

Tribunale di Salerno

3^ Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°168/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca SICILIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

dati protetti

Pellezzano li 11/05/2022



il consulente esperto  
arch. Gennaro RIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it gennaro.riva@in.wind.it

1  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tribunale di Salerno

3^ Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n°168/2021

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca SICILIA

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1. Premessa – conferimento dell'incarico

Il sottoscritto arch. Gennaro Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°477, con studio professionale in Coperchia di Pellezzano (Sa) alla via V. e R. Rago 4, in data 14 /01/2022 è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Francesca SICILIA quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.E. n°168/2021. Il conferimento di incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 14/01/2022. Il sottoscritto, in data 20/01/2022 prestava il giuramento di rito ed accettava con l'invio telematico l'incarico di stima dei beni pignorati prendendo visione dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

2. Quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione

Il Giudice dell'Esecuzione ha formulato al sottoscritto architetto i seguenti quesiti:

- 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 senza 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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@in.wind.it](mailto:gennaro.riva@in.wind.it)

2  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 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, in oltre, 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, comma3 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 l'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 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 e ipotecarie per immobile e 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.46 di detto T.U. e 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.28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma1, 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, ricorrere 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.36D.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 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, comma6, L.28.2/85, n°47, ovvero dell'art. 46, comma 5, del 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 di 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 anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di un 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 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'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai 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.

### 3. Termini assegnati per il deposito della perizia di stima

Il Giudice dell'Esecuzione ha assegnato al sottoscritto per il deposito della perizia di stima, come per legge, il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle



modalità della vendita indicata nel decreto di nomina, con l'obbligo di comunicare, entro detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore (a quest'ultimo anche se non costituito), invitandoli a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa. Il sottoscritto architetto, nel caso in cui tali note gli siano state fatte pervenire, dovrà presenziare all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Pertanto avendo il G.E. fissata l'udienza per il 15/11/2022 il sottoscritto, dovrà depositare la perizia di stima entro il giorno 17/10/2022 mentre le parti (creditore e debitore) dovranno fargli pervenire le proprie eventuali note entro il giorno 31/10/2022.

#### 4. Descrizione dei fatti – Procedura esecutiva

Lo studio legale [REDACTED] con sede in via San Barnaba, 39 Milano, in rappresentanza di MAJOR SPV S.r.l., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], sito in Salerno, C/so Garibaldi,8 in virtù di un credito vantato nei confronti del Sig. [REDACTED], tramite ufficiale giudiziario ha notificato in data 12/05 /2021, al Sig. [REDACTED] nato a-- (-- ) il -/-/-- e residente a ----- (-- ) in via -- in qualità di (Proprietario per 1000/1000) di due immobili, un atto di precetto per un credito di € 121.671,53 oltre interessi maturati e maturandi;

- “piena proprietà immobile sito in Giffoni Valle Piana (Sa) alla via Carpinelli,3, piano terra, individuato nel catasto Urbano del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51, particella 313, sub.3 Cat. A/7, classe 1, vani 5,5 (abitazione) e
- “piena proprietà immobile sito in Giffoni Valle Piana (Sa) alla via Carpinelli,3, piano sottotetto, individuato nel catasto Urbano del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51, particella 313, sub.5 Cat. C/2, classe 4, mq 45(sottotetto).

L'istanza di vendita dei beni immobiliare pignorati veniva depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Salerno in data 13/07/2021.

Il creditore precedente riceveva presso il proprio studio legale gli atti del provvedimento di pignoramento.

Il Sig. [REDACTED] riceveva comunicazione al proprio domicilio a --- (-- ) in via -- in data 21/06/2021 l'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario direttamente a mano che successivamente lo depositava in Cancelleria del Tribunale di Salerno.

#### 5. Svolgimento delle Operazioni Peritali

Successivamente al giuramento di rito di cui all'incarico, in adempimento a quanto richiesto dal G.E., il sottoscritto, procedeva alle richieste di documenti tramite collaboratori di fiducia delegati e personalmente ai vari enti (catasto, ispezione ipotecaria, certificati di residenza, stato di famiglia e quanto altro necessario in risposta ai quesiti posti dal Giudice).

Nel procedimento di cui alla causa il G.E. ha nominato anche un Custode Giudiziario nella persona della dott./ssa Manuela Mascia (Commercialista) la quale prima per le vie brevi e successivamente con pec. al CT ed alle parti interessate trasmetteva la data per l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo da tenersi presso gli immobili pignorati per il giorno 17/02/2022 alle ore 15,30.

##### 5.1 Ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio

Il sottoscritto ha effettuato tramite suo delegato di fiducia le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Salerno. Sono state richieste ed acquisite in data 04/02/2022, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche per



immobile, e relative planimetrie catastali riguardanti le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati nel Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) che si riportano nella tabella a seguire:

### Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa)

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	51	313	3	A/7	1	5,5 vani	totale 107 mq totale escluse arce scoperte 98 mq	€ 837,95	
2	51	313	5	C/2	4	Mq 45		€ 97,61	

Intestati a: T.A., nato a -- (--) il -/-/-- e residente a -- (--) in via ---, in qualità di (Proprietario per 1000/1000 ).

#### 5.2 Ispezione presso l'agenzia del Territorio Servizi Pubblicità Immobiliare di Salerno

Successivamente il CT affidava ad una agenzia specializzata la ispezione ipotecaria, in data 17/03/2022, veniva rilasciata la documentazione richiesta dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, visure ipotecarie, per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di █████, riferite al periodo che parte dal 13/11/1990, aggiornato al 16/03/2022 per i beni identificati nel Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), Catasto fabbricati, foglio 51 particella 313, sub 3 categoria A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani, sup catastale 107 mq, rendita € 837,95 beni siti in Giffoni Valle Piana (Sa) in via Carpinelli,3 (appartamento) piano terra, e beni identificati nel Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), Catasto fabbricati, foglio 51 particella 313, sub 5 categoria C/2 classe 4 consistenza mq 45, rendita € 97,61 beni siti in Giffoni Valle Piana (Sa) in via Carpinelli,3 (sottotetto).

#### 5.3 Ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa)

Il sottoscritto ha effettuato poi le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), per acquisire i titoli abilitativi con cui sono state autorizzate le costruzioni, oggetto della stima ed ogni eventuale altra successiva procedura edilizia riguardante le stesse. L'istanza di accesso agli atti è stata presentata direttamente agli uffici del Comune di Giffoni Valle Piana il giorno 15/03/2022; in data 28/03/2022, il tecnico responsabile rendeva visibile la documentazione agli atti, che riguardava la Concessione per la esecuzione dei lavori edili n°77 del 31/10/1986 (e varianti in c.o.) per la costruzione di un fabbricato rurale e di un successivo Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione di uso Sanatoria n°197/95. Dal confronto dei grafici autorizzati e lo stato dei luoghi si rilevavano alcune incongruenze; l'appartamento al piano terra risponde a quanto rilasciato nella sanatoria per cambio di destinazione di uso, risulta difforme per la realizzazione di una parete divisoria interna realizzata in carton-gesso per ricavare una stanzetta. Il sottotetto invece è completamente diverso da quanto rilasciato in concessione. Il CT richiedeva una copia parziale di alcuni atti visionati

- Stralcio Planimetrico PRG; Stralcio Planimetrico Variante di Assestamento PRG; Copia

Norme Tecniche di Attuazione del PRG;



- Copia della Concessione per la esecuzione di lavori edili n°77/86 del 31/10/1986 (rilasciata come variante alla concessione precedentemente rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale);
- Copia Parziale con Testata dei grafici approvati con timbri di approvazione dell'Ente per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione di uso pianta piano terra;
- Copia del certificato di collaudo depositato al genio civile;

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari. Per quanto attiene il regolamento edilizio, entrambe gli immobili rientrano nella Zonizzazione di tipo Agricola del PRG vigente. Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti gli immobili di cui si tratta.

