

**STUDIO TECNICO**  
**DOTT. MARCO DE SANTIS**  
**GEOMETRA LAUREATO**  
Via Francesco Crispi n.100 – 84126 SALERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI SALERNO**

III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. RGE 30/2019

**G.E. Dott.ssa Serretiello**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Il sottoscritto C.T.U. **Dott. Marco De Santis**, C.F.: DSN MRC 71R23 H703D, nato a Salerno (SA) il 23/10/1971, con studio tecnico in Salerno alla Via Francesco Crispi, n. 100, iscritto all'albo dei Geometri Laureati della provincia di Salerno al n. 4055, ad evasione dell'incarico conferitomi con Decreto del 27 giugno 2023 dal G.E. Dott.ssa Sara Serretiello, avente ad oggetto **"INTEGRAZIONE DI PERIZIA INDICATE NELL'ISTANZA DEL 23 GIUGNO 2023"** presentata dall' Avv. Cantillo Guglielmo

**RELAZIONA QUANTO SEGUE:**

La relazione tecnica ha avuto ad oggetto la verifica della esatta consistenza dei Lotti 1 e 3 della procedura in oggetto, alla luce delle possibili discrasie tra la situazione descritta nella precedente relazione tecnica e la situazione reale dei beni staggiti, come evidenziate dall'Avv. Guglielmo Cantillo nella sua istanza del 23 giugno u.s.

Ciò posto, in adempimento all'incarico conferito, presa visione dell'Istanza di rinnovazione della Relazione Tecnica per l'esatta individuazione dei beni staggiti di cui all'avviso di vendita in atti, delle su menzionate discrasie, della relazione di stima redatta dall' Ing. Sabato Cuozzo e della pertinente documentazione catastale, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di pignoramento in data 28/07/2023 accompagnato dall'Avv. Guglielmo Cantillo.

Sul posto è stato eseguito, per quel che riguarda il Lotto 1, rilievo topografico analitico dello stato dei luoghi.

Per il Lotto 3, oltre al sopralluogo ed ai rilievi, è stata scattata ampia documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Salerno
Inscrizione Albo N. 4055
Geometra Laureato MARCO DE SANTIS

