

TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n° **222/19** RGE

- Creditore Procedente:
OMISSIS

- Debitore:
OMISSIS

Ottobre 2021

Perizia di Stima Immobiliare

il C.T.U.

ing. Giovanni Vignes



Terza Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare, promossa da:

OMISSIS

nei confronti di:

OMISSIS

(G.Es. Dott.ssa Rosaria DE LUCIA)

- indice -

1. premessa	<i>pag.</i> 3
2. verifica documentazione ipocatastale	<i>pag.</i> 5
2. operazioni peritali	<i>pag.</i> 6
3. risposte ai quesiti	<i>pag.</i> 7
<i>. descrizione immobili</i>	<i>pag.</i> 9
<i>. rilievo metrico</i>	<i>pag.</i> 12
<i>. provenienza</i>	<i>pag.</i> 13
<i>. valore locativo</i>	<i>pag.</i> 14
<i>. regolarità urbanistica</i>	<i>pag.</i> 18
<i>. criteri estimativi</i>	<i>pag.</i> 20
<i>. stima lotti</i>	<i>pag.</i> 25
4. riepilogo finale	<i>pag.</i> 26
5. congedo	<i>pag.</i> 26
6. elenco allegati	<i>pag.</i> 27

* * * * *

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

PREMESSA –

- con decreto del Giudice dell'Esecuzione del 03/10/2019, il sottoscritto **ing. Giovanni Vignes**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n° 4717, veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento esecutivo n° 222/2019;

- che, l' 11/10/2019 dopo l'accettazione dell'incarico e previo giuramento di rito, venivano posti i seguenti quesiti riportati nel loro testuale tenore:

- 1) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

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

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

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

- 11) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche), ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
- 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato;
- 16) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font Times New Roman con grandezza caratteri 12), in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali, (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'e-

stensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato;

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

- che, il G.E. assegnava il termine per il deposito della presente relazione, successivamente prorogato al 19 novembre 2021;

Tanto premesso, il sottoscritto rende la presente relazione in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

- VERIFICA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE -

Preliminarmente il sottoscritto ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, con particolare riferimento ai beni oggetto di pignoramento, al fine di verificarne la completezza e l'idoneità ai sensi dell'art. 567 c.p.c..

La documentazione agli atti, relativa alla procedura in oggetto, è la seguente:

- **atto di pignoramento;**
- **istanza di vendita;**
- **certificazione notarile;**

riferiti all'immobile in Amalfi (SA), via Papa Leone X n° 2, distinto al NCEU del Comune di Amalfi fog. 10, part. 376, in testa a:

- **OMISSIS**

A seguito delle variazioni eseguite dal sottoscritto all'Ufficio Provinciale del Catasto di Salerno, disposte con verbale di udienza del 4/05/2021, consistenti nella voltura dell'intestazione catastale, a seguito della revoca del 3/07/2017 dell'atto di donazione in favore di **OMISSIS**, e della variazione DoCFa per la modifica dell'identificativo catastale, nonché della suc-

cessiva soppressione dei subalterni duplicati;

oggi l'immobile in **Amalfi** (SA), via Papa Leone X n° 2, risulta distinto al NCEU del Comune di Amalfi, come:

fog. 10, part. 376 sub 2, part. 974 sub 1, part. 975 sub 1, part. 977 sub 1, graffate, in testa a:

OMISSIS,

concludendo che la documentazione, relativamente ai suddetti beni, è **completa ed idonea**, e, ritenendo di poter dar seguito alle operazioni di stima, secondo le disposizioni poste dal G.E..

* * * * *

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di ottemperare all'incarico ricevuto, il sottoscritto, ha provveduto a svolgere tutte le necessarie indagini presso Uffici Amministrativi ed Enti competenti. Di seguito si riportano in sintesi le principali attività peritali e d'indagine effettuate:

- **Agenzia delle Entrate** (ex Territorio) di Salerno, **ufficio del Catasto**, indagini telematiche con acquisizioni di visure, elaborati planimetrici, planimetrie catastali e stralci di fogli di mappa, degli immobili oggetto di indagine (cfr.all.D);
- **Agenzia delle Entrate** – Servizio Pubblicità Immobiliare (già **Conservatoria dei Registri Immobiliari** – RR.II.) di Salerno, per indagini telematiche tese a verificare l'esistenza di formalità, iscrizioni e/o trascrizioni (cfr.all.E);
- **Ufficio Tecnico del Comune di Amalfi** (SA) per l'accertamento di regolarità edilizia e per la verifica della conformità al Titolo Edilizio Abilitativo (cfr.all.I);
- **Ufficio Stato Civile del Comune di Amalfi** (SA), per ottenere il certificato di residenza e stato di famiglia dei soggetti esegutati (cfr.all.H);
- **Ufficio Stato Civile del Comune di Formia** (LT), per ottenere il certificato dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dell'esecutata (cfr.all.H);
- **Ufficio Tecnico del Comune di Amalfi** (SA) per ottenere l'accertamento di "livello, censo o usi civici";
- **Archivio Notarile** di Salerno al fine di reperire i titoli di proprietà dei beni in esame (cfr.all.J);
- **Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro)** per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati;
- **Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare**, per accertamento e andamento

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

dei prezzi di vendita nel Comune di Salerno;

- Ricerche, presso **Agenzie Immobiliari** di zona, di compravendite di immobili simili a quelli in esame, con accertamento dei relativi prezzi di vendita;
- Reperimento di pubblicazioni e borsini immobiliari di beni simili a quelli oggetto di procedura; consultazione di annunci immobiliari on-line su siti internet di Agenzie Immobiliari;

Inoltre, come preannunciato alle parti a mezzo pec e/o lettera racc.ta (cfr.all.B), si procedeva ad ispezionare i luoghi, unitamente ad aiutante di fiducia **geom. Vincenzo De Rosa**, si accedeva presso gli immobili pignorati al fine di procedere alla loro univoca individuazione e al rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto.