#### 5.4 Ricerche effettuate per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto, per accertare la provenienza del bene oggetto di esecuzione, ha richiesto copia dell'atto di compravendita, registrato a Salerno il 09/08/2010 al n°4374/AT, per Notaio Restaino Luca, Repertorio n°1644, Raccolta n°1231, stipulato in data 02/08/2010; tra i venditori:

- ██████, nata a -- (--), il -/-/--, con domicilio in -- alla -- c.f. --; proprietaria in comunione dei beni (autorizzata alla vendita trattandosi di beni personali ai sensi dell'art.179 c.c.) 1000/1000;

e gli acquirenti:

- ██████, nato a -- (--), il -/-/--, con residenza in --- alla via -- c.f. --; che, acquista: piena proprietà di un Appartamento in piano terra e sottotetto sito in territorio del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) via Carpinelli, 3 riportati in:

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa)**

N	Dati Identificativi			Dati Classamento					Dati derivati da
	foglio	particella	Sub	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	
1	51	313	3	A/7	1	5,5 vani	totale 107 mq totale escluse aree scoperte 98 mq	€ 837,95	
2	51	313	5	C/2	4	45 mq		€ 97,61	

#### 5.5 Ricerche effettuate per accertare lo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto ha accertato, come meglio descritto al punto 6 della presente relazione tecnica, e riportato nel verbale di accesso che gli immobili oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo erano occupati dal proprietario.

#### 5.6 Ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa)

Il sottoscritto in data 15/03/2022 ha chiesto all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) di conoscere lo stato civile del debitore esecutato ██████ dalla



consultazione dei dati anagrafici, è risultato che : █████, nato a -- (--) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- c.f. --; risulta coniugato con █████ nata a -- il -/-/-- dal -/-/-- fino al -/-/-- per avvenuta separazione consensuale.

Nel contrarre il matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni (vedi certificati prodotti in allegato).

#### 5.7 Ricerche effettuate presso l'amministrazione di Condominio

Dalle ricerche del CTU su dichiarazione dello stesso proprietario non esiste nessun condominio costituito dato la tipologia edilizia ed il numero esiguo dei condomini, è quindi autogestito dagli stessi proprietari, e che non ha nessuna pendenza di tipo economico.

#### 6.0 Sopralluogo Effettuato

Il Custode Giudiziario nominato dal G.E., dott./ssa. Manuela Mascia, (commercialista) prima per contatto telefonico e successivamente con invio di comunicazione con pec. al CTU ed alle parti, stabiliva la data per dare seguito alle operazioni peritali, per il 17/02/2022 alle ore 15,30 sui luoghi oggetto di causa. Così come stabilito il pomeriggio del 17/02/2022 alle ore 15,40 ci si incontrava sui luoghi oggetto di causa, appartamento sito in Giffoni Valle Piana (Sa) alla via Carpinelli 3, piano terra, individuato nel catasto Urbano del Comune di Giffoni Valle Piana al Foglio 51, particella 313, sub.3 Cat. A/7, classe 1, vani 5,5 (appartamento) e Foglio 51, particella 313, sub.5 Cat. C/2, classe 4, mq 45 (sottotetto). Oltre al Custode Giudiziario, erano presenti, il CTU arch. Gennaro Riva e l'aiuto geom. Citro Vincenzo; era presente il proprietario che abitava l'immobile assistito dal proprio legale avv. Avella Giuseppe. Alla presenza dei convenuti il Custode Giudiziario procedeva a redigere il verbale di rito per la presa in possesso dei beni. Il sottoscritto consulente, nel corso della visita, coadiuvato dall'aiuto geom. Citro ha effettuato una ispezione generale dei luoghi ed un esame accurato degli immobili sottoposti al procedimento di esecuzione; ha poi eseguito il rilievo grafico e dimensionale dei manufatti, il rilievo fotografico sia interno che esterno. Al termine il sottoscritto architetto, avendo svolte le attività richieste ed avendo raccolto le informazioni necessarie alla redazione della perizia di stima, ha concluso le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo il verbale con i convenuti. Queste le operazioni svolte dalle ore 15,40 per chiudersi con la firma del verbale alle ore 16,11

#### 6.1 Consistenza degli immobili (appartamento in piano terra e sottotetto)

Beni presenti nel territorio Comunale di Giffoni Valle Piana (Sa): Appartamento ad uso Abitazione in piano terra facente parte di un Fabbricato Agricolo. L'appartamento oggetto della presente stima fa parte di un Fabbricato Agricolo in condominio con altro appartamento con corte interna condominiale. Le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latro-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde con strutture in legno rifinito dal sovrastante manto di copertura. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento al piano primo e al terzo livello il sottotetto. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano.

L'appartamento in oggetto ubicato in via Carpinelli,3 al piano terra, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51 particella n°313 sub.3. Confina per tutti i lati direttamente con corte interna condominiale definita perimetralmente da muri di recinzione con sovrastante ringhiere in ferro, con vano scala e con proprietà Rega; alla corte si



accede direttamente da via Carpinelli'3 tramite tre cancelli in ferro, uno pedonale e due carrabili. L'appartamento ubicato al piano terra, ha accesso diretto dal vano scale condominiale ed un secondo ingresso dalla zona porticata annessa all'appartamento. Si compone di ingresso con ampio disimpegno che dà accesso diretto al soggiorno, a proseguire sono gli ingressi della camera da letto, della cucina e del bagno, lateralmente al soggiorno è stato ricavato con la realizzazione di una parete in cartongesso un piccolo locale utilizzato come spogliatoio-guardaroba. Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti a tutta altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifinite con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (balconi e finestre) sono in legno con vetro camera e persiane alla romana in legno, i due portoncini di ingresso sono in legno con chiusure a cassaforte, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, caldaia autonoma a gas per produzione di acqua sanitaria e riscaldamento, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata, è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa tinteggiati. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, e doccia) e mobile con lavatoio in porcellana e punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in buono stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate gravi discordanze, se non la realizzazione di un tramezzo interno di suddivisione del salone in cartongesso per la realizzazione di una piccola cameretta, non riportato nella scheda di accatastamento. Tale difformità è sanabile sia urbanisticamente che con l'aggiornamento della scheda di accatastamento. I costi per la variazione della scheda di accatastamento sono previsti per € 800,00 compreso le spese.

Oltre all'appartamento nello stesso stabile vi è il sottotetto esclusivo, posto all'ultimo livello, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51 particella n°313 sub.5. Confina per tutti i lati direttamente con vano scala condominiale con proprietà Rega e con corte condominiale.

