzione.

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.";

Per la stima del bene in oggetto risulta impossibile determinare un valore locativo a fronte dell'inagibilità del fabbricato ed in considerazione delle condizioni minime di sicurezza e rispetto dei requisiti di natura igienico sanitaria necessari.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dell'attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili, si ritiene congruo determinare quale unico criterio possibile per la commerciabilità dell'immobile, quello dettato dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari che operano in zona, e dal Borsino Immobiliare femorestando gli indispensabili interventi di ripristino e risanamento da intraprendersi.

(Allegato n. 5.1)

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";

Regime patrimoniale – Atto di matrimonio

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Salerno e Pontecagnano Faiano, si può affermare che

ha contratto matrimonio

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il **regime di separazione dei beni.**

(Allegato n. 7.1)

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";

Importo annuo spese di gestione ordinaria/straordinaria – Spese di natura condominiale

L'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il fabbricato, oltre ad essere allo stato attuale libero da inquilini, in epoca antecedente il crollo dei solai contigui alla proprietà oggetto di perizia, veniva gestito autonomamente dai proprietari delle singole unità immobili.

Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria deliberati

Il fabbricato nel suo insieme non risulta essere stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria. Tale mancanza da parte dei proprietari ha comportato una depauperazione del patrimonio edilizio, con il conseguente cedimento della copertura della proprietà adiacente ed il danneggiamento di quella oggetto di esecuzione, con la realizzazione di infiltrazioni ai solai sottostanti e limitrofi, ed oggi estese all'unità oggetto di perizia.

Convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non vi sono convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale (Unità 1) al coniuge.

Il nucleo familiare dei signori

oggi residenti in Salerno alla

Costituzione di servitù e diritti sulle parti comuni del fabbricato

Circa la costituzione di vincoli, od oneri, anche di natura condominiale, è da sottolineare la presenza di corte comune antistante il fronte nord ed ovest del fabbricato, che catastalmente risulta graffiata al fabbricato. Attraverso tale corte si accede alle diverse unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato e contigue.

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;

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

Il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta oggi gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (Allegato n. 3.1-3.2)

Iscrizione – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario -

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a garanzia

di mutuo della durata di anni trenta, e [REDACTED] e censito al :

- NCEU al Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5 – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 108 mq., Rendita Euro 444,15;

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

Trascrizione – Verbale di pignoramento immobili -

[REDACTED]
[REDACTED] ed a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e censito al :

- NCEU al Foglio 7 Particella 116 Subalterno 5 – Categoria A/3, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie catastale 108 mq., Rendita Euro 444,15;

Costo di cancellazione: 59,00 euro per l'imposta di bollo, 200,00 euro per l'imposta ipotecaria, 40,00 euro per la tassa ipotecaria. Per complessivi 299,00 euro

(Allegato n. 3.1 – 3.2)

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";

Elenco sintetico delle formalità:

Dall'accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio è stata estratta dallo scrivente la seguente documentazione: visura storica, estratto del foglio di mappa, elaborato planimetrico per l'immobile e relative ispezioni ipotecarie riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

(Allegato n. 3.1 – 3.2)

In capo al sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano:

Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO (SA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO (SA)

SOGGETTO DEBITORE

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PONTECAGNANO FAIANO (SA).

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;

Concessioni autorizzazioni urbanistiche

Dalla documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Pontecagnano Faiano (SA), si può affermare in merito all'immobile oggetto di esecuzione (Unità 1), che il cespite edificato come fabbricato rurale ed antecedente al 01/09/1967, risulta privo di ogni tipo di licenza urbanistica, per i lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria eseguiti successivamente tale data.

Pertanto, e come previsto dal regolamento urbanistico, (lavori come nel caso di specie la diversa distribuzione degli spazi interni, aperture di nuove passaggi nella muratura, la realizzazione di

verande, e cambi di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione), potevano essere eseguiti solo previa presentazione di regolare documentazione amministrativa presso l'ufficio preposto del Comune di Pontecagnano Faiano.

L'immobile realizzato con struttura in muratura portante, compagnature in laterizi per le partizioni interne, e solai lignei in travi di castagno con sovrapposto riempimento in malta cementizia, è caratterizzato dalla presenza sul lato nord ovest da evidenti superfetazioni edificate nel corso degli anni. Tali opere si compongono principalmente di coperture in lamiera grecata, e dall'apposizione di infissi sul parapetto del balcone, determinando un'ampliamento della cubatura e delle superfici abitabili del cespite.