Effettuate pertanto tutte le operazioni di rito, i rilievi ed i sopralluoghi, nonché, i riscontri tra le documentazioni acquisite, il sottoscritto C.T.U. può riferire quanto di seguito passa ad esporre, in risposta ai quesiti ricevuti.

* * * * *

- RISPOSTE AI QUESITI -

quesiti da 1), 2) a 3) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ., è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

Dall'analisi della documentazione in atti, il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati consistono esclusivamente nei beni per i quali **la documentazione è completa ed idonea**, dal cui esame si è potuto evincere l'avvenuto trasferimento di parte dei beni in epoca anteriore alla richiesta di pignoramento, come già precisato in premessa.

pertanto si passa direttamente a dare risposta al quesito n° 4.

* * * * *

- 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 in 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.;*

Il sottoscritto, atteso il compendio pignorato procede alla descrizione dello stesso, identificandolo come,

LOTTO UNICO: - UNITÀ ABITATIVA INDIPENDENTE, COMPOSTA DA UN VANO ED ACCESSORI, DUE TERRAZZI A LIVELLO, E SOTTOSTANTE CANTINOLA CON AREA CORTILIZIA, IN AMALFI, VIA PAPA LEONE X, N° 2 (NCEU FG. 10, P.LLA 376 SUB 2, part. 974 sub 1, part. 975 sub 1, part. 977 sub 1, graffate, CAT. A/4).

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

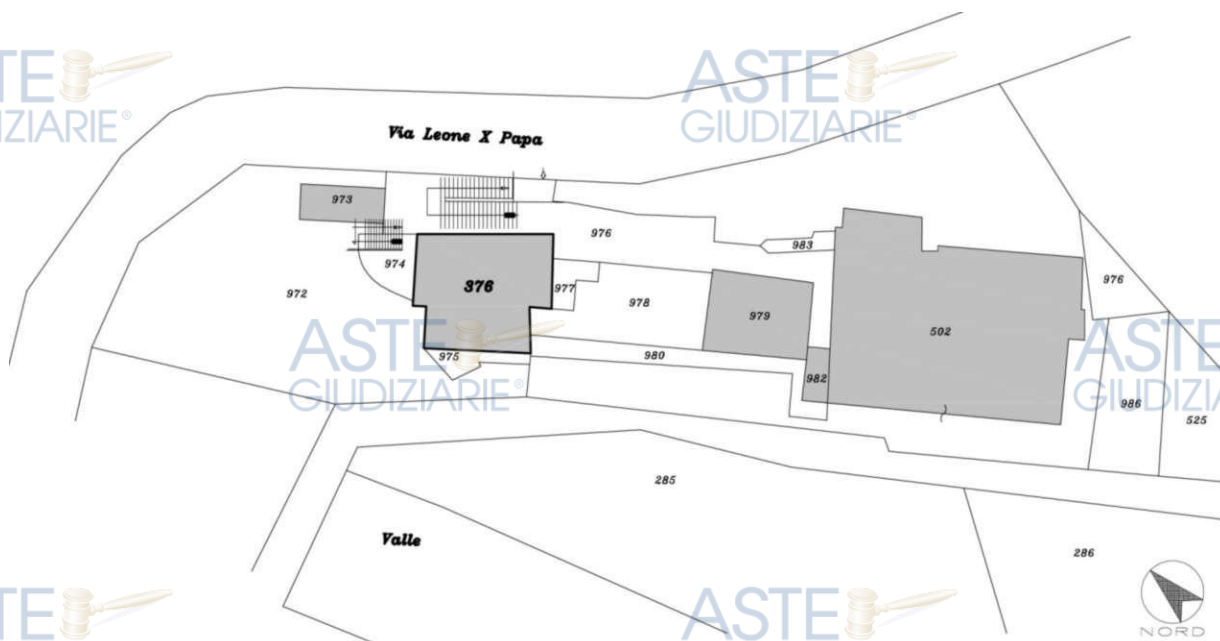
Compendio immobiliare composto da una piccola unità immobiliare indipendente, ad uso residenziale, con annesso un sottostante locale cantinato, ubicato alla via Papa Leone X e con accesso dal civico 2, del Comune di Amalfi (SA);

è riportato al N.C.E.U. del Comune di Amalfi,

- **fog. 10, particella 376 sub 2, part. 974 sub 1, part. 975 sub 1, part. 977 sub 1, graffate, cat.A/4 di 3^a classe, 3 vani, piano Terra e 1°, R.C. € 92,96.**

Intestato a:

OMISSIS;



Il fabbricato a cui afferisce il compendio pignorato è stato accatastato con Denuncia di Cambiamento (*Tipo Mappale*) n° 1494 del 1982 e, con successiva Denuncia di Cambiamento n° 44895 del 22/02/2018 sono state identificate tutte le aree esterne pertinenziali e gli spazi comuni, rappresentate nell'Elaborato Planimetrico allegato alla Dichiarazione di Fabbricato Urbano (*Mod D*) prot. SA0045850 del 22/02/2018 al Catasto dei Fabbricati (**cf. all.D**).

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è quella rappresentata nella scheda planimetrica, in scala 1:200, depositata in data 22/04/1991 e riportata con gli identificativi sopra citati (*fog. 10, part. 376 sub 2, part. 974 sub 1, part. 975 sub 1, part. 977 sub 1, graffate*) a seguito delle variazioni eseguite dal sottoscritto (**cf. all.D2**), disposte con verbale di udienza del 4/05/2021, tuttavia, per modifiche interne mai registrate, non è più rispondente allo stato dei luoghi. Pertanto, sarà indispensabile provvedere all'aggiornamento con la presentazione di una variazione DoCFa con causale *“diversa distribuzione degli spazi interni”* **con un costo stimato di circa € 600,00.**

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. **Giovanni Vignes**

CONFINI

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica di due piani con corte annessa, il lotto, nella sua interezza, confina a nord ed est con scala di accesso da via Leone X Papa, ad ovest (*part. 972*) ed a sud (*part. 978*) con terreni di proprietà privata.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è un piccolo fabbricato per civile abitazione, realizzato presumibilmente intorno agli anni 70, ubicato alla frazione Lone del Comune di Amalfi, zona collinare ad occidente ed a pochi chilometri dal centro storico della città di Amalfi; E' caratterizzata dalla presenza di tipologie edilizie isolate, intervallate da aree coltivate su giardini a gradoni, degradanti a picco sul mare, con strade strette e scarsa possibilità di parcheggi. (cfr.all.G).