Il sottotetto ha accesso diretto dal vano scale condominiale. Al momento del sopralluogo si presentava come un unico ambiente allo stato grezzo e incompleto sia internamente che esternamente, era privo di infissi, di pavimenti e di intonaci. Perimetralmente era chiuso da una muratura portante in laterizio completata da strutture in c.a (porzione di pilastri e travi di chiusura), le strutture della copertura sono costituite da travi in legno lamellare completate da pacchetto di pannello isolante costituito da strato di tavole, elemento coibente, successivo strato di tavolame di completamento con sovrastante tegole in cotto. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita si sono riscontrate discordanze che consistono nell'innalzamento della quota alla gronda, realizzazione di vani per illuminare ed arieggiare (finestre e balconi), modifica delle falde del tetto approvato, il tutto realizzato senza alcuna licenza edilizia o autorizzazione degli enti preposti e non è stata prodotta alcuna domanda di condono o sanatoria. Dalla lettura della normativa tecnica vigente attualmente nelle zone agricole quanto realizzato è in totale discordanza con i regolamenti per cui le opere realizzate al momento non sono sanabili se non ricondotte ai limiti minimi consentiti dal regolamento edilizio vigente. Per riportare alla regolarità il sottotetto in argomento bisogna demolirlo per ricondurlo nei limiti consentiti di cm 60 alla gronda lungo la perimetrazione del manufatto contro gli attuali cm 115 su due lati, e dei cm 207 di media dei timpani e ridurre o eliminare alcune forature fino



al raggiungimento del 50% della superficie del sottotetto, modifica delle falde con conservazione dello stato di uso approvato in origine senza cambio di destinazione di uso (deposito). Una volta eseguita la demolizione con le riduzioni delle altezze per il rispetto adeguato alla normativa edilizia vigente si avrà il sottotetto approvato in origine. Da quanto relazionato attualmente, il bene potrebbe essere difficilmente vendibile se non alla condizione che chi compra si accollerebbe tutti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla approvazione comunale, evidenziando che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (spese) sicuramente saranno di gran lunga superiori al valore intrinseco del sottotetto. Le spese da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi del Sottotetto per renderlo conforme alla concessione rilasciata, consistono nello smontaggio completo del tetto, nella demolizione dei paramenti murari, demolizione di opere in c.a. cordoli armati e pilastri con recupero parziale di parte delle strutture in legno lamellare (travi e pannelli coibentati e tegole), trasporto a discarica dei materiali di risulta non utilizzabili; ricostruzione delle strutture in legno del tetto con i materiali recuperati secondo quanto approvato nel progetto rilasciato dal comune per riportare le falde lungo il perimetro del fabbricato a m 0,60 ed il colmo a m 3,00. Il costo previsto è quello rappresentato dalla comparazione del prezzo di costruzione stimato in €/mq 800,00 x mq 127,55= € 102.040,00 (le spese superano il valore venale del sottotetto stimato),

#### 7.0 Determinazione del valore di mercato

Da quanto innanzi relazionato il C.T. per la determinazione del Valore di mercato dell'appartamento e del sottotetto che sono due beni distinti e non direttamente collegati, propone per la eventuale vendita la distinzione in due lotti differenziati e precisamente: Lotto uno – Appartamento al piano terra sito in Giffoni Valle Piana (Sa), via Carpinelli, 3 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana al fl.51 part.313, sub.3, cat. A/7, Cl.1, consistenza 5,5 vani; superficie catastale 107 mq, rendita € 837,95, (escluso aree scoperte mq 98). e Lotto Due Sottotetto esclusivo posto al terzo livello, bene sito in Giffoni Valle Piana (Sa), via Carpinelli, 3 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana al fl.51 part.313, sub.5, cat. C/2, Cl.4, consistenza 45 mq; rendita € 97,61.

#### **LOTTO 1 Appartamento in P.t.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori,



- umentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
    - le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
    - le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
    - le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) Appartamento al piano terra 3, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf. Commerc.	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano terra civ. 3 Appartamen							
Soggiorno		18,80	0,90	16,92	21,57		19,41
cucina		17,76	0,90	15,98	21,14		19,02
bagno		6,21	0,90	5,58	7,77		6,99
disimpegno		4,00	0,90	3,60	4,61		4,14
ingresso		7,78	0,90	7,00	9,75		8,77
cameretta		10,66	0,90	9,59	13,71		12,33
letto		15,02	0,90	13,51	18,02		16,21
balcone	8,01		0,25x0,90	1,80	8,51		1,91
portico	22,20		0,25x0,90	4,99	22,56		5,07
terrazzino	10,16		0,25x0,90	2,28	10,99		2,47
Somma superficie netta	40,37	80,23		81,25		<b>81,25</b>	
Somma superficie lorda					138,63		<b>96,72</b>

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento), che è risultata quindi pari a circa 81,25 mq della superficie netta, e di circa mq 96,72 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra 1.090,90 €/mq e 1.365,59 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto. Una sintesi dell'indagine effettuata è riportata nella tabella che segue:

N	Ubicazione		consistenza	Superficie mq	Prezzo €	Prezzo unitario €/mq
1	Giffoni Valle Piana	Abitazione con tre vani ed accessori	Trilocale con due bagni	93	127.000,00	1.365,59



	Giffoni Valle Piana	Abitazione con tre vani ed accessori	Trilocale con un bagno	92	122.000,00	1.326,08
	Giffoni Valle Piana	Abit. con quattro vani ed accessori	Quadrilocale con due bagni	110	120.000,00	1.090,90

Per ricavare più correttamente, a partire dal valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, è necessario introdurre alcuni coefficienti correttivi (punti di merito) e quindi ricavare dei fattori di ponderazione che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Questo passaggio è sintetizzato nella tabella che segue:

Immobile da stimare		Immobili di confronto		
Caratteristiche		1	2	3
Superficie	mq 81,25	mq 93	mq 92	mq 110
Fabbricato su due livelli	Piano terra	---	---	---
Stato di conservazione	buono	buono	buono	buono
Prezzo di vendita	//	127.000,00	122.000,00	120.000,00
Valore al mq	//	1.365,59	1326,08	1.090,90
Fattore ponderazione	//	0,95	0,95	0,95
Valore al mq ponderato	//	1.297,31	1.259,77	1.036,35
Valore medio	(€ 1.297,31+€ 1.259,77+€ 1.036,35)÷€ 3.593,43/3 = € 1.197,81			

Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 1.197,81 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare nel procedimento di cui si tratta. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 1600,00. Tale valore di mercato (€1600,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 81,25 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1600,00 x mq 81,25 = € 130.000,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) Marzo anno 2022 nel Comune di Giffoni Valle Piana per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 1.036,35 - Max €/mq 1297,31 per un valore medio ponderale di € 1197,81 che riferito alla superficie lorda di mq 96,72, si ottiene un valore di mercato pari a € 1197,81 x mq 96,72 = € 115.852,18 già compreso del coefficiente riduttivo 0.90 relativo alle condizioni attuali dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 130.000,00 + € 115.852,18 = € 245.852,18/2 = € 122.926,09 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile attualmente è occupato dallo stesso proprietario; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda €122.926,00 (euro centoventiduemilanovecentoventisei/00).