**LOTTO 1:**

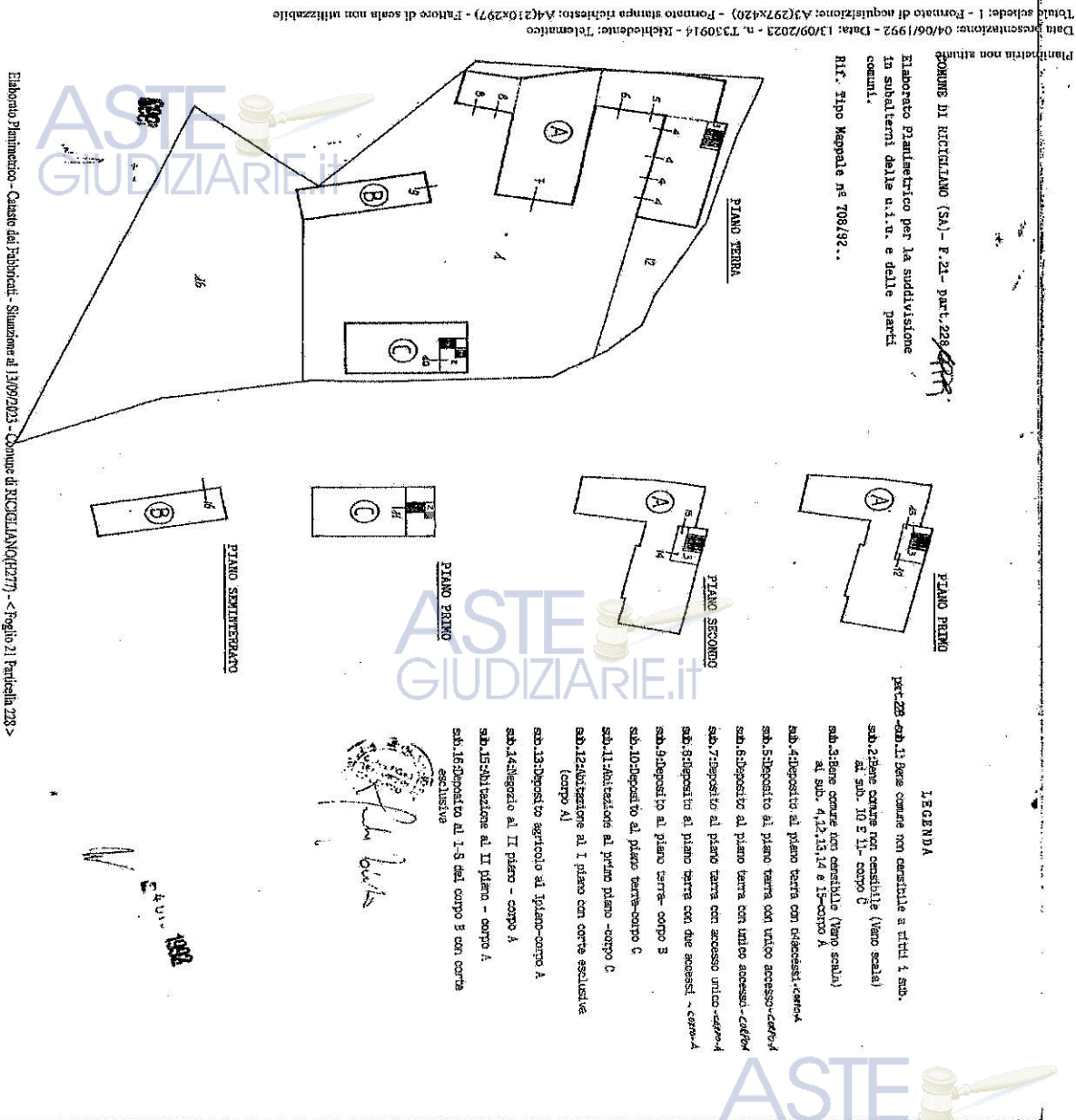
Dallo sviluppo del rilievo topografico si evince che il fabbricato intestato catastalmente [REDACTED] [REDACTED] identificato al fg. 21 p.lla 228 sub 9, occupa una superficie di circa 12 mq. della p.la 213 (zona evidenziata in blu sul grafico allegato), oggetto di pignoramento.

Questa occupazione di suolo non è rilevabile dalle mappa catastali in quanto lo stesso fabbricato fg. 21 p.la 228 sub 9 è stato riportato in maniera errata. Inoltre, si rileva che sul fondo, formato dalle p.lle 213 e 210, si alternano due qualità di colture: seminativo di mq. 5383 e vigneto di mq. 1718 (riportate in giallo e verde sul grafico allegato). Si ritiene, pertanto, opportuno scorporare dalla valutazione del fondo i 12 mq. - occupati ormai da più di trent'anni dal fabbricato, come dimostra il primo accatastamento dell'immobile redatto nel 1992 (vedi elaborato planimetrico) effettuando anche un frazionamento catastale.