L'immobile è situato in area compresa tra la strada rotabile per Pogerola, via Papa Leone X e la sottostante via vecchia comunale Maestra dei Villaggi.



R.G.Esec. 222/2019 - Relazione C.T.G. - Ing. Giovanni Vignes

L'inquadratura territoriale dei luoghi è rappresentata nelle ortofoto di inquadratura sopraluoghi.

L'accesso al compendio immobiliare avviene dal civico 2 della via Papa Leone X, da cui, attraverso un piccolo ballatoio (cfr.all.G.8) ed una scala (cfr.all.G.7), degradando, si raggiunge il sottostante terrazzo a livello (cfr.all.G.11-14) che consente l'accesso al fabbricato staggiato.



Il piccolo edificio, costituito da due piani, ha forma pressoché regolare ed è posizionato sul costone degradante, al di sotto della via Papa Leone X; risulta realizzato con struttura portante in muratura e orizzontamenti di interpiano definiti da solai latero-cementizi; le murature interne sono in laterizi, gli intonaci del tipo civile, tinteggiati all'interno ed all'esterno; la copertura, realizzata in lamiera grecata coibentata, è costituita da un'unica falda inclinata.

Il piano sottostrada è accessibile dal portoncino posto su via Papa Leone X, al civico numero 2, attraverso un piccolo disimpegno coperto, dal quale percorrendo una scala in muratura, in comune con altre unità immobiliari, si raggiunge un pianerottolo che, attraverso un cancelletto in ferro, consente l'accesso alla scala in pietra che immette all'immobile staggiato.

L'ingresso avviene dal terrazzino a livello latitante il caseggiato, la piccola abitazione è composta da una cucina, due camere, corridoio e bagno, completa l'unità immobiliare un'ampia balconata panoramica esposta a sud-ovest (cfr.all.G) ed un piccolo terrazzino esposto a sud-est (cfr.all.G.27); l'altezza utile interna è pari a mt 2,72.

Tutti gli ambienti sono muniti di impianto elettrico del tipo civile sottotraccia e pavimenti in piastrelle di gres, le pareti rifinite con intonaco civile e tinteggiate, il bagno rivestito parzialmente con piastrelle di ceramica (cfr.all.G.24). Gli infissi esterni sono in legno douglas e vetri, muniti di scuretti esterni in legno, quelli interni sono in legno tamburato, a battente unico, di di-

scelta fattura. Tutti i vani prospettanti l'esterno godono di una buona esposizione e sufficiente luminosità, con caratteristiche tali da soddisfare i requisiti minimi di aeroilluminazione e salubrità degli ambienti abitativi. I soffitti dell'unità abitativa presentano visibili macchie nere di umidità che hanno determinato il proliferare di muffe, particolarmente marcate in corrispondenza dei travetti, dovute molto probabilmente a condensa per il cattivo isolamento della copertura (cfr.all.G. 15-17).



Inoltre, al piano sottostante è presente un vano adibito a deposito/cantina, raggiungibile attraverso un viottolo esterno in comune con altre unità immobiliari (cfr.all.G. 29-32), realizzato con compattature in blocchetti di cemento, di altezza utile interna pari a mt.2.83, dotato di cancelletto d'ingresso in ferro e di un rudimentale impianto elettrico, si presenta “*al grezzo*”, privo cioè di intonaco e di ogni finitura sia interna che esterna (cfr.all.G. 33-34).

Le condizioni dell'edificio nel suo complesso, denotano una sufficiente manutenzione effettuata nel corso degli anni trascorsi dalla sua edificazione, con rifiniture di modesta qualità e dotato di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario funzionanti, impianto tv e di impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda per gli usi domestici e sanitari. Tutti i vani prospettanti l'esterno godono di una buona esposizione e luminosità.

In definitiva, il sottoscritto, ritiene di poter assumere come “**discreto**” lo “*stato di conservazione e manutenzione*” dell'immobile.

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

Per una visione dettagliata dei luoghi, si rimanda alle planimetrie degli immobili, all'uopo redatte dal sottoscritto (cfr.all.F), ed alla documentazione fotografica allegata (cfr.all.G).

SUPERFICI

Il rilievo metrico dell'**immobile** è stato effettuato dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo del 03/02/2020, successivamente, lo stesso, è stato elaborato in formato grafico (cfr.all.F), desumendo quindi il seguente computo delle **superfici**:

<i>Piano</i>	<i>id</i>	<i>destinazione</i>		<i>Sup. Netta</i>	<i>TOTALI</i>
1S	1	soggiorno/cucina	residenziale	14,21	
1S	2	camera	residenziale	10,20	
1S	3	camera	residenziale	9,86	
1S	4	disimpegno	residenziale	5,54	
1S	5	bagno	residenziale	2,66	
Totale Sup. Utile Netta Piano Sottostrada					42,47
Totale Sup. Lorda Coperta Piano Sottostrada (v.p.p.)					54,32
1S	6	terrazzo d'ingresso	pertinenza d'ornamento	13,84	
1S	7	terrazzo scoperto	pertinenza d'ornamento	22,33	
1S	8	area cortilizia	pertinenza d'ornamento	8,55	
Totale Sup. Scoperta Piano Sottostrada					36,17
2S	9	deposito	pertinenza accessoria	15,26	
Totale Sup. Utile Netta Piano Cantinato					15,26
Totale Sup. Lorda Coperta Piano Cantinato (v.p.p.)					21,22
2S	10	area cortilizia	pertinenza d'ornamento	11,76	
Totale Sup. Scoperta Piano Cantinato					11,76

Ai fini della valutazione immobiliare è indispensabile determinare la **Superficie Commerciale** dell'immobile, come stabilito dal D.P.R. del 23 marzo 1998, n° 138, e dalle "linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicate dall'ABI dove vengono riportati gli standard degli EVS (*European Valutation Standards*); la superficie commerciale, pertanto, si definisce come una superficie convenzionale nella quale sono comprese le superfici principali e le superfici secondarie opportunamente omogeneizzate con mercuriali, entrambe misurate al lordo delle murature interne ed esterne.

