

TRIBUNALE DI SALERNO



Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione n. 27/2022

Promossa da:



[REDACTED]



Contro:



[REDACTED]

G.E.:



Dott.ssa F. Sicilia



ESPERTO

Arch. Gaetano Ferrigno
Via C.ta San Vito,137 - 84126 Salerno
Tel. / Fax 089 482463 cell. 328 9545404



Relazione Tecnica di Stima



Salerno, 03 Aprile 2023



L' ESPERTO
Arch. Gaetano Ferrigno

Via C.ta San Vito, 137- 84126 Salerno- Tel./Fax 089.48.24.63- Cell. 328/95.45.404

P.Iva 05052560652 - e-mail: gaeferr@libero.it; Pec: gaetano.ferrigno@architettisqlernopec.it

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



STUDIO TECNICO
Arch. Gaetano Ferrigno



PREMESSA

In data 27.06.2022 il sottoscritto arch. Gaetano Ferrigno, iscritto all'ordine degli Architetti di Salerno al n. 2265, con studio in Salerno alla via C.ta San Vito 137, veniva nominato dal G.E. dott.ssa F. Sicilia, ESPERTO nella procedura esecutiva n. 27/2022, ed incaricato di redigere perizia di stima dei seguenti immobili:

Fabbricato per civili abitazioni, così suddiviso:

1. Unità immobiliare sita nel Comune di Sicignano degli Alburni, in Località Scorzo, via nazionale n. 24, posta al piano seminterrato, censita in N.C.E.U. al foglio 18, p.lla 66 - sub 2;
2. Unità immobiliare sita nel Comune di Sicignano degli Alburni, in Località Scorzo, via nazionale n. 24, posta ai piani rialzato e primo, censita in N.C.E.U. al foglio 18, p.lla 66 - sub 3;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato presso i luoghi di causa, ovvero nel Comune di Sicignano degli Alburni, in Località Scorzo, via nazionale n. 24, nel giorno 26/09/2022, alle ore 16:00, per procedere alle operazioni peritali, allo scopo di ricavare gli opportuni rilievi metrici e fotografici.

Erano presenti, oltre allo scrivente, il suo collaboratore, l'arch. [REDACTED] l'avvocato Assunta Manzo, custode nominato dall'On.le Tribunale di Salerno, nonché i sig.ri [REDACTED] debitori esecutati, assistiti dall'[REDACTED]

Alle ore 18:10, terminati i rilievi grafici e fotografici, il C.T.U. poneva provvisoriamente fine alle operazioni peritali e si riservava di effettuare ulteriori accessi in caso di necessità.

N.B. A causa delle restrizioni imposte all'utenza, causa Covid, lo scrivente CTU ha dovuto ricorrere ad una consulenza esterna, per l'ottenimento delle visure catastali, come da allegata fattura in atti, nonostante gli sforzi profusi, non è stato possibile rinvenire una planimetria catastale del fabbricato in esame e, pertanto, il CTU ha dovuto procedere ad un rilievo estremamente meticoloso dei luoghi.



RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1 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 SUI MEDESIMI;

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato su 3 livelli più sottotetto tecnico, segnatamente da un piano seminterrato adibito a deposito/officina, un piano rialzato adibito a zona giorno abitazione ed un primo piano, adibito a zona notte abitazione, a cui è sovrapposto un piano sottotetto di natura tecnica; l'ingresso è posto all'interno di una corte esclusiva, che si estende frontalmente al fabbricato, confinante con la via Provinciale con ingresso al civico 1/3, Comune di Sicignano degli Alburni, Località Scorzo.

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica distinti, quello principale di forma parallelepipedica regolare, con avancorpo sulla corte antistante, a cui si aggiunge un ulteriore porzione ricadente in un fabbricato adiacente; sebbene realizzato in adiacenza col fabbricato attiguo, l'immobile oggetto di stima è a tutti gli effetti una abitazione indipendente unifamiliare.

Gli esterni del fabbricato si presentano in discrete condizioni, sebbene presentino una diffusa patina del tempo e diversi ammaloramenti puntuali.

Gli interni della parte residenziale, sono in discrete condizioni, alcuni ammaloramenti puntuali a carico delle finiture pittoriche ma complessivamente dignitosi, la pavimentazione è di tipo misto, in ceramica, cotto, gres, granigliato e segato di marmo; gli infissi esterni sono in legno in discrete condizioni, alcuni presentano dei doppi infissi in alluminio, le bussole interne sono in legno tamburato, in discrete condizioni, gli impianti sono ben funzionanti, in particolare, il piano rialzato, appare meglio mantenuto del primo, ovvero sembra aver subito una ristrutturazione più di recente rispetto al primo, dove è presente anche un ambiente sottotetto, appartenente al fabbricato in adiacenza, in condizioni pressoché grezze; tale ambiente sottotetto, ha un'altezza media interna, compatibile con l'uso residenziale per oltre il 50% della sua superficie.