ELABORATO PLANIMETRICO

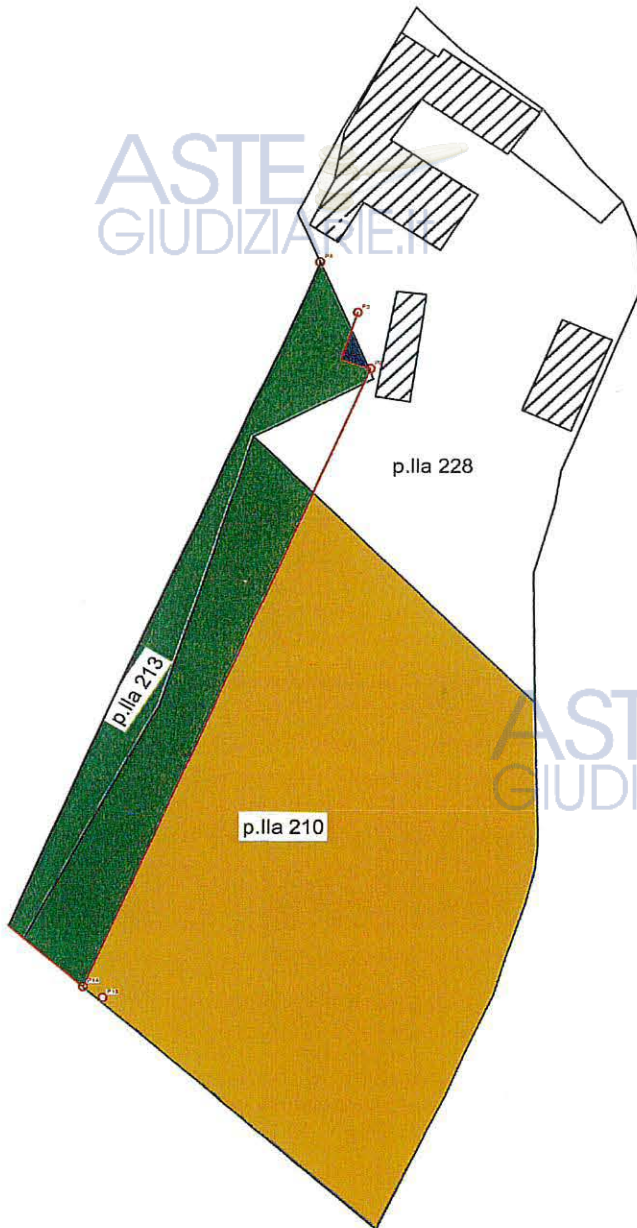





Data presentazione: 04/06/1992 - Data: 13/09/2023 - n. T330914 - Richiedente: Telemaco Totale presentazioni: 04/06/1992 - Data: 13/09/2023 - n. T330914 - Richiedente: Telemaco

Elaborato Planimetrico - Catasto del Fabbricati - Situazione al 13/09/2023 - Comune di RICCIANONOPOLI (77) - < Foglio 21 Particella 228 >

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Salerno
Autorizzazione Aste n. 4088
Geometra Laureato MARCO DE SANTIS

Comune di Ricigliano  
fg. 21  
elaborato scala 1:1000



-  SEMINATIVO  
mq. 5383
-  VIGNETO  
mq. 1718
-  terreno della p.la 213  
occupato da fabbricato.  
mq. 12



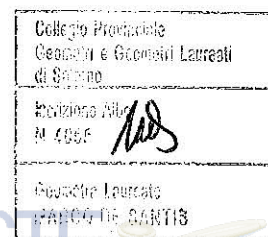
**STUDIO TECNICO  
DOTT. MARCO DE SANTIS  
GEOMETRA LAUREATO  
Via Francesco Crispi n.100 – 84126 SALERNO**

In conclusione, il lotto 1, aggiornando lo schema precedente redatto dall' Ing. Sabato Cuzzo nella sua perizia, ha il seguente valore:

lotto	Comune	Identificativi catastali	Consistenza Catastale (mq.)	Consistenza totale lotto(mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq)	K 1	K 2	K 3	Valore di mercato(€)	Valore lotto
1	Ricigliano	Fg. 21 p.Ila 210	6413	7.101,00	€4,00	1	1	1	25.652,00	28.404
1	Ricigliano	Fg. 21 p.Ila 213	688		€4,00	1	1	1	2752,00	

Decurtando dal Valore di mercato i Costi dei vizi occulti (€ 2.850,00) e le spese di affranco livelli ( € 3.101,82) si avrà il seguente valore:

V base asta del lotto 1 = € 28.404,00 - € 2.850,00 - € 3.101,82= € 22.452,18



**LOTTO N. 3**

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati si evince senza dubbio alcuno che la p.lla 105 si trova effettivamente in una posizione diversa da quella descritta nella perizia dell' Ing. Sabato Cuozzo.

In particolare, nel 2019, anno in cui fu redatta la perizia dell'Ing. Sabato Cuozzo, sulla mappa catastale online denominata Wegis (utilizzata per la relazione tecnica), vi era un evidente errore di mappatura, in quanto la p.lla 105 veniva ubicata in una zona diversa ed errata rispetto al reale posizionamento.