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile staggitto risulta essere:

<i>Piano</i>		<i>destinazione</i>	<i>Sup. L.</i>	<i>coeff</i>	<i>TOTALI</i>
1S	Sup. Principale	appartamento	54,32	1,00	54,32
1S	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>terrazzo, balc</i>)	36,17	0,30	10,85
2S	Sup. Secondaria	pertinenze accessorie (<i>cantina/dep</i>)	21,22	0,25	5,31
2S	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>cortilizia</i>)	11,76	0,10	1,18
Totale Sup. Commerciale					71,66

CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'appartamento, oggetto dell'attuale Procedura Imm. n° 408/16, è **corrispondente** ai dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 12/08/2016 rep. 7524, Uff.Giud. Corte di Appello di Salerno, trascritto ai RR.II. in data 30/11/2016 ai n.ri 46398/35940.

SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Sull'immobile non sussistono procedure esecutive in corso.

* * * *

5) *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti 'mortis causa' non trascritti;*

Il Lotto è pervenuto all'esecutata **OMISSIS**, relativamente al terreno, con atto di compravendita per notar **Maria Rosa Campanile, di Amalfi, del 28/01/1968**, reg.to ad Amalfi il 16/02/1968 al n. 96 e trascritto ai RR.II. di Salerno il 17/02/1968 ai nn. 4480/3975.

Su detto suolo, l'acquirente ha provveduto ad edificare la consistenza immobiliare di cui fa parte il fabbricato pignorato e a richiederne, al Comune di Amalfi, il relativo condono edilizio.

Dalle ricerche, non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

* * * *

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;*

La proprietà dei beni è interamente in testa all'esecutata (cfr.all.J) e non vi sono situazioni di comproprietà, il compendio, inoltre, risulta interamente pignorato, pertanto non sussistono i presupposti per una ipotesi di divisione.

* * * *

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

Il **Lotto** risulta privo di contratti di locazione, come appurato dal sottoscritto durante l'accesso sui luoghi ed anche all'esito di ulteriori controlli eseguiti all'Ufficio del Registro di Salerno. L'immobile è occupato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare, come risultante dal certificati anagrafici rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Amalfi (cfr.all.H).

Inoltre, gli immobili oggetto della presente procedura non sono gravati da censo, livello o uso civico.

* * * *

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

Premettendo che l'immobile non risulta locato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare il "procedimento di stima sintetica (o diretta) per comparazione" per la determinazione del **più probabile canone di locazione** degli immobili pignorati.

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche delle unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il canone di mercato.

Nello specifico, il sottoscritto ha effettuato **una stima per valore unitario**, desunto rapportando i valori unitari ottenuti dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari "di zona" e quello riportato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare; tale valore medio è stato opportunamente ragguagliato in considerazione delle caratteristiche proprie del bene staggito, sia intrinseche che estrinseche, come descritte e documentate nell'apposito capitolo dedicato alla descrizione dei beni, ed infine rapportato alla superficie commerciale del fabbricato.

Per ulteriori dettagli in merito alla metodologia di stima applicata si faccia riferimento alla successiva risposta al quesito n° 14.

All'esito delle indagini eseguite, il sottoscritto è pervenuto ad un valore di mercato pari a 7,05 €/mq. al mese, che, moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile ascende al

"CANONE LOCATIVO MENSILE" per il Lotto Unico, in cifra tonda, pari a 500,00 €.

- 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:*

Dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr.all.H), rilasciato dal Comune di Formia (LT), risulta che la debitrice *OMISSIS* risulta coniugata in data 06/07/1958 e, con atto del 12.01.1978 del Notaio dr. Andrea Panza, lo sposo *OMISSIS* ha scelto **il regime patrimoniale di separazione dei beni.**

- 10) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività 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':*

Premesso che l'immobile è un corpo di fabbrica indipendente ed è privo di oneri di spese condominiali; dalle indagini eseguite si è potuto constatare che non sussistono particolari vincoli che potrebbero limitare la fruibilità del bene, né connessi con il suo carattere storico/paesaggistico, né risultano domande giudiziarie e/o particolari provvedimenti trascritti.

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

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pubblicità Immobiliare, il

Lotto Unico è gravato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 11/12/1998 nn. 4931/37750** - Ipoteca Volontaria derivante da Riconoscimento di debito (*emessa dal notaio Tommaso D'AMARO il 13/11/1998 rep. 13491, per la somma di lire 800.000.000*), a favore di OMISSIS e contro OMISSIS, relativa agli immobili nel Comune di Amalfi, in NCEU fg. 10, p.lla 502, sub. 2, e, in NCT fg. 10, p.lla 376, 476 e 502.
- **ISCRIZIONE del 27/04/1999 nn. 2048/11904** - Ipoteca Giudiziale (*derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Salerno il 26/04/1999*), a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa agli immobili in NCEU del Comune di Amalfi, fg. 10 n 376, ed altri.
- **TRASCRIZIONE del 14/09/2001 nn. 19693/24939** - Verbale di pignoramento immobili (*giusta atto UNEP di Amalfi - Tribunale di Salerno del 04/08/2001, rep. 138/2001*) a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa agli immobili in NCEU del Comune di Amalfi, fg. 10 n 376, ed altri.
- **TRASCRIZIONE del 09/07/2019 nn. 20663/27039** - Verbale di pignoramento immobili **oggetto di attuale E.I.** (*Uff.le Giudiziario della Corte di Appello di Salerno, notificato il 07/06/2019 rep. 4134/2019*), a favore OMISSIS e contro OMISSIS relativa agli immobili in NCEU del Comune di Amalfi, fg. 10 n 376.