## LOTTO 1

- Appartamento adibito ad abitazione in piano terra, Valore di stima € 122.926,00

## LOTTO 2 Sottotetto esclusivo

Lotto Due Sottotetto esclusivo posto al terzo livello, bene sito in Giffoni Valle Piana (Sa), via Carpinelli, 3 riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana al fl.51 part.313, sub.5, cat. C/2, Cl.4, consistenza 45 mq; rendita € 97,61. Per la determinazione del più

probabile valore di mercato degli immobili pignorati il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Confrontando i dati ottenuti con quelli elaborati dall'Osservatorio dei valori Immobiliari pubblicati, in condizioni di ordinaria fruibilità e applicando poi le riduzioni dovute allo stato e qualità degli immobili sono scaturite le relative conclusioni. Valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico-comparativo. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
- le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
- le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) Sottotetto al terzo livello, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf.netta Commerciale	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano sottotetto civ. 3							
Ambiente unico	102,88	--	0,50	51,44	116,14		58,07
terrazzino	17,26		0,50	8,63	19,29		9,64
terrazzino	19,75		0,50	9,87	19,75		9,87
<b>Somma superficie netta</b>	<b>139,89</b>			<b>69,94</b>		<b>69,94</b>	
<b>Somma superficie lorda</b>					<b>155,18</b>		<b>77,58</b>

Queste le superfici nette e lorde del sottotetto attuale che per i motivi innanzi relazionati non saranno utilizzate per la valutazione; perché come precisato in precedenza si considereranno le superfici del sottotetto regolarmente riconosciute nelle concessioni edilizie rilasciate dal comune di cui si allega copia che sono riscontrabili anche nell'atto notarile al momento dell'acquisto e dalle planimetrie depositate in catasto fabbricati del comune di Giffoni Valle



Piana per cui il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (sottotetto esclusivo), che è risultata

**Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) Sottotetto al terzo livello approvato, quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Superf.netta Commerciale	Superf. lorde mq	Somma sup nette Commerc.	Sup. lorda Commerc.
Piano sottotetto civ. 3							
Ambiente unico	113,99	--	0,50	56,99	127,55		63,77
terrazzino	17,26		0,50	8,63	19,29		9,64
Somma superficie netta	131,25		0,50	65,62		<b>65,62</b>	
Somma superficie lorda			0,50		146,84		<b>73,42</b>

Queste le superfici nette e lorde del sottotetto autorizzato che per i motivi innanzi relazionati saranno oggetto di stima. La superficie netta commerciale è di circa 65,62 e di circa mq 73,42 della superficie lorda commerciale, si è poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di €/mq 150,00 ed un max di €/mq 350,00 con una media ponderale di €/mq 250,00. Per ricavare più correttamente, a partire dal valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, è necessario introdurre alcuni coefficienti correttivi (punti di merito) e quindi ricavare dei fattori di ponderazione che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare.

Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 250,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato del sottotetto da stimare nel procedimento di cui si tratta. In seguito alle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 200,00. Tale valore di mercato (€200,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 65,62 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 200,00 x mq 65,62 = € 13.124,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) Marzo anno 2022 Comune di Giffoni Valle Piana per immobili simili per condizioni normali adotta un valore di forbice Min. €/mq 150,00 - Max €/mq 350,00 per un valore medio ponderale di € 250,00 che riferito alla superficie lorda di mq 73,42 si ottiene un valore di mercato pari a € 250,00 x mq 73,42 = € 18.355,00 già compreso del coefficiente riduttivo 0.50 relativo alle condizioni dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 13.124,00 + € 18.355,00 = €31.479,00/2 = € 15,739,50 che rappresenta la media del valore di mercato.

L'immobile attualmente è occupato dallo stesso proprietario; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda €15.740,00 (euro quindicimilasettecentoquaranta/00).



## LOTTO 2

- Sottotetto adibito a deposito in terzo livello, Valore di stima € 15.740,00

### 7.1 Riepilogo Finale

<p>Quadro riepilogativo del valore di stima dei beni:</p> <p><b>1 LOTTO Uno Appartamento</b> sito nel territorio Comunale di Giffoni Valle Piana (Sa), riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51, particella 313 sub.3 categoria A/7 numero vani 5,5 rendita cat. € 837,95 intestato a: ██████████, nato a -- (-- ) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- proprietario per 1000/1000; Valore Stimato - <b>Appartamento adibito ad abitazione € 122.926,00</b></p>
<p><b>2 LOTTO Due Sottotetto</b> sito nel territorio Comunale di Giffoni Valle Piana (Sa), riportato in Catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Foglio 51, particella 313 sub.5 categoria C/2 consistenza mq 45 rendita cat. € 97,61 intestato a: ██████████, nato a -- (-- ) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- proprietario per 1000/1000; Valore Stimato - <b>Sottotetto adibito a deposito € 15.740,00</b></p>

### 8.0 Risposte ai Quesiti

- 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 senza altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 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;*
- 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;*

Il sottoscritto consulente, esaminata la documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567, comma 2, c.p.c. ed in particolare i certificati catastale storico ed ipotecario storico ventennali e a seguito di quanto ha potuto accertare di persona in virtù delle ricerche catastali ed ipotecarie allegate, effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Salerno, ritiene che i beni pignorati consistono in beni per i quali detta documentazione è completa.

Pertanto per i beni in argomento appartamento la documentazione è completa ed idonea, va solo aggiornata la scheda di accatastamento per il divisorio interno realizzato; mentre per il sottotetto va ripristinato lo stato dei luoghi approvato e resta la documentazione esistente:

- identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente gli immobili pignorati, 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, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.;*

- I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) sono riportati nel Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:
  - 1- Foglio 51, particella 313, sub.3 categoria A/7, Classe1, Consistenza 5,5vani, Superficie Catastale 107 mq, (escluso aree scoperte di mq 98,00), indirizzo via Carpinelli,3 (appartamento in piano terra).
  - 2- Foglio 51, particella 313, sub.5 categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq 45, rendita € 97,61, indirizzo via Carpinelli, 3 (Sottotetto).

Tali dati corrispondono sostanzialmente con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

- Non risulta che sussistano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili.
- L'appartamento ad uso abitativo, in piano terra, confina con vano scala condominiale, altra parte di Rega Paola e per tre lati con corte comune condominiale, salvo altri.
- Il Sottotetto ad uso deposito, al terzo livello, confina con vano scala condominiale, altra parte di Rega Paola e per tre lati con corte comune condominiale, salvo altri.
- Il fabbricato di cui fanno parte i beni in argomento è un fabbricato urbano indipendente, si compone di un seminterrato, un piano terra, un piano primo e di un sottotetto praticabile, le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latro-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde con strutture in legno rifinito dal sovrastante manto di copertura in tegole. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento al piano primo e al terzo livello il sottotetto. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano. L'appartamento ubicato al piano terra, ha accesso diretto dal vano scale condominiale ed un secondo ingresso dalla zona porticata annessa all'appartamento. Si compone di ingresso con ampio disimpegno che dà accesso diretto al soggiorno, a proseguire sono gli ingressi della camera da letto, della cucina e del bagno, lateralmente al soggiorno è stato ricavato con la realizzazione di una parete in cartongesso un piccolo locale utilizzato come spogliatoio-guardaroba. Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti a tutta altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifiniti con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (balconi e finestre) sono in legno con vetro camera e persiane alla romana in legno, i due portoncini di ingresso sono in legno con chiusure a cassaforte, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, caldaia indipendente a gas per produzione di acqua sanitaria e riscaldamento, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata, è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa tinteggiati. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, e doccia) e mobile con lavatoio in porcellana con punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi



sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in buono stato manutentivo.

Oltre all'appartamento nello stesso stabile vi è il sottotetto esclusivo, posto all'ultimo livello.

