

**TRIBUNALE DI SALERNO**

**QUARTA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Franco De Stefano**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 197/1997**

**Causa promossa da: Banco di Napoli S.p.a.**

**Contro:**

**Data conferimento incarico: 28/10/2004**

Battipaglia, li 02/03/2005

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.  
(arch. Angelo Noce)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## 1 - Premessa

Il sottoscritto arch. Angelo Noce, iscritto all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Salerno al n° 1537 con studio in Battipaglia alla via Fogazzaro n° 24 (Codice Fiscale NCO NGL 66A29 A717W) ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice, presso il Tribunale di Salerno con decorrenza dal 23/11/2001 era stato nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco De Stefano quale esperto per la stima del bene immobile ubicato nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) alla via Sicilia, nella procedura esecutiva n° 3/1998, iniziata ad istanza di Neutsche Bank S.p.a. rappresentata dall'avv. Gianfranco Cadeddu.

Nel corso dell'udienza, fissata per il giorno 28/10/04 per la comparizione delle parti, data l'assenza dell'avv. Gianfranco Cadeddu, il G.E. provvedeva a conferirmi nuovo incarico quale esperto per la procedura esecutiva n° 197/1997, per la stima del bene immobile ubicato nel Comune di Castelcivita (SA), contrada Serra I, loc. Demanio, partita n° 1109, foglio n° 14 particella n° 272 iniziata ad istanza di Banco Di Napoli S.p.a. rappresentato dall'avv. Francesco Fasano contro e .

Mi fu concessa nel giorno dell'udienza dal G.E. una proroga per la consegna della stima, per recuperare la documentazione consegnata a suo tempo al precedente C.T.U. ing. Giovanni Sacco via Magna Grecia n° 121, Capaccio Scalo - Paestum, documentazione reperita in data 17/11/2004 come si evince dagli atti. (allegato A1)

Fu stabilito, in sede di udienza con l'avv. Francesco Fasano per il giorno 19/11/2004 alle ore 16:00 un' appuntamento presso il mio studio, ubicato in Battipaglia (SA) alla via Fogazzaro 24, ma in tale data l'appuntamento è andato deserto per l'assenza dell'avv. Francesco Fasano.

## 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di compiere le necessarie indagini e gli indispensabili accertamenti per adempiere al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/01/2005 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di causa siti in Castelcivita (SA) contrada Serra I, loc. Demanio, dandone comunicazione alle parti interessate con lettera raccomandata (allegato A2) con ricevuta di ritorno, ma in tale data non è stato possibile accedere al bene in quanto la convocazione delle parti è andata deserta.

Pertanto, alla data sopra citata, (allegato A3) si è proceduto con l'arch. Modesto Lembo collaboratore di mia fiducia per le operazioni di misurazione ad una ricognizione

esterna dell'immobile, si è riscontrato dalla documentazione in mio possesso, in particolare dall'estratto catastale di mappa, (allegato A4) che la sagoma dell'immobile identificato nel N.C.E.U. del comune di Castelcivita (SA) al foglio n° 14 particella n° 272 non corrispondeva alla sagoma dell'immobile oggetto di stima, descritto nella lettera d'incarico come *“porzione di fabbricato già rurale di remota costruzione, con pertinente corte, sito in Comune di Castelcivita (SA), contrada Serra I, loc. Demanio, composta da un vano in piano cantinato, da piano terra di due vani ed accessori e da un primo piano di due vani, w.c. e terrazzino serviti da scala interna“*, infatti l'immobile oggetto di stima sull'estratto catastale di mappa sembrava distinto alla particella n° 270 e non alla particella n° 272 del foglio n° 14.

In data 30/01/2005 il sottoscritto riceve nel primo pomeriggio una telefonata dal sig. , il quale affermò che per motivi di lavoro era stato impossibilitato a presentarsi presso il luogo oggetto di causa il giorno 29/01/2005, lo stesso si dichiarò disponibile per un nuovo accesso.

Per tale motivo invio alle parti interessate con lettera raccomandata (allegato A5) con ricevuta di ritorno, una seconda comunicazione per le operazioni peritali fissata per il giorno 22/01/2005 alle ore 15:00 presso il luogo oggetto di causa.