Si indicano di seguito i costi per le relative eventuali cancellazioni:

<i>Formalità</i>	<i>Imposta Ipotecaria</i>	<i>Imposta di bollo</i>	<i>Tassa Ipotecaria</i>	<i>TOTALE</i>
Pignoramento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sequestro conservativo	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Domanda giudiziaria (citazione)	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Sentenza dichiarazione di fallimento	€ 200,00	€ 59,00	€ 50,00	€ 309,00
Ipoteca volontaria (banca - privato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 50,00	€ 50,00
Ipoteca volontaria (privato - privato)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta
Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

Ipoteca legale (per conto di privati)	0,5% della somma iscritta	€ 59,00	€ 50,00	€ 94,00 + 0,5% somma iscritta
Ipoteca legale (concessionari di esazione per conto dello stato)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

* * * *

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

Dagli accessi effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali** sono state effettuate tutte le necessarie visure catastali, per soggetto e storiche per immobile, acquisendo altresì gli estratti del foglio di mappa (*WEGIS*), l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali. Tutta la documentazione catastale è riportata integralmente in allegato (cfr.all.D) – Visure Catastali, Planimetriche e di Mappa, ivi comprese le variazioni catastali eseguite dal sottoscritto (cfr.all.D2), disposte nel verbale di udienza del 4/05/2021.

Dagli accessi telematici effettuati presso l'**Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliari** sono state effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie sul soggetto debitore e per immobili, estraendo le note significative. Gli elenchi sintetici e le note estratte in dettaglio sono riportate in allegato (cfr.all.E).

Si riportano di seguito le note d'interesse:

- **TRASCRIZIONE del 26/06/2015 nn. 17854/22105** – Atto notarile pubblico – donazione accettata (stipulato dal notaio Roberto ORLANDO il 27/05/2015 rep. 23369/10233), a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa agli immobili nel Comune di Amalfi, in NCEU fg. 10, p.lla 376.
- **TRASCRIZIONE del 13/07/2017 nn. 21065/27210** – Atto giudiziario – revoca atti soggetti a trascrizione (derivante da Domanda Giudiziale emesso dal Tribunale di Salerno il 03/07/2017), a favore di OMISSIS e contro OMISSIS relativa agli immobili nel Comune di Amalfi, in NCEU fg. 10, p.lla 376.

* * * *

- 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

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. **Giovanni Vignes**

te dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D. P. R. 06.06.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. n. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Al fine di verificare la regolarità edilizia del compendio in oggetto il sottoscritto effettuava le necessarie richieste (cfr.all.B), ed accessi presso gli Uffici Tecnici preposti del Comune di Amalfi, reperendo la documentazione riportata in allegato (cfr.all.I), che sinteticamente si riassume:

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della L. 47/1985 – presentata il 01/04/1986 prot. 2314, da OMISSIS riferito agli abusi edilizi del complesso immobiliare di via Papa Leone X n° 2, del Comune di Amalfi, sui terreni identificati al fg. 10, p.lla 376 e p.lla 502.
- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO ai sensi della L. 47/1985 – presentata il 30/09/1986 prot. 6205, da OMISSIS riferito agli abusi edilizi del solo fabbricato di via Papa Leone X n° 2, del Comune di Amalfi, sul terreno identificato al fg. 10, p.lla 376.

Entrambe le istanze di Condono Edilizio risultano, allo stato, ancora in fase di istruttoria e non definite.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n° 5994/1999 del 5/08/1999, prat. 110 UTC – per lavori manutentivi di somma urgenza al fabbricato di via Papa Leone X n° 2, identificato al fg. 10, p.lla 376, e successivo sopralluogo del Comando di Polizia Municipale con accertamento di conformità.
- ORDINANZA DI RIPRISTINO dello stato dei luoghi n° 58/08 emessa il 20/06/2008 dal Comune di Amalfi a carico di OMISSIS, per opere edilizie realizzate in assenza di permesso di costruire. SENTENZA della Sezione Penale del Tribunale di Salerno n° 1709 pronunciata il 18/04/2016, con dispositivo di “non doversi procedere in ordine ai reati ascritti, per essere gli stessi estinti per intervenuta prescrizione”. Successive comunicazioni sempre riferite alla predetta Ordinanza n° 58/08.
- **Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione e/o certificato di Agibilità dell’immobile.**

Alla luce di quanto acquisito ed a quanto verificato in fase di sopralluogo, in merito alla regolarità urbanistica, si relaziona come segue.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla documentazione reperita presso l'UTC di Amalfi, si può evincere che le due domande di Condonò si riferivano ad un più ampio compendio immobiliare, che comprendeva sia l'immobile staggito che altri e distinti corpi di fabbrica e terrazzi, posti nelle immediate adiacenze. Parimenti l'Ordinanza di ripristino n° 58/08 emessa il 20/06/2008 dal Comune di Amalfi, venne riferita all'intero compendio immobiliare come sopra descritto.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima, si dovranno portare a definizione le due istanze di Condonò Edilizio sopra descritte ed ottemperare alla detta Ordinanza Comunale in concomitanza con gli altri proprietari delle unità immobiliari adiacenti.