Il sottotetto ha accesso diretto dal vano scale condominiale, si presentava come un unico ambiente allo stato grezzo e incompleto sia internamente che esternamente, è privo di infissi, di pavimenti e di intonaci. Perimetralmente è chiuso da una muratura portante in laterizio completata da strutture in c.a (porzione di pilastri e travi di chiusura), le strutture della copertura sono costituite da travi in legno lamellare completate da pacchetto di pannello isolante costituito da strato di tavole, elemento coibente, successivo strato di tavolame di completamento con sovrastante manto di tegole in cotto. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita si sono riscontrate discordanze, il tutto realizzato senza alcuna licenza edilizia o autorizzazione degli enti preposti e non è stata prodotta alcuna domanda di condono o sanatoria. Dalla lettura della normativa tecnica vigente attualmente nelle zone agricole quanto realizzato è in totale discordanza con i regolamenti per cui le opere realizzate al momento non sono sanabili se non ricondotte ai limiti minimi consentiti dal regolamento edilizio vigente. Per riportare alla regolarità il sottotetto in argomento bisogna demolirlo e ricostruirlo per ricondurlo nei limiti consentiti di m 0,60 alla gronda lungo la perimetrazione del manufatto contro gli attuali m 1,15 su due lati, e dei m 2,07 di media dei timpani e ridurre o eliminare alcune forature fino al raggiungimento del 50% della superficie del sottotetto, conservazione dello stato di uso approvato in origine senza cambio di destinazione di uso. Una volta eseguita la demolizione con le riduzioni delle altezze per il rispetto della normativa edilizia vigente si avrà il sottotetto approvato in origine. Da quanto relazionato, il bene allo stato attuale potrebbe essere difficilmente vendibile se non alla condizione che chi compra si accollerebbe tutti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla approvazione comunale, evidenziando che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (spese) sicuramente saranno di gran lunga superiori al valore intrinseco del sottotetto.

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 acquistato la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa trascritti;*

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED] per i diritti di piena proprietà, mediante acquisto dalla Sig./ra [REDACTED], che ha venduto al Sig. [REDACTED] "appartamento in piano terra composto da ingresso-corridoio-disimpegno, un soggiorno, camera, cucina e bagno, con balcone e zona porticata annessa, confinante con corte condominiale, con scala condominiale e proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri; riportato in catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), foglio 51 particella 313 sub.3 categoria A/7 classe 1 vani 5,5 rendita € 837,95;

e Sottotetto in terzo livello composto da un unico ambiente e terrazzino, confinante con corte condominiale, con scala condominiale e proprietà [REDACTED] salvo altri; riportato in catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), foglio 51 particella 313 sub.5 categoria C/2 consistenza mq 45 rendita cat. € 97,61; entrambe i beni sono pervenuti al venditore per



donazione, sono intestati a: [REDACTED] nato a -- (--) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- proprietario per 1000/1000;

Il prezzo della vendita è riportato pari a € 180.000,00 Copia dell'Atto di Compravendita viene allegato alla presente relazione di consulenza tecnica.

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;*

Gli immobili, come sopra specificato, sono di piena proprietà del debitore esecutato, [REDACTED] che risulta coniugato con [REDACTED] nata a -- il -/-/-- dal -/-/-- fino al -/-/-- per avvenuta separazione consensuale. Nel contrarre il matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni (vedi certificati prodotti in allegato).

Non si ravvisa la necessità di provvedere ad una divisione degli immobili pignorati (in quanto sono distinti e separati senza alcuna interdipendenza).

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, in oltre, 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;*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva, siti in Giffoni Valle Piana (Sa) in via Carpinelli,3 come è stato possibile verificare nel corso del sopralluogo effettuato il 17/02/2022, attualmente sono occupati dal proprietario Signor [REDACTED] nato a -- (--) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- e dal fratello (vedi dichiarazione fatta nel verbale di sopralluogo in allegato);

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, comma3 cod. civ.;*

Non è stato determinato nessun canone di locazione in quanto i beni sono stati sempre utilizzati dalla proprietà per i propri bisogni e mai dati in locazione.

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

Il debitore esecutato [REDACTED], risulta coniugato con [REDACTED] nata a -- il -/-/-- dal -/-/-- fino al -/-/-- per avvenuta separazione consensuale. Nel contrarre il matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni (vedi certificati prodotti in allegato).

10. *riferisca l'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 contro; 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);*

Da quanto accertato, risulta che i vincoli gravanti sugli immobili non ve ne sono.

Per quanto riguarda gli obblighi condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per l'abitazione ed il sottotetto non ne esistono perché non c'è condominio

11. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie trascrizioni di 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;*

I vincoli e le formalità gravanti sugli immobili risultanti dalle ricerche effettuate, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono costituiti esclusivamente da:

- Atto giudiziario (atto esecutivo cautelativo) - Verbale di pignoramento degli immobili in Giffoni Valle Piana (Sa): censiti in catasto fabbricati al Fg.51, particella 313 sub.3 Appartamento in piano terra, via Carpinelli,3 e Sottotetto riportato in catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), foglio 51 particella 313 sub 5, terzo livello, via Carpinelli,3.
- Nota di trascrizione del 11/08/2021; Reg. Particolare n°27480, Reg. Generale n°34914 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello Tribunale di Salerno; Rep. N°8395 del 21/09/2019;
- Iscrizione Ipotecaria Volontaria del 10/08/2010, Reg. Particolare n°7573, Reg. Generale n°35597, Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Repertorio 1645/1232 del 02/08/2010.

12. *acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e 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. Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure catastali storiche, per immobile, relative alle unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo, identificati nel comune di Giffoni Valle Piana (Sa) al Fg.51 particella 313 sub.3 e foglio 51 particella 313 sub.5. Sono state acquisite in oltre le planimetrie degli immobili. Sono state poi acquisite, dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno, le visure per immobile e per soggetto, (a favore e contro), in forma sintetica ed integrale, a nome di ██████████ riferite al periodo che parte dal 13/11/1990 fino al 16/03/2022. Tutte le visure sono allegate alla presente relazione di stima. Dal controllo effettuato non risultano discrasie tra le risultanze delle stesse e dei contenuti nella documentazione agli atti presentata dal creditore precedente.

14. *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 di cui all'art.46 di detto T.U. e 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.28.02.85 n°47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma1, 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, ricorrere 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.36D.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 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, comma6, L.28.2/85, n°47, ovvero dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6.6.01, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Gli atti che è stato possibile acquisire presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa) sono costituiti esclusivamente da:

Stralcio Planimetrico PRG; Stralcio Planimetrico Variante di Assestamento PRG; Copia Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- Copia della Concessione per la esecuzione di lavori edili n°77/86 del 31/10/1986 (rilasciata come variante alla concessione precedentemente rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia Parziale con Testata dei grafici approvati con timbri di approvazione dell'Ente per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione di uso pianta piano terra;
- Copia del certificato di collaudo depositato al genio civile;

Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita per l'appartamento al piano terra risponde a quanto rilasciato nella sanatoria per cambio di destinazione di uso tranne che per la realizzazione di un tramezzo interno di suddivisione del salone in cartongesso per la realizzazione di una piccola cameretta, non riportato nella scheda di accatastamento. Tale difformità è sanabile sia urbanisticamente che con l'aggiornamento della scheda di accatastamento. I costi per la variazione della scheda di accatastamento sono previsti per € 800,00 compreso le spese; la difformità rilevata invece riguarda il sottotetto che è completamente diverso da quanto rilasciato in concessione. Per quanto attiene il regolamento edilizio, entrambe gli immobili rientrano nella Zonizzazione di tipo E del PRG vigente; in questa zona sono previsti interventi per costruzioni di case agricole sono ammesse abitazioni atte alla conduzione del fondo con relativi annessi. In particolare i sottotetti sono ammessi purchè non siano destinati ad uso residenziale, che le quote alla gronda lungo il perimetro del fabbricato non siano maggiore di m 0,60 ed il colmo non sia superiore a m 3,30 netti. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate discordanze gravi per l'appartamento mentre ci sono per il sottotetto in modo sostanziale.