Al secondo sopralluogo, (allegato A6) oltre al sottoscritto era presente per le operazioni di misurazione, il collaboratore di mia fiducia, l'arch. Modesto Lembo e il sig. che ha consentito l'accesso ai luoghi da periziare.

Alla loro presenza il sottoscritto procedeva all'ispezione dei vari ambienti costituenti gli immobili, per accertare le principali caratteristiche tecniche – costruttive, scattando le fotografie atte ad evidenziare la tipologia delle rifiniture e lo stato di conservazione, inoltre ha effettuato con l'arch. Modesto Lembo i necessari rilievi planimetrici.

Il sottoscritto ha accertato durante i rilievi esterni ed interni che la planimetria catastale dell'immobile, identificato nel N.C.E.U. del comune di Castelcivita (SA) al foglio n° 14 particella n° 272, (allegato A7) richiesta all'Agenzia del Territorio di Salerno, corrisponde perfettamente in pianta sia allo stato di fatto dell'immobile che alla descrizione sulla lettera d'incarico, ma la sua sagoma non corrisponde a quella della particella n° 272 riportata sull'estratto catastale di mappa bensì alla particella n° 270 dello stesso foglio n° 14.

### **3 - Descrizione dell'immobile**

L'unità immobiliare, oggetto della valutazione, fa parte di una porzione di fabbricato, ubicato nella zona agricola (tipo E) a destinazione seminativa e frutteto del comune di Castelcivita (SA), contrada Serra I, loc. Demanio in zona distante dal centro abitato.

Trattasi di un'unità immobiliare realizzata con muratura portante e solai in latero-cemento gettati in opera con copertura in parte a tetto, a quattro falde inclinate in legno e tegole, ed in parte a copertura piana di circa mq 60,00 ristrutturata negli anni 80, in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Si compone di un'unica unità immobiliare costituita da due corpi di fabbrica collegati tra loro da un portico a copertura piana di mq 35,00. (allegato A8 - foto n° 1-2)

Il primo corpo a due livelli con ingressi indipendenti è formato da:

- a) un piano seminterrato adibito a cantina (foto n° 3) di mq 25,80 ed altezza m 2,50 accessibile da una scala esterna scoperta, situata sul lato del portico, con porta di accesso come pure le due finestrine di cui è dotata in ferro verniciato, si presenta priva di pavimento ma solamente rifinita da una gettata di cemento. (foto n° 4)
- b) un piano terra (foto n° 5) con altezza di m 2,85 composto da cucina di mq 20,00 e bagno (foto n° 6) di mq 5,40 con ingressi indipendenti dal portico mediante due porte in legno.

La cucina dotata di una finestra in legno con avvolgibile, presenta una pavimentazione tipo monocottura, mentre il bagno completo di lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta pavimentazione e rivestimento con mattonelle in ceramica, anch'esso è dotato di finestra in legno con avvolgibile.

Questo primo corpo (foto n° 2) con copertura piana (foto n° 7) di circa mq 32,00 non presenta intonaco sulle pareti esterne.

Il secondo corpo (foto n° 8) a due livelli collegati da una scala interna ed in aderenza ad un altro unità immobiliare è formato da:

- c) un piano terra con accesso sempre dal portico coperto (foto n° 9) è composto da cucina con camino (foto n° 10) di mq 12,10 ed altezza m 2,67 da un piccolo disimpegno (foto n° 11) di mq 1,60 da una camera (foto n° 12) di mq 16,00 di altezza m 2,50 e da un vano scala (foto n° 13) di circa mq 5,50 che mette in comunicazione il piano primo.
- d) un piano primo di altezza m 2,90 composto da due camere (foto n° 14 - 15) di mq 16,80 e mq 14,10 da un disimpegno (foto n° 16) di mq 14,50 e da un piccolo bagnetto (foto n° 17) di mq 2,80 dotato di lavabo, vaso e doccia.

Le rifiniture sono rimaste quelle dell'epoca della ristrutturazione, la porta di ingresso è in legno verniciato, come pure gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili mentre le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

La pavimentazione sempre in ceramica non è uniforme e cambia disegno e formato in ogni ambiente, ad eccezione del rivestimento della scala interna in marmo.