Inoltre, si dovrà provvedere alla rimozione ed allo smaltimento, dall'immobile staggito, delle seguenti sovrastrutture, prive di titolo assentivo ed estranee alle dette istanze di Condonò Edilizio (cfr.all.F):

- **Tettoia**, con struttura in scatolari di ferro e copertura in lamiera zincata, posta sul terrazzino a livello latistante il caseggiato, da cui si accede all'abitazione; è posta sul lato nord-ovest del fabbricato (*indicate in planimetria come "tettoia"(6)*);
- **Tettoia**, con struttura in scatolari di ferro e copertura in lamiera zincata, posta sul terrazzino a nord-est del fabbricato (*indicate in planimetria come "tettoia"(8)*);

Per la quantificazione delle spese occorrenti a tali opere di ripristino, il sottoscritto ha previsto, in base alla propria esperienza, una spesa pari a circa euro 5.000,00 per le materiali rimozioni e lo smaltimento dei manufatti e degli ampliamenti illecitamente realizzati, nonché la spesa di circa euro 15.000,00 per gli oneri concessori e le spese tecniche.

Pertanto il sottoscritto ha previsto una spesa complessiva **di circa Euro 20.000,00, di cui si è tenuto conto nel capitolo della valutazione del bene.**

* * * * *

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

Prima di illustrare il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene opportuno soffermarsi sul “*relativo aspetto economico*” secondo il quale il bene staggito dovrà essere valutato. Il vincolo del mandato impone al sottoscritto l'individuazione del più probabile “*valore di mercato*” che il bene potrebbe spuntare se posto in vendita sul libero mercato, nello stato in cui si trova, al netto di eventuali gravami o vincoli contrattuali, pertanto la valutazione sarà effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato, attraverso l'impiego del procedimento di stima con metodo sintetico o della comparazione diretta, utilizzando come parametro tecnico di comparazione la superficie commerciale del bene espressa in metro quadro.

Nell'ambito di tale metodologia il valore di mercato unitario dell'immobile, viene determinato con l'ausilio del metodo statistico, in relazione alle sue peculiari caratteristiche, attraverso l'analisi dei valori di mercato di beni analoghi reperiti da fonti ufficiali ed indagini dirette e nella successiva applicazione di opportuni parametri correttivi ai predetti valori unitari in relazione alle peculiari caratteristiche intrinseche (*consistenza, stato di conservazione e manutenzione, l'orientamento, l'estetica, l'età, gli affacci, ecc*) ed estrinseche (*salubrità della zona, prossimità ai centri urbanizzati, strutture commerciali e mercati, vicinanza ai grandi nodi stradali, autostradali e ferroviari, tutto ciò che può rendere vivibile e comoda la permanenza*) dell'immobile. Inoltre ed all'esito, si praticheranno le opportune detrazioni di somme necessarie all'evasione di pratiche edilizie e/o di quelle per lavori edili occorrenti al ripristino della conformità e legittimità urbanistica dell'immobile.

La presente stima è stata stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame.

ANALISI DELLE FONTI

L'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia, con specifico riferimento alla defini-

zione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari, accessibile tramite il sito internet, costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale; i valori unitari rilevati, espressi in euro a m², sono riferiti alla superficie commerciale (lorda) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente, sia per il mercato delle compravendite che per le locazioni.

I dati forniti dall'Osservatorio, riferiti alla fascia ed alla zona omogenea di interesse, sono riportati nella tabella seguente:

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 – Semestre 1							
Provincia: SALERNO							
Comune: AMALFI							
Fascia/zona: Extra urbana / restante parte del territorio comunale							
Codice zona: R1							
Microzona: 0							
Tipologia prevalente: non presente							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2300	L	3,7	4,1	L
Ville e Villini	Normale	2150	3200	L	3,8	5,3	L

Dalla tabella, prendendo in considerazione i valori di mercato relativamente alla tipologia “Abitazioni di tipo economico” si ha:

Val. min. di mercato = 1.900 €/m²

Val. max di mercato = 2.300 €/m²

In base ai suddetti parametri, si desume un valore medio di stima **pari a 2.100,00 €/m² (valore I)**; tale valore, essendo riferito all'ordinarietà degli immobili prevalentemente presenti nella zona omogenea, è suscettibile di ampie variazioni rispetto alle quotazioni reali, dovendo essere adattato alla fattispecie concreta.

Il Borsino immobiliare.it, è una pubblicazione a livello nazionale che attraverso una mappatura georeferenziata ha aggregato da diverse fonti (*referenti locali, database ufficiali, principali portali immobiliari, istat*) i dati dei reali valori immobiliari nazionali.

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. **Giovanni Vignes**

Le tipologie dei dati disponibili provengono, oltre che dalle quotazioni di tipologie immobiliari direttamente rilevabili dalle varie fonti, anche dalle risultanze del calcolo statistico effettuato in relazione ai valori di immobili correlabili, realmente presenti nella stessa area territoriale. Le valutazioni, basate su quotazioni oggettive di immobili nella stessa zona, sono rigorose, neutrali e private di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi e valori d'affezione.

I valori di mercato sono espressi in euro/m², quelli di locazione in euro/m²per mese, entrambi riferiti alla superficie lorda.

Borsinoimmobiliare.it

Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni di zona (luglio 2021)