Il piano seminterrato, adibito a deposito/bottega, si presenta in scarso stato di manutenzione, alcune parti sono al grezzo, gli intonaci e le finiture pittoriche sono in precarie condizioni, la pavimentazione è mista, in cemento, ceramica e granigliato, gli impianti sono vetusti ma funzionanti; presenta un ingresso dalla corte antistante al fabbricato, un ingresso di tipo carrabile, sulla prospiciente via Provinciale, sulla quale insiste un ulteriore ingresso ad

un piccolo ripostiglio, non ispezionato del CTU, attualmente nascosto da una veranda in alluminio.

N.B. *il piano seminterrato è catastalmente individuato come bottega, tuttavia, non presentando i requisiti minimi per tale destinazione d'uso, ovvero un'altezza superiore o pari al minimo necessario, sarà stimato come deposito.*

2 PRECISI LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTATO E SE QUESTI RISULTI ESSERE L'UNICO PROPRIETARIO, PRODUCENDO ANCHE L'ATTO IN VIRTU' DEL QUALE HA ACQUISTATO LA PROPRIETA'; SEGNALI, ALTRESI', EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCritti

Gli immobili oggetto di perizia, sono di proprietà esclusiva del sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] come da allegata, certificazione notarile.

3 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 (...)

L'immobile oggetto di perizia, è agevolmente divisibile in due unità autonome, una al piano rialzato ed una al primo piano, dal momento che la scala che porta al piano superiore, è dislocata in posizione periferica ed è facilmente disimpegnabile; i due immobili risultanti, sarebbero di dimensioni simili ed ugualmente serviti dagli impianti essenziali.

Nell'ottica di rendere più omogenei i due appartamenti risultanti dalla divisione, lo scrivente suggerisce il recupero dell'ambiente sottotetto posto al primo piano, spostando il varco di accesso nel disimpegno e posizionando una parete con arredi fissi, che separi il volume abitabile da quello residuale, da adibire a ripostiglio; le esigenze di aerilluminazione del nuovo ambiente residenziale, sarebbero garantite dal posizionamento di n. 2 finestre a raso, di superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie della stanza, che avrebbe un'area compresa tra i 14mq ed i 15mq.

Vedere planimetrie di progetto allegate.

Il piano seminterrato non presenta la possibilità di essere diviso in parti simili, sia per dimensioni che per dotazione di impianti, la sua divisione darebbe esito a due parti disomogenee.



4 DICA DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE , SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO E DELLA CONSISTENZA DEL NUCLEO FAMILIARE DELL'OCCUPANTE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO (...)



Attualmente, gli immobili di cui è causa, sono nella disponibilità dei debitori eseguiti, [REDACTED]

[REDACTED]



5 DETERMINI IL PIÙ PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE (...)

Il Consulente stima in **euro 2,00** al metro quadro netto mensili, il più probabile canone di locazione per l'immobile oggetto di stima, nella sua porzione residenziale, tenendo conto dei valori medi dei canoni di affitto, per immobili di analoga tipologia e con analoga collocazione.

Attesa una superficie totale residenziale, arrotondata per eccesso a 160 mq e considerando a corpo i terrazzi, il totale perviene ad euro $2 \times 160 = 320,00$ euro

Il Consulente stima in **euro 1,00** al metro quadro netto mensili, il più probabile canone di locazione per l'immobile oggetto di stima, nella sua porzione adibita a deposito, tenendo conto dei valori medi dei canoni di affitto, per immobili di analoga tipologia e con analoga collocazione.

Attesa una superficie adibita a deposito, pari a 75 mq, il totale perviene a $1 \times 75 = 75,00$ euro

Il totale dell'affitto per la parte residenziale e quella a deposito, è pari a $320 + 75 = 395,00$ euro.

In considerazione della presenza della corte antistante, il valore di affitto mensile per la proprietà nel suo insieme, ascende ad euro 450,00 euro.



6 INDICHI IL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO (...)

Il debitore [REDACTED], risulta essere sposato in regime di separazione dei beni, con [REDACTED] come da allegato estratto di matrimonio.

7 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO, OVVERO DI NATURA PAESAGGISTICA E SIMILI (...);

Sull'immobile di cui è causa, non insistono vincoli di natura condominiale; l'immobile ha ingresso indipendente e, benché adiacente ad altre strutture, può essere omologato ad una casa indipendente.

8 RIFERISCA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE (...);

Non presenti.

9 ACQUISICA E DEPOSITI AGGIORNATE VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE PER IMMOBILE E PER SOGGETTO, QUESTE ULTIME IN FORMA SINTETICA ED INTEGRALE, RIFERITE AL VENTENNIO PRECEDENTE ANTECEDENTE LA DATA DEL CONFERIMENTO DELL'INCARICO, SEGNALANDO EVENTUALI DISCRASIE TRA LE RISULTANZE DELLE STESSE ALL'ESITO DI ACCURATO CONTROLLO INCROCIATO

Vedere allegati.