15. *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 di 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 determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà del debitore esecutato il sottoscritto ha adottato il metodo di stima sintetico comparativo. Il criterio di stima sintetico comparativo è stato applicato effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona. Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili le superfici in pianta sono state calcolate nel modo seguente:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, è stata ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) è stata ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
  - a) le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
  - b) le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);
  - c) le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

**Per l'Appartamento in piano terra**, il calcolo ha dato i seguenti risultati: superficie netta (mq 40,37+ mq 80,23) mq 120,60, e la superficie lorda mq 138,63, superficie commerciale netta mq 81,25 superficie lorda commerciale mq 96,72 per l'appartamento in piano terra; Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell'immobile (Appartamento), che è risultata quindi pari a circa 81,25 mq della superficie netta, e di circa mq 96,72 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra 1.090,90 €/mq



e 1.365,59 €/mq per costruzioni nuove o simili a quella in oggetto, dal confronto della vendita di immobili simili si è ricavata una media ponderale pari a €/mq 1.197,81. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 1.197,81 €/mq sia il più probabile valore di mercato della abitazione da stimare. La congruità di tale valore è avvalorata dalle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai “prezzi noti” tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l’immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il valore di mercato in €/mq 1600,00. Tale valore di mercato (€1600,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell’immobile pari a mq 81,25 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1600,00 x mq 81,25 = € 130.000,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) Marzo anno 2022 nel Comune di Giffoni Valle Piana per immobili simili per condizioni normali valore per forbice Min. €/mq 1.036,35 - Max €/mq 1297,31 per un valore medio ponderale di € 1197,81 che riferito alla superficie lorda di mq 96,72, si ottiene un valore di mercato pari a € 1197,81 x mq 96,72 = € 115.852,18 già compreso del coefficiente riduttivo 0.90 relativo alle condizioni attuali dell’immobile. Confrontando i valori di mercato dell’immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell’immobile è: € 130.000,00 + € 115.852,18 = € 245.852,18/2 = € 122.926,09 che rappresenta la media del valore di mercato. L’immobile attualmente è occupato dallo stesso proprietario; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell’immobile è quantificato in cifra tonda €122.926,00 (euro centoventiduemilanovecentoventisei/00). L’immobile attualmente è occupato dal proprietario.

**Per il Sottotetto al terzo livello**, il calcolo ha dato i seguenti risultati: superficie netta (mq 113,99+ mq 17,26) mq 131,25, e la superficie lorda mq (127,55+19,29)= mq 146,84, superficie commerciale netta mq 65,62 superficie lorda commerciale mq 73,42 per il Sottotetto in terzo livello. Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale dell’immobile (Sottotetto), che è risultata quindi pari a circa 65,62 mq della superficie netta, e di circa mq 73,42 della superficie lorda, ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona. Tale costo unitario di vendita è stato ricavato mediante la consultazione di banche dati immobiliari ed effettuando ricerche di mercato su recenti offerte o compravendite di immobili di tipologia ed ubicazione omogenee. Dalle indagini effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari (anche attraverso la consultazione di pubblicazioni e di portali sulla rete internet) è risultato che, per gli immobili ubicati nella stessa zona, il valore di mercato varia tra un minimo di €/mq 150,00 ed un max di €/mq 350,00 con una media ponderale di €/mq 250,00. Per ricavare più correttamente, a partire dal valore degli immobili presi a confronto, il più probabile valore di mercato degli immobili di cui si sta effettuando la stima, è necessario introdurre alcuni coefficienti correttivi (punti di merito) e quindi ricavare dei fattori di ponderazione che tengono conto delle differenti caratteristiche degli immobili di riferimento rispetto agli immobili da stimare e rendano quanto più omogenei i dati da confrontare. Il sottoscritto, sulla base di tutte le analisi e considerazioni fatte, ritiene in definitiva che il valore medio ricavato di 250,00 €/mq sia il più probabile valore di mercato del sottotetto da stimare nel procedimento di cui si tratta. In seguito alle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai “prezzi noti” tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l’immobile oggetto di causa per le condizioni in cui si trova il



valore di mercato in €/mq 200,00. Tale valore di mercato (€200,00/mq) moltiplicato per la superficie convenzionale complessiva dell'immobile pari a mq 65,62 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 200,00 x mq 65,62 = € 13.124,00. Dalle indagini di mercato il Borsino Immobiliare (agenzie) Marzo anno 2022 Comune di Giffoni Valle Piana per immobili simili per condizioni normali adotta un valore di forbice Min. €/mq 150,00 - Max €/mq 350,00 per un valore medio ponderale di € 250,00 che riferito alla superficie lorda di mq 73,42 si ottiene un valore di mercato pari a € 250,00 x mq 73,42 = € 18.355,00 già compreso del coefficiente riduttivo 0.50 relativo alle condizioni dell'immobile. Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi e facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile. Il più probabile valore di mercato dell'immobile è: € 13.124,00 + € 18.355,00 = € 31.479,00/2 = € 15.739,50 che rappresenta la media del valore di mercato. L'immobile attualmente è occupato dallo stesso proprietario; pertanto il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda €15.740,00 (euro quindicimilasettecentoquaranta/00).

**Lotto Uno Appartamento** Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, costituiti da un appartamento posto al piano terra in Giffoni Valle Piana (Sa), in via Carpinelli,3 identificato in catasto fabbricati al foglio 51 particella 313 sub.3 è pari alla somma della media dei valori calcolati con i criteri di stima € **122.926,00**. Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, può quindi essere quantificato in € **122.926,00 (euro centoventiduemilanovecentoventisei/00)**. L'immobile attualmente è occupato dal proprietario, non si è applica alcun coefficiente riduttivo.

**Lotto Due Sottotetto** Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, costituiti da un sottotetto posto al terzo livello in Giffoni Valle Piana (Sa), in via Carpinelli,3 identificato in catasto fabbricati al foglio 51 particella 313 sub.5 è pari alla somma della media dei valori calcolati con i criteri di stima € **15.740,00**. Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, può quindi essere quantificato in € **15.740,00 (euro quindicimilasettecentoquaranta/00)**. L'immobile attualmente è occupato dal proprietario, non si è applica alcun coefficiente riduttivo.

16. *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;*

I beni mobili presenti nell'appartamento pignorato comprendono il normale arredamento dell'abitazione al piano terra; essi sono di proprietà del debitore esecutato che occupa l'immobile stesso. Le presumibili spese occorrenti per la loro rimozione e trasporto, considerando necessario l'impiego di tre operai specializzati per una durata delle operazioni di una giornata di lavoro, nonché un furgone di grande dimensione per il trasporto, per i beni mobili (mobili di arredo) si possono quantificare pari a circa € 2.000,00.

Il Sottotetto pignorato al momento del sopralluogo non era occupato da nessun mobile di valore ed era destinato come stenditoi per la biancheria.