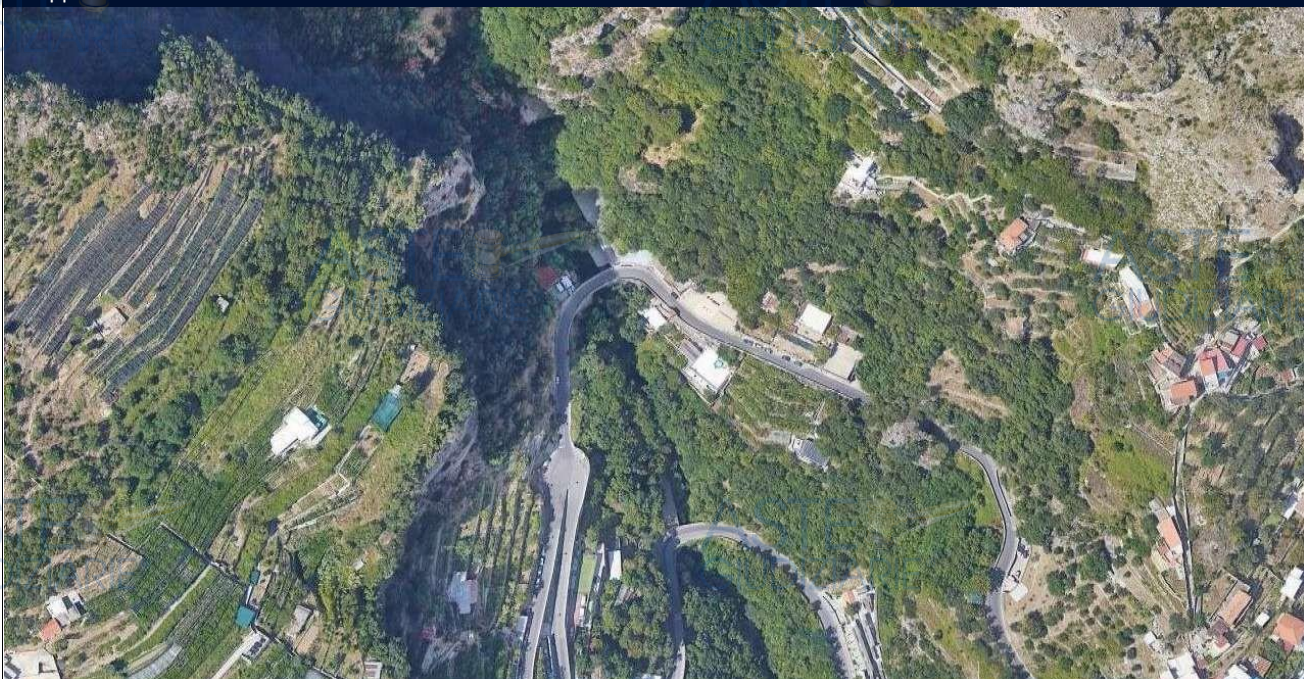
Comune

Amalfi (SA)

Zona

Restante parte del territorio comunale - via Papa Leone X

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese		
	Val. min	Val. med	Val. max	Val. min	Val. med	Val. max
Abitazioni di prima fascia (qualità superiore)	1.896	2.413	2.930	3,77	4,79	5,81
Abitazioni di fascia media (qualità media)	1.579	2.009	2.438	3,16	4,00	4,84
Abitazioni di seconda fascia (qualità inferiore)	1.740	1.865	1.989	3,11	3,52	3,93
Ville e Villini (in buono stato)	1.684	2.216	2.747	3,26	4,32	5,37

Dalla tabella, considerando il valore indicato nella fascia media e riferito alla tipologia “Abitazioni di fascia media(qualità media)” si ricava un valore di mercato **paria 2.009,00 €/ m² (valore 2).**

Quotazioni metro quadro 2021, il listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare di Salerno e Provincia, pubblicato a cura della Camera di Commercio di Salerno, FIAIP Salerno e

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. **Giovanni Vignes**

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

FIMAA Salerno, associazioni di categoria delle maggiori Agenzie Immobiliari operanti su Salerno e Provincia, con il patrocinio del Consiglio Notarile, Confindustria, Confcommercio, Associazione Costruttori e gli Ordini Professionali operanti nel settore. La pubblicazione annuale riporta i valori di compravendita e locazione del mercato immobiliare della provincia di Salerno.

I valori di mercato sono espressi in euro/m², quelli di locazione in euro/ m² per mese, entrambi riferiti alla superficie lorda.

Comuni della provincia di Salerno										
Qmq	QUOTAZIONI	METROQUADRO								
ABITAZIONI CIVILI	ABITAZIONI TIPO-ECONOMICO	ABITAZIONI SIGNORILI	VILLE VILLINI	BOX	MAGAZZINI DEPOSITI	NEGOZI	UFFICI	LABORATORI	CAPANNONI INDUSTRIALI	
AMALFI										
PERIFERICA – CONTRADE: RESINOVA – FIUME – PARADISO – PETIGNO – TORRE – MAESTRO – TUORO – LAMA DEL PENDOLO – PORTA RIVECCIO										
Valore €/mq Vendita	3300	3000	3600	4500	-	-	2700	-	-	-
Valore €/mq Locazione	7	4	7,5	10	-	-	12	-	-	-
PERIFERICA – LOC. TOVERE – VETTICA – ZONA ALTA – C/DA BOCCACCIO – C/DA PONTECHITO – C/DA GRADO										
Valore €/mq Vendita	3000	3500	3700	3900	-	-	2600	-	-	-
Valore €/mq Locazione	7	4	8	10	-	-	15	-	-	-
SUBURBANA – FRAZIONE POGEROLA										
Valore €/mq Vendita	3800	2900	4000	4500	1600	1700	2500	2000	2400	-
Valore €/mq Locazione	8	5	9	12	9,5	11	12	8	8	-

Sono le quotazioni che maggiormente si avvicinano alla realtà, essendo realizzato con la collaborazione di agenzie immobiliari di zona, anche se i valori sono estesi ad un'ampia fascia di riferimento che comprende anche zone di maggiore interesse.

Dalla tabella, considerando il valore indicato in *zona suburbana*, e riferito alla tipologia “Abitazioni civili” si ricava un valore di mercato **pari a 3.800,00 €/ m² (valore 3)**.

DETERMINAZIONE VALORI UNITARI

Dall'esame dei valori riportati nelle fonti osservate, dalle indagini eseguite, nonché, delle caratteristiche “tipologiche” dell'immobile oggetto di stima, si perviene al seguente valore medio al metro quadro, riferito ad un ipotetico immobile “tipo”, posto nell'area di riferimento e con caratteristiche ordinarie:

- Valore Medio Unitario di riferimento, pari alla media dei tre valori riscontrati:

$$\text{€ } (2.100,00 + 2.009,00 + 3.800,00) / 3 = \mathbf{2.636,33 \text{ €/mq}}$$

Tale valore sarà posto a base per la formulazione del giudizio di stima, espresso attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra il valore unitario del campione con le caratteristiche proprie dell'immobile da stimare da cui i conseguenti coefficienti correttivi.