Il cespite risulta chiaramente descritto nella nota di trascrizione del 1984, dove vengono riportati due vani e non tre, nella quale non risultano presenti aperture ed una diversa distribuzione degli spazi interni, cambi di destinazione d'uso.

In conclusione, i lavori di diversa distribuzione di spazi interni sono stati effettuati abusivamente, così come la messa in opera delle verande nei locali cucina e balcone, che hanno comportato un evidente aumento ampliamento delle superfici dell'immobile. Inoltre va sottolineata l'omessa comunicazione al Genio Civile inerente le opere di apertura di un vano porta all'interno della muratura portante all'interno del locale wc.

Certificato di Agibilità

Il fabbricato non risulta dotato di certificato di agibilità in quanto realizzato in data antecedente il 1967. In seguito all'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano è possibile affermare, per quanto messo a disposizione, che non v'è documentazione attestante lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che possa aver richiesto la redazione di un Certificato di Agibilità.

Accertamento catastale

L'immobile, per quanto realizzato in data antecedente il 1967, è stato censito in catasto a partire dal 18/05/2000, come fabbricato rurale e pertanto riportato al Catasto Terreni al Foglio. 7 Part. 116 Sub. 1 e 5, dove vengono riportate planimetrie dell'allora stato dei luoghi.

A partire dal 13/07/2000 con prot. 158350, fu presentata costituzione catastale inerente il cambio di destinazione d'uso da porzione di fabbricato rurale ad unità abitativa con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), e nella cui planimetria veniva estromesso il piano sottotetto.

In assenza di pratiche urbanistiche, fu rappresentata graficamente la copertura con verande dei locali cucina e balcone oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni e di nuove aperture

all'interno realizzate all'interno delle tramezzature.

Infine in data 24/07/2008 con protocollo SA0344513, fu presentata variazione catastale per l'inserimento del piano sottotetto, erroneamente non riportato nella precedente planimetria.

Spese di sanatoria e di condono - ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06/06/01 n. 380,

Come si evince dalla planimetria allegata alla presente, le zone di colore rosso rappresentano gli abusi presenti, e di seguito vengono così calcolate le sanatorie nonché sottolineate le zone non sanabili:

La zona identificata come "K" (da intendersi cucina), ricavata su balcone, non risulta sanabile in quanto, oltre a non avere le distanze necessarie dai muri perimetrali dell'immobile (di min. 0,90 cm), costituisce cambio di destinazione d'uso.

Per quanto concerne gli abusi realizzati al piano primo dell'immobile consistenti nella :

- Diversa distribuzione di spazi interni;
- Veranda a chiusura del vano scale e balcone;
- Apertura vano porta e diversa distribuzione di spazi interni inerente locale wc;

è necessario ai sensi dell' Art. 36, del D.P.R. 06/06/01 n. 380

- a) sostenere un esborso di Euro 1.00,00 quale oblazione al fine dell'ottenimento del titolo di sanatoria;
- b) €. 600,00 oneri di urbanizzazione x 2 (in sanatoria) = €. 1.200,00 ;
- c) €. 500,00 costo di costruzione x 2 (in sanatoria) = €. 1.000,00 ;
- d) €. 350,00 diritti di segreteria;
- e) €. 270,00 SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);
- f) €. 150,00 docfa per accatastamento.
- g) A tali spese vanno aggiunti oneri tecnici calcolati all'incirca in €. 6.000,00

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”.*

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di tipo comparativo.

I riferimenti adottati al fine di determinare il giusto prezzo, ed in considerazione dell’inabitabilità del cespite che ha impedito la determinazione del valore locativo, sono stati dettati dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari che operano in zona, e dal Borsino Immobiliare ai cui valori sono stati applicati i coefficienti di merito di riduzione in considerazione della necessità di interventi di risanamento e ripristino da intraprendersi. Tali interventi dovranno obbligatoriamente interessare tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Sulla base di quanto emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite, nonché dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per beni simili, tenuto conto dell’ubicazione, consistenza, capacità edificatoria, vetustà, stato di conservazione e manutenzione; l’attuale andamento del mercato immobiliare per beni simili, si ritiene congruo determinare quanto segue:

Riferimenti adottati sono stati forniti da:

- Punto Immobiliare, Via San Leonardo n.10 , 84131 Salerno (SA)
- Quattro Immobiliare, Viale R. Wagner n.69, 84131 Salerno (SA)
- Immobiliare Trezza , Via Costantino l'Africano n.13 , 84100 Salerno (SA)
- Benvenuto Immobiliare, Piazza Giuseppe Mazzini n.9, 84100 Pellezzano (Sa)

Risulta necessario evidenziare che i valori oggi applicabile

UNITÀ 1 – Abitazione di tipo economico - Foglio 7, Particella 116 Subalterno 5

UNITÀ 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	690,00 Euro/mq	945,00 Euro/mq	1.200,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	530,00 Euro/mq	765,00 Euro/mq	1000,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA)/2 = (690,00 + 530,00)/3 = 610,00 \text{ Euro/mq}$$

Piano Rialzato – Mq. lordi 8,25 x 610 Euro/mq = 5.032,00 Euro

A tale importo andranno applicati i coefficienti di merito, che determineranno il giusto valore di stima.