Si presenta pitturato sia sui soffitti che sulle pareti, non è presente un impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico ed idrico è regolarmente funzionante. Esternamente è rifinito, con materiali di ordinaria qualità, in ogni sua parte, risulta solo intonacato senza tinteggiatura, ha copertura a tetto (foto n° 18) a quattro falde inclinato in legno e tegole di circa mq 87,00.

In generale si presenta in buono stato di conservazione tranne che per alcune macchie di umidità che hanno provocato il distacco della pittura (foto n° 12) nella camera al piano terra.



#### 4 - Valutazione dei beni e criteri di stima

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Si utilizzerà il metodo della stima sintetica o comparativa per pervenire, tramite comparazione tra gli immobili oggetto della stima ed altri similari limitrofi, al probabile valore di mercato, si utilizzerà il parametro economico del mq tenendo conto della richiesta di mercato, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, della vetusta e dello stato di conservazione in cui si trova.

Ma a seguito di indagini esperite in loco il sottoscritto non ha riscontrato molte informazioni circa il valore di mercato di immobili similari, in quanto nella zona la compravendita è scarsa, quindi ha effettuato una ricerca dei valori immobiliari sul sito dell'Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)) (allegato A9) della zona esterna del centro abitato del comune di Castelcivita (SA), tali valori sono stati confrontati con quelli riscontrati sul posto.

Il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla conclusione di poter stimare la superficie utile del bene sulla base dei seguenti valori unitari:

<u>Piano seminterrato adibito a cantina e portico:</u>	<u>250,00 €/mq di superficie utile</u>
<u>Piano terra e primo destinato ad abitazione:</u>	<u>400,00 €/mq di superficie utile</u>

Si avrà, pertanto:

Piano seminterrato (cantina):	mq 25,50
Superficie del portico:	mq 35,00
<u>Totale superficie (cantina + portico):</u>	<u>mq 60,50</u>



Totale stima (cantina + portico): mq 60,50 x 250,00 €/mq = € 15.125,00

Piano terra (abitazione): mq 60,60  
Piano primo (abitazione): mq 48,20  
Totale superficie piano terra e primo (abitazione): mq 108,80

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale stima piano terra e primo (abitazione): mq 108,80 x 400,00 €/mq = € 43.520,00

Stima (cantina + portico): € 15.125,00  
Stima piano terra e primo (abitazione): € 43.520,00  
Totale stima (cantina + portico + abitazione): € 58.645,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TOTALE STIMA IMMOBILE € 58.645,00**  
*(cinquantottomilaseicentoquarantacinque/00 euro)*

## 5 - Riepilogo

- Comune di ubicazione: Castelcivita (SA);
- Via: Contrada Serra I, loc. Demanio;
- Confini: Nord part. n° 259 - Sud ed Ovest part. n° 260 – Est altro fabbricato;
- Estensione: Superficie utile mq 108,80 – Superficie non residenziale mq 35,00;
- Dati catastali: Particella n° 272 del Foglio n° 14;
- Numero di camere ed accessori: n° 7 camere – n° 3 accessori;
- Piano: Seminterrato – Terra – Primo;

### **Sommario**

- 1 - Premessa;
- 2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza;
- 3 - Descrizione dell'immobile;
- 4 - Valutazione dei beni e criteri di stima;
- 5 - Riepilogo;
- 6 - Allegati;

*A1. Verbale di consegna documentazione del 17/11/2004;*

*A2. N° 3 copie di raccomandate A/R di convocazione alle parti;*

*A3. Verbale di sopralluogo del 29/01/2005;*

*A4. Copia estratto catastale di mappa;*

*A5. N° 3 copie di raccomandate A/R di convocazione alle parti;*

*A6. Verbale di sopralluogo del 17/02/2005;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A7. Planimetria catastale e visura;

A8. Documentazione fotografica;

A9. Copia valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

A10. Rilievo planimetrico

A11. N° 3 copie di raccomandate A/R di comunicazione alle parti della perizia;

A12. Fattura del collaboratore;

A13. Specifica delle competenze professionali;

A14. Cd - rom

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato affidatogli e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Battipaglia, lì 02/03/2005

IL C.T.U.  
(arch. Angelo Noce)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