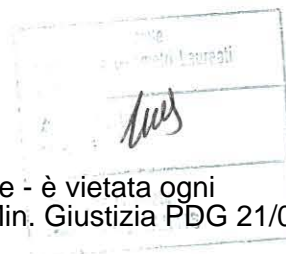
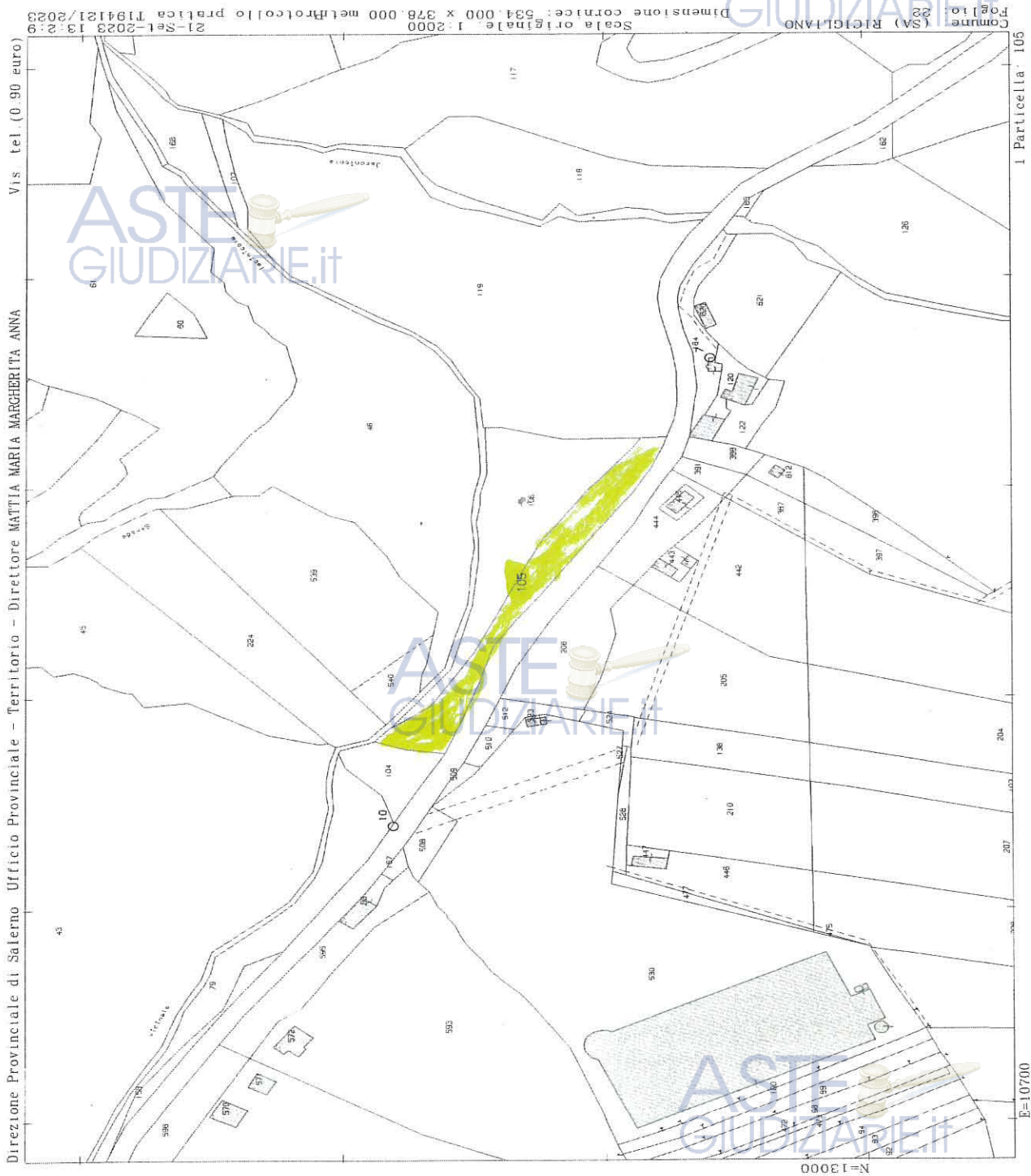
A detto errore è stato, tuttavia, ora posto rimedio, cosicché sulla mappa catastale aggiornata, che viene di seguito allegata, è ora riportata l'ubicazione corretta della p.lla 105, che è conforme al posizionamento originario, come del resto risultante dalle mappe cartografiche dell'epoca. Nello specifico, la p.lla 105 confina a sud con la strada statale dalla quale ha accesso, a nord con la p.lla 106, a est con la p.lla 119 e ad ovest con la p.lla 104. Si rammenta che le p.lle 104 e 106, insieme alla p.lla 45, fanno anch'esse parte del Lotto 3.