13 RIFERISCA DELLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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 DPR 6.6.01 N.380, NONCHE' LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART. 46 DI DETTO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40 DELLA L. 28.2.85 N. 47 E SUCC. MOD.; IN CASO DI INSUFFICIENZA DI TALI NOTIZIE, TALE DA DETERMINARE LA NULLITA' DI CUI ALL'ART. 46, COMMA 1, DEL CITATO T.U., OVVERO DI CUI ALL'ART. 40, CO 2, DELLA CITATA L. 47/85, FACCIA DI TANTO L'ESPERTO MENZIONE NEL RIEPILOGO, CON AVVERTENZA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRA', RICORRENDONE I PRESUPPOSTI, AVVALERSI DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 46, CO. 5, DEL CITATO T.U. E DI CUI ALL'ART. 40, CO. 6, DELLA CITATA L. 47/85; QUANTIFICHI POI LE EVENTUALI SPESE DI CONDONO.

Il fabbricato in oggetto, è stato edificato certamente prima del 1932, anno in cui venne acquistato; il comune di Sicignano, presso il quale non è stata rinvenuta alcuna licenza edilizia, ha rilasciato allo scrivente, un attestato di legittimità urbanistica ed edilizia.

Vedere allegato.

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, ANCHE FORMANDO, AL PRINCIPALE FINE DI CONSEGUIRE UNA PIU' VANTAGGIOSA OCCASIONE DI VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, LOTTI SEPARATI (...).

Il metodo di stima dell'immobile adottato dallo scrivente è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie.

Il volume sottotetto inaccessibile, sarà considerato volume tecnico e pertanto valutato a corpo con l'abitazione sottostante, mentre il locale sottotetto accessibile dal primo piano, sarà stimato in funzione della possibilità di recupero parziale ad uso residenziale.

La corte esterna pertinenziale, sarà considerata a corpo col fabbricato.

In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto (ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, classificazione energetica etc.) e grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili è stato possibile definire il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, in condizione di ordinaria fruibilità, che è pari a:

LOTTO UNICO (Fg. 18 – p.IIa 66 – sub 2)

Piano Seminterrato



- €/mq. 400,00 non residenziale (S.U.N.R.);

	S.U.R (mq)	€/mq	Tot .€.	S.U.N.R. (mq)	€/mq	Tot .€.
Piano Seminterrato						
Bottega/Depositi				75	400,00	30.000,00
Totale	30.000,00 €					

LOTTO UNICO (Fg. 18 – p.IIa 66 – sub 2)

Piano rialzato e primo



- €/mq. 800,00 residenziale (S.U.R.);
- €/mq. 200,00 non residenziale (S.U.N.R.);

	S.U.R (mq)	€/mq	Tot .€.	S.U.N.R. (mq)	€/mq	Tot .€.
Piano Rialzato						
Abitazione	96,00	800,00	76.800,00			
Terrazzi				10,00	200,00	2.000,00
Piano Primo						
Abitazione	63,00	800,00	50.400,00			
Terrazzi				13,00	200,00	2.600,00
Sottotetto abitabile				29,00	400,00	11.600,00
Sommano			127.200,00			14.400,00
Totale	141.600,00 €					

Il valore complessivo del lotto è pari ad euro 30.000,00 + 141.600,00 = 171.600,00 ≈ **172.000,00 €**



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.

Il CTU valuta in euro 250,00 per ogni singolo ambiente, depositi inclusi, il costo della rimozione delle suppellettili e del mobilio, per un totale di euro 250,00 x 14 = **3.500,00 euro**.

Le suppellettili ed il mobilio, presenti nell'appartamento, sono qualità media/bassa, in stato d'uso decoroso ma obsoleti nel design, pertanto se ne quantifica il valore in **2500,00 euro** complessivi, specificando che tale somma è da considerarsi prezzo d'acquisto e che alla rivendita nel dettaglio, tale cifra potrebbe aumentare.

16 CORREDI LA RELAZIONE (...) DI UNA PLANIMETRIA E DI UN RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE, DA PRESENTARE CON SEPARATO FILE (...) UTILIZZANDO IL FONT "TIMES NEW ROMAN" CON GRANDEZZA CARATTERE 12 (...)

Vedere allegati.

17 ESTRAGGA REPERTO FOTOGRAFICO ANCHE IN FORMATO DIGITALE (...).

Vedere allegato.

Lo scrivente ESPERTO ritiene con la presente, che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte e di n. 14 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Salerno, 20 Aprile 2023

Arch. Gaetano Ferrigno

ALLEGATI :

1. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI
2. SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTI PRIVACY
3. VERBALE DI SOPRALLUOGO
4. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E VISURE
5. PLANIMETRIE DI RILIEVO CON CONI DI SCATTO FOTOGRAFICO - N. 3 PLANIMETRIE
6. PLANIMETRIE DI PROGETTO DIVISIONE - N. 2 PLANIMETRIE
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. ESTRATTO DI MATRIMONIO
9. ATTESTATO LEGITTIMITÀ URBANISTICA
10. RICEVUTA CONSEGNA AVV [REDACTED]
11. RICEVUTA CONSEGNA AVV [REDACTED]