Altre spese sono previste per il ripristino dello stato dei luoghi del Sottotetto per renderlo conforme alla concessione rilasciata e consistono nello smontaggio completo del tetto, nella demolizione dei paramenti murari, demolizione di opere in c.a. cordoli armati e pilastri con recupero parziale di parte delle strutture in legno lamellare (travi e pannelli coibentati e tegole), trasporto a discarica dei materiali di risulta non utilizzabili; ricostruzione delle



strutture in legno del tetto con i materiali recuperati secondo quanto approvato nel progetto rilasciato dal comune per riportare le falde lungo il perimetro del fabbricato a m 0,60 ed il colmo a m 3,00. Il costo previsto è quello rappresentato dalla comparazione del prezzo di costruzione stimato in €/mq 800,00 x mq 127,55= € 102.040,00 (le spese superano il valore venale del sottotetto stimato)

17. *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di un 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 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'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;*

Le planimetrie degli immobili (scala 1/100) sono allegate alla presente relazione, che viene depositata telematicamente in formato word per windows e PDF.

18. *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 è allegato alla presente relazione.

#### LOTTO UNO

##### Descrizione Sommaria

L'appartamento, situato nel centro abitato, del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), alla via Carpinelli,3. Il fabbricato di cui fanno parte i beni in argomento è un fabbricato urbano, si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, ed un sottotetto praticabile (piano terzo); fa parte di un Fabbricato Agricolo in condominio con altro appartamento con corte interna condominiale. Le strutture del fabbricato a partire dalle fondazioni sono in c.a.. I solai ai vari livelli sono in latero-cemento con strutture (travi in c.a.), il tetto ha copertura a falde con strutture in legno rifinito dal sovrastante manto di copertura. Le tompagnature esterne sono in tavelle a doppia fodera con camera d'aria, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati, gli infissi esterni sono in legno. I vari piani sono collegati verticalmente da una scala condominiale che a partire dal piano terra raggiunge l'appartamento al piano primo e al terzo livello il sottotetto. Gli alloggi che fanno parte del fabbricato ai vari livelli hanno ingresso indipendente che dà direttamente sul pianerottolo di piano. La parte esterna del fabbricato si presenta in discreto stato manutentivo. L'appartamento si compone di ingresso con ampio disimpegno che dà accesso diretto al soggiorno, a proseguire sono gli ingressi della camera da letto, della cucina e del bagno, lateralmente al soggiorno è stato ricavato con la realizzazione di una parete in cartongesso un piccolo



loCALE utilizzato come spogliatoio-guardaroba, ha due balconi ed una zona porticata annessa. Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica colorata di tipo corrente, il bagno ha rivestimenti in maioliche colorate alle pareti a tutta altezza, l'angolo cottura è rivestito limitatamente alla zona cottura fino all'altezza dei pensili. La divisione interna è costituita da tramezzi in laterizi forati in cotto da cm 12, sono rifiniti con intonaci civili per interni completati da tinteggiature. Gli infissi (balconi e finestre) sono in legno con vetro camera e persiane alla romana in legno, i due portoncini di ingresso sono in legno con chiusure a cassaforte, le bussole interne sono in legno tamburato rivestite con compensato di legno corrente, la ferramenta delle porte è del tipo comune. E' munito di tutti gli impianti tecnologici quali, caldaia indipendente a gas per produzione di acqua sanitaria e riscaldamento, impianto elettrico, telefono, antenna televisiva centralizzata, è provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa tinteggiati. Il bagno ha gruppi igienici in porcellana bianca, (vaso, bidet, lavabo, e doccia) e mobile con lavatoio in porcellana con punto per allaccio della lavatrice, le rubinetterie su tutti i pezzi sono del tipo cromato commerciale. L'intero appartamento si presenta in buono stato manutentivo. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita non si sono riscontrate gravi discordanze.

#### DATI RELATIVI AGLI IMMOBILI

##### Lotto Uno

Appartamento in piano terra Superficie netta mq 120,06;

Appartamento in piano terra Superficie lorda mq 138,63;

Appartamento in piano terra Superficie netta commerciale mq 81,25;

#### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa):

- 1) Appartamento in piano terra, Foglio 51, particella 313, sub.3 categoria A/7, classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 107 (escluso aree scoperte mq 98),rendita € 837,95;

#### CONFINI

Appartamento in piano terra, confinante con corte condominiale, con scala condominiale e proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### ATTUALE PROPRIETARIO

Gli immobili attualmente sono di proprietà di: [REDACTED] nato a -- (--), il -/-/--, con residenza in -- alla via -- c.f. --;(separato)

#### TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED] per i diritti di piena proprietà mediante acquisto da [REDACTED], nata a -- (-), il -/-/--, con domicilio in -- alla via -- c.f. --; avvenuto con atto di compravendita per Notaio Restaino Luca, Repertorio n°1644, Raccolta n°1231, stipulato in data 02/08/2010.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

**Atto giudiziario** (atto esecutivo cautelativo) - Verbale di pignoramento degli immobili in Giffoni Valle Piana (Sa): censiti in catasto fabbricati al Fg.51, particella 313 sub.3 Appartamento in piano terra, via Carpinelli,3

**Nota di trascrizione** del 11/08/2021; Reg. Particolare n°27480, Reg. Generale



n°34914 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello Tribunale di Salerno; Rep. N°8395 del 21/09/2019;

**Iscrizione Ipotecaria** Volontaria del del 10/08/2010, Reg. Particolare n°7573, Reg. Generale n°35597, Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Repertorio 1645/1232 del 02/08/2010.

**Trascrizione a favore** Soggetto [REDACTED] del 10/08/2010 – Reg. Part.24826 Reg. Gen.35596 Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Rep.1644/1231 del 02/08/2010 atto di compravendita (acquirente) immobili siti in Giffoni Valle Piana (Sa).

**Iscrizione contro** Soggetto [REDACTED] del 10/08/2010 – Reg.Part.7573 Reg. Gen.35597 Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Rep.1645/1232 del 02/08/2010 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, degli immobili in Giffoni Valle Piana (Sa): censiti in catasto Foglio 51, particella 313, sub.3 categoria A/7, classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 107 (escluso aree scoperte mq 98),rendita € 837,95; via Carpinelli,3 (debitore).

**Trascrizione Contro** del 11/08/2021 Reg. Part.27480 Reg. Gen.34914, pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Rep.4122 del 21/06/2021 Atto esecutivo o cautelare –Verbale di Pignoramento immobiliare, Immobili siti in Giffoni Valle Piana Salerno.

**Richiedente:** studio [REDACTED] con sede in via San Barnaba, 39 Milano, in rappresentanza di MAJOR SPV S.r.l.,elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] sito in Salerno, C/so Garibaldi,8 in virtù di un credito vantato nei confronti del Sig. [REDACTED].

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono allo stato attuale sono Occupati dal proprietario.

#### REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

L'appartamento in argomento risulta in regola dal punto di vista urbanistico; il funzionario addetto, in seguito alle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, ha estratto copia parziale dei documenti presenti nel fascicolo, di seguito, elencati:

Stralcio Planimetrico PRG; Stralcio Planimetrico Variante di Assestamento PRG; Copia Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- Copia della Concessione per la esecuzione di lavori edili n°77/86 del 31/10/1986 (rilasciata come variante alla concessione precedentemente rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia Parziale con Testata dei grafici approvati con timbri di approvazione dell'Ente per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia del Permesso di Costruire in Sanatoria per cambio di destinazione di uso pianta piano terra;
- Copia del certificato di collaudo depositato al genio civile;

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari. Per quanto attiene il regolamento edilizio, entrambe gli immobili rientrano nella Zonizzazione di tipo Agricola del PRG vigente. Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti gli immobili di cui si tratta.