foto corretta della p.lla 105



**STUDIO TECNICO**  
**DOTT. MARCO DE SANTIS**  
**GEOMETRA LAUREATO**  
*Via Francesco Crispi n.100 – 84126 SALERNO*

estratto di mappa aggiornato al 21/09/2023



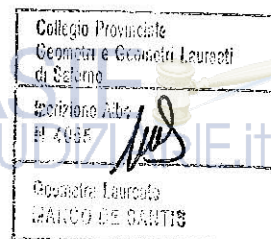
**STUDIO TECNICO**  
**DOTT. MARCO DE SANTIS**  
**GEOMETRA LAUREATO**  
 Via Francesco Crispi n.100 – 84126 SALERNO

Ciò detto, essendo la particella 105 di mq. 2204 parte integrante di un unico fondo con le p.lle 104,106,45,224, ad esso può fondatamente essere attribuito un valore pari a 2 € al mq., così come per le altre particelle aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si ha così che il lotto 3 aggiornando lo schema precedente redatto dall'Ing. Sabato Cuozzo nella sua perizia ha il seguente valore:

lotto	Comune	Identificativi catastali	Consistenza Catastale (mq.)	Consistenza totale lotto(mq.)	Valore di mercato unitario (€/mq)	K 1	K 2	K 3	Valore di mercato(€)	Valore lotto
3	Ricigliano	Fg. 22 p.lla 45	5500	15.206	€2,00	1	1	1	11.000,00	30.412
3	Ricigliano	Fg. 22 p.lla 104	720		€2,00	1	1	1	1.440,00	
3	Ricigliano	Fg. 22 p.lla 105	2204		€2,00	1	1	1	4.408,00	
3	Ricigliano	Fg. 22 p.lla 106	3004		€2,00	1	1	1	6.008,00	
3	Ricigliano	Fg. 22 p.lla 224	3778		€2,00	1	1	1	7.556,00	

Decurtando dal Valore di mercato i Costi dei vizi occulti (€ 3.500) e le spese di affranco livelli ( € 1.259,69) si avrà che :

$$V \text{ base asta del lotto 3} = € 30.412 - € 3.500 - € 1.259,69 = € 25.652,61$$



CONCLUSIONI



In ottemperanza all'incarico conferitomi da codesto Ecc.mo G.E., volto all'integrazione della perizia di stima dell'Ing-Sabato Cuozzo, limitatamente al valore ed all'estensione dei lotti pignorati nn. 1 e 3, il sottoscritto può affermare che:

- Parte della particella 213 del fg. 21 del Comune di Ricigliano, di estensione pari a mq. 12, facente parte del Lotto 1 è occupata dal fabbricato di proprietà ██████████ censito catastalmente al fg. 21, p.lla 228 sub 9. Questa occupazione di suolo comporta una lieve diminuzione del valore del Lotto 1, che viene quantificato definitivamente e complessivamente in € 22.452,18;
- In merito alla p.lla 105 del foglio 22 del Comune di Ricigliano, facente parte del Lotto 3, essa e' stata localizzata in maniera errata nella perizia dell'ing. Sabato Cuozzo. L'esatta ubicazione di tale particella è quella riportata ad oggi sull'estratto di mappa evidenziato in giallo innanzi riportato datato 21/09/2023. Detta p.lla 105 confina a sud con la strada statale dalla quale ha accesso, a nord con la p.lla 106, a est con la p.lla 119 e ad ovest con la p.lla 104. Considerando l'esatta posizione della particella 105 ed il suo obiettivo minor valore economico, il valore complessivo del Lotto 3 viene definitivamente rideterminato in € 25.652,61;

Tanto dovuto

Salerno, li 28/09/2023