- Posizionamento del piano (rialzato) = -10% del valore;
- Luminosità = - 5% del valore;
- Esposizione e vista (vista esterna) = +5% del valore;
- Stato di conservazione = -15% del valore;
- Riscaldamento assente = - 5% del valore;

Valore complessivo piano rialzato = Euro 5.032,00 – 30% (coefficienti di riduzione del valore determinato) = **3.522,40 Euro**

Piano Primo (appartamento) – Mq. lordi 48,39 x 610 Euro/mq = 29.517,90 Euro

A tale importo andranno applicati i coefficienti di merito, che determineranno il giusto valore di stima.

- Posizionamento del piano (primo piano) = -10% del valore;
- Luminosità = - 5% del valore;
- Esposizione e vista (vista esterna) = +5% del valore;
- Stato di conservazione = -15% del valore;
- Riscaldamento assente = -5% del valore;

- Riduzione per la presenza di vizi = -5% del valore;

Valore complessivo = 29.517,90 Euro - 25% (coefficienti di riduzione del valore determinato) = **22.138,42 Euro**

Piano Primo (superfici balconate) - Mq. lordi 18,46 x 610 Euro/mq = 11.260,60 Euro

Tale importo andrà calcolato al 25% del valore determinato.

Mq. lordi 18,46 x 610 Euro/mq = 11.260,60 Euro - 75% = 2.815,15 Euro

A tale importo andranno applicati i coefficienti di merito, che determineranno il giusto valore di stima.

- Stato di conservazione = -15% del valore;

- Riduzione per la presenza di vizi = -5% del valore;

Valore complessivo = 2.815,15 Euro - 20% (coefficienti di riduzione del valore determinato) = **2.252,12 Euro**

Piano Sottotetto - Mq. lordi 33,30.

Tale vano non risulta quantificabile in quanto da considerarsi come vano tecnico e non utilizzabile.

Pertanto si determina complessivamente quale valore di vendita:

Valore = 3.522,40 + 22.138,42 + 2.252,12 Euro = **27.912,94 Euro**

UNITÀ 1 = 27.912,94 EURO

VALORE A BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

piano rialzato + piano primo (appartamento e superfici balcone + sottotetto)

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";

L'immobile pignorato non risultano liberi da beni e/o materiali, pertanto sulle base delle indagini effettuate, si stima la spesa per le presumibili operazioni di rimozione, trasporto e dismissione dei beni mobili e dei materiali di risulta, oltre alla pulizia dei locali in **Euro 3.000,00 (tremila Euro)**.

Tale importo risulta essere più specificamente comprensivo di: nolo di furgone di adeguate dimensioni, trasporto del materiale nel raggio di 20 km nonché personale idoneo alle operazioni di

carico e scarico. In considerazione delle dimensioni dell'immobile, dell'accessibilità, della quantità di materiale presente, sono state stimate quattro giornate lavorative.

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

Il reperto 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 06/12/2025

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Maria Catena

Elenco allegati

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

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU

Allegato 2: Richieste - Comunicazioni

2.1 Richiesta accesso agli atti Comune di Pontecagnano Faiano (SA)

2.2 Richiesta estratto di Matrimonio Comune di Salerno e di Pontecagnano Faiano (SA)

2.3 Richiesta Agenzia delle Entrate esistenza contratti di locazione

Allegato 3: Certificazione notarile

3.1 Ispezioni ipocatastali

3.2 Certificazione notarile

Allegato 4: Elaborati Grafici

4.1 Rielaborazione in CAD

Allegato 5: Documentazione Fotografica

5.1 Documentazione fotografica

Allegato 6: Documentazione Catastale

6.1 Planimetrie

6.2 Visure catastali

Allegato 7: Documenti acquisiti presso i vari enti

7.1 Certificato Residenza e Matrimonio

Allegato 8: Titolo di provenienza del bene

8.1 Atto di acquisto