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

DETERMINAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Si procede con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che, applicati al Valore Unitario di riferimento, evidenziano gli elementi di analogia e di diversità tra l'immobile campione ed il bene da stimare, determinando il più probabile **valore unitario di mercato** del bene oggetto di stima.

I coefficienti di ponderazione che si è ritenuto di dover applicare, sono i seguenti;

- Accessibilità dalla strada carrabile:
considerato l'esigua distanza ed il modesto numero di gradini da percorrere, appare congruo apprezzare un coefficiente pari a 1,10;
- Qualità delle finiture e dotazione di impianti:
considerate medie per l'area di riferimento, si è applicato un coefficiente pari a 1,00;
- Caratteristiche espositive e di panoramicità:
considerata l'ubicazione dell'immobile, si è applicato un coefficiente pari a 1,20;
- Caratteristiche posizionali e possibilità di parcheggio:
considerata l'ubicazione dell'immobile, si è applicato un coefficiente pari a 1,10;
- Qualità distributiva e dotazione di spazi aperti:
considerate buone per l'area di riferimento, si è applicato un coefficiente pari a 1,05;
- Vizi ed irregolarità, (*come evidenziati al paragrafo "regolarità urbanistica"*):
poste le irregolarità e difformità riscontrate, considerati gli oneri di spesa quantificati, nonché la doverosa detrazione per eventuali vizi occulti, si ritiene di operare un deprezzamento percentuale sul valore di mercato del bene pari al 12%, esprimibile con un coefficiente riduttivo pari a 0,88;

Il coefficiente di ponderazione da applicare, sarà il prodotto di tutti i coefficienti esaminati, quindi sarà: $1,10 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,88 = 1,34$

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici di ogni ambiente, costituenti il **Lotto Unico**, sono state rilevate e dettagliatamente descritte nell'apposito capitolo. Si riporta, di seguito il riepilogo delle superfici del lotto ed il calcolo della **Superficie Commerciale del Lotto Unico**:

<i>Piano</i>		<i>destinazione</i>	<i>Sup. L.</i>	<i>coeff</i>	<i>TOTALI</i>
IS	Sup. Principale	appartamento	54,32	1,00	54,32
IS	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>terrazzo, balc</i>)	36,17	0,30	10,85

2S	Sup. Secondaria	pertinenze accessorie (<i>cantina/dep</i>)	21,22	0,25	5,31
2S	Sup. Secondaria	pertinenze d'ornamento (<i>cortilizia</i>)	11,76	0,10	1,18
Totale Sup. Commerciale					71,66

STIMA LOTTO UNICO

Sulla base delle considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, appresso brevemente riassunte, si può definitivamente fissare il seguente valore di mercato del bene:

LOTTO UNICO: - UNITÀ ABITATIVA INDIPENDENTE, COMPOSTA DA UN VANO ED ACCESSORI, DUE TERRAZZI A LIVELLO, E SOTTOSTANTE CANTINOLA CON AREA CORTILIZIA, IN AMALFI, VIA PAPA LEONE X, N° 2 (NCEU FG. 10, P.LLA 376 SUB 2, part. 974 sub 1, part. 975 sub 1, part. 977 sub 1, graffate, CAT. A/4).

Superficie Commerciale pari a 71,66 mq.

Valore unitario 2.636,33 €/mq.

Coefficiente di ponderazione 1,34

Valore fabbricato = 71,66 x 2.636,33 x 1,34 = € 253.151,99 arrotondate a € 250.000,00

Si conclude, stimando **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in € 250.000,00.**

* * * *

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;

Nel fabbricato non sono presenti materiali di risulta né è ipotizzabile la presenza degli stessi all'esito della vendita, dopo la puntuale asportazione degli arredi da parte dell'esecutata.

Per completezza, considerando le suppellettili presenti nel cespite pignorato, le spese di trasloco si stimano all'incirca pari a € 3.000,00, precisando in ogni caso che, trattandosi di arredi appartenenti alla debitrice tale onere non ricadrebbe a carico degli eventuali acquirenti.

* * * *

16) corredi la relazione - da presentare esclusivamente in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato "pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font Times New Roman con grandezza caratteri 12), in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe 5), il comune di ubicazione, frazione,

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

via o località, confini, estensione e dati catastali, (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani e accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta ai fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

Gli elaborati grafici relativi all'immobile oggetto del pignoramento sono trasmessi in allegato alla presente relazione, come la copia in "VERSIONE PRIVACY" con la dicitura OMISSIS per tutte le generalità inerenti i soggetti coinvolti a diverso titolo nella stesura della presente relazione peritale.

Inoltre, sempre in allegato alla presente consulenza, si riporta il **riepilogo finale**, corredato di planimetrie degli immobili costituenti ogni singolo lotto.

* * * * *

- 17) estragga reperto fotografico, - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Si riporta in allegato la documentazione fotografica.

* * * * *

IL SOTTOSCRITTO CTU,

ritenendo di aver adempiuto in modo esauriente al mandato ricevuto, trasmette la presente relazione, scritta su 26 pagine e corredata di 12 allegati, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudicante per quant'altro dovesse ritenere utile.

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Salerno li 20 Ottobre 2021

si allega:

- A. mandato G.E.
- B. convocazioni e comunicazioni da/alle parti;
- C. verbali di sopralluogo in originale;
- D. documentazione catastale e variazioni eseguite dal sottoscritto;
- E. ispezioni ipotecarie;

R.G.Esec. 222/2019 relazione CTU - ing. Giovanni Vignes

- F. elaborati grafici;
- G. documentazione fotografica;
- H. estratti Stato Civile;
- I. concessioni edilizie e certificati;
- J. titolo di proprietà;
- K. riepilogo sintetico;
- L. relazione CTU “*versione privacy*”;

II C.T.U.

ing. Giovanni Vignes