#### VALORE STIMATO DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

**Lotto Uno Il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato**

**in cifra tonda € 122.926,00 (euro centoventiduemilanovecentoventisei/00).**

## LOTTO DUE

### Descrizione Sommaria

Oltre all'appartamento nello stesso stabile vi è il sottotetto esclusivo; esso ha accesso diretto dal vano scala condominiale. Al momento del sopralluogo si presentava come un unico ambiente allo stato grezzo e incompleto sia internamente che esternamente, era privo di infissi, di pavimenti e diintonaci. Perimetralmente era chiuso da una muratura portante in laterizio completata da strutture in c.a (porzione di pilastri e travi di chiusura), le strutture della copertura sono costituite da travi in legno lamellare completate da pacchetto di pannello isolante costituito da strato di tavole, elemento coibente, successivo strato di tavolame di completamento con sovrastante manto di tegole in cotto. Dal confronto dello stato dei luoghi con tutta la documentazione acquisita si sono riscontrate discordanze che consistono nell'innalzamento della quota alla gronda, realizzazione di vani per illuminare ed arieggiare (finestre e balconi), modifica delle falde del tetto approvato, il tutto realizzato senza alcuna licenza edilizia o autorizzazione degli enti preposti e non è stata prodotta alcuna domanda di condono o sanatoria. Dalla lettura della normativa tecnica vigente attualmente nelle zone agricole quanto realizzato è in totale discordanza con i regolamenti per cui le opere realizzate al momento non sono sanabili se non ricondotte ai limiti minimi consentiti dal regolamento edilizio vigente. Per riportare alla regolarità il sottotetto in argomento bisogna demolirlo per ricondurlo nei limiti consentiti di m 0,60 alla gronda lungo la perimetrazione del manufatto contro gli attuali m 1,15 su due lati, e dei m 2,07 di media dei timpani e ridurre o eliminare alcune forature fino al raggiungimento del 50% della superficie del sottotetto, conservazione dello stato di uso approvato in origine senza cambio di destinazione di uso. Una volta eseguita la demolizione con le riduzioni delle altezze per il rispetto della normativa edilizia vigente si avrà il sottotetto approvato in origine. Da quanto relazionato, il bene allo stato attuale potrebbe essere difficilmente vendibile se non alla condizione che chi compra si accollerebbe tutti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi di cui alla approvazione comunale, evidenziando che i costi per il ripristino dello stato dei luoghi (spese) sicuramente saranno di gran lunga superiori al valore intrinseco del sottotetto.

### DATI RELATIVI AGLI IMMOBILI

#### Lotto Due

Sottotetto in terzo livello Superficie netta mq 131,25;

Sottotetto in terzo livello Superficie lorda mq 146,84;

Sottotetto in terzo livello Superficie netta commerciale mq 65,52;

### DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), Sottotetto in terzo livello, foglio 51 particella 313 sub.5 categoria C/2 consistenza mq 45 rendita cat. € 97,61;

### CONFINI

Sottotetto in terzo livello, confinante con corte condominiale, con scala condominiale e proprietà [REDACTED] salvo altri.

### ATTUALE PROPRIETARIO

Gli immobili attualmente sono di proprietà di: [REDACTED] nato a -- (--) il -/-/--, con residenza in -- alla via -- c.f. --;(separato)



#### TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato T. A., per i diritti di piena proprietà mediante acquisto da ██████ nata a -- (Sa), i ██████ con domicilio in --alla via -- c.f. --; avvenuto con atto di compravendita per Notaio Restaino Luca, Repertorio n°1644, Raccolta n°1231, stipulato in data 02/08/2010.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI

Le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili sono:

**Atto giudiziario** (atto esecutivo cautelativo) - Verbale di pignoramento degli immobili in Giffoni Valle Piana (Sa): Sottotetto riportato in catasto fabbricati del Comune di Giffoni Valle Piana (Sa), foglio 51 particella 313 sub 5, terzo livello, via Carpinelli,3.

**Nota di trascrizione** del 11/08/2021; Reg. Particolare n°27480, Reg. Generale n°34914 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello Tribunale di Salerno; Rep. N°8395 del 21/09/2019;

**Iscrizione Ipotecaria** Volontaria del del 10/08/2010, Reg. Particolare n°7573, Reg. Generale n°35597, Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Repertorio 1645/1232 del 02/08/2010.

**Trascrizione a favore** Soggetto ██████ del 10/08/2010 – Reg. Part.24826 Reg. Gen.35596 Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Rep.1644/1231 del 02/08/2010 atto di compravendita (acquirente) immobili siti in Giffoni Valle Piana (Sa).

**Iscrizione contro** Soggetto ██████ del 10/08/2010 – Reg.Part.7573 Reg. Gen.35597 Pubblico ufficiale notaio Restaino Luca Rep.1645/1232 del 02/08/2010 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, degli immobili in Giffoni Valle Piana (Sa): censiti in catasto Foglio 51, particella 313, sub.3 categoria A/7, classe 1 consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq107 (escluso aree scoperte mq 98),rendita € 837,95; via Carpinelli,3 (debitore).

**Trascrizione Contro** del 11/08/2021 Reg. Part.27480 Reg. Gen.34914, pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Rep.4122 del 21/06/2021 Atto esecutivo o cautelare –Verbale di Pignoramento immobiliare, Immobili siti in Giffoni Valle Piana Salerno.

**Richiedente:**studio legale ██████ con sede in via San Barnaba, 39 Milano, in rappresentanza di MAJOR SPV S.r.l., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. ██████ sito in Salerno, C/so Garibaldi,8 in virtù di un credito vantato nei confronti del Sig. ██████

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono allo stato attuale sono Occupati dal proprietario.

#### REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Il Sottotetto in argomento non risulta in regola dal punto di vista urbanistico; il funzionario addetto, in seguito alle ricerche effettuate presso l'archivio del comune, ha estratto copia parziale dei documenti presenti nel fascicolo, di seguito, elencati:

Stralcio Planimetrico PRG; Stralcio Planimetrico Variante di Assestamento PRG; Copia Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

- Copia della Concessione per la esecuzione di lavori edili n°77/86 del 31/10/1986 (rilasciata come variante alla concessione precedentemente rilasciata per la costruzione di un fabbricato rurale;

- Copia Parziale con Testata dei grafici approvati con timbri di approvazione dell'Ente per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale;
- Copia del certificato di collaudo depositato al genio civile;

Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovraterritoriali, i manufatti in argomento non sono sottoposti a vincoli particolari. Per quanto attiene il regolamento edilizio, entrambe gli immobili rientrano nella Zonizzazione di tipo Agricola del PRG vigente

Dalle ricerche effettuate non risultano altre pratiche edilizie riguardanti gli immobili di cui si tratta.

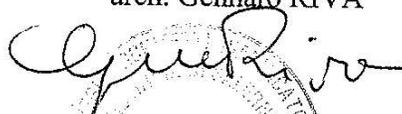
VALORE STIMATO DEL PREZZO DI BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

**Lotto Due Il valore del prezzo base di vendita dell'immobile è quantificato in cifra tonda € 15.740,00 (euro quindicimilasettecentoquaranta/00).**

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto consulente rassegna la presente relazione di stima, che si compone di n°29 pagine dattiloscritte e fascicolo n°1 di allegati restando a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni chiarimento.

Pellezzano li 11/05/2022

il consulente esperto  
arch. Gennaro RIVA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

arch. Gennaro Riva  
tel. 089/566821 cell. 3669728044

via V. e R. Rago,4 - 84080 Coperchia di Pellezzano (Sa)  
e mail - riva.gennaro@pec.it [gennaro.riva@in.wind.it](mailto:gennaro.riva@in.wind.it)

