

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G. E. Dott.ssa Maria Elena Del Forno
(ex Dott. Alessandro Brancaccio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 418/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

DATA PROSSIMA UDIENZA G.E. 08/05/2018

▪ **PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):**

residente in [REDACTED] e

Rappresentata e difesa da: Avv. Roberta Landi

Via Gabriele Guglielmi n. 6, 84122 Salerno

Tel.: 089 8456028

Fax: 089 8429033

P.E.C.: avv.robotalandihd@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **CONTROPARTE (Debitore):**

[REDACTED]
[REDACTED]
(Proprietario dell'intero immobile esecutato)

MARZO 2018

Il Tecnico incaricato:
Dott. Ing. Alessandro Visco
Via Marino Paglia n. 27
84125 Salerno
Tel.: 089/233096
Cell.: 320/0706382

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno

Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C. Pubblicazione ufficiale ad

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Relazione di Stima

TRIBUNALE DI SALERNO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Visco Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 418/2017 del R.G.E.

promossa da

84127 - Salerno

nata da

contro

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

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

Relazione di Stima

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Rif. 1- Appartamento (sub. 25), fruito per attività di bed and breakfast, in stabile condominiale, ubicato a Vietri sul Mare (SA) – Corso Umberto I, 54.....	4
Lotto unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotto	17
Lotto unico	18
CONGEDO DELL'ESPERTO	29
ELENCO ALLEGATI	30
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto unico	31
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 418/2017 del R.G.E.....	34
Lotto unico	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37


 Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@astejudiziarie.it



Relazione di Stima

Rif. 1 - Appartamento (sub. 25) in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54 37



Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

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



Relazione di Stima

INCARICO

Con Decreto del 02/01/2018, il sottoscritto Dott. Ing. Visco Alessandro, con residenza in Via Piave, 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA), domicilio in Via Marino Paglia, 27 - 84125 - Salerno (SA), e-mail alessandro.visco1985@libero.it, P.E.C. alessandro.visco@ordingsa.it, tel. 089 233096, cell. 320 0706382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti all'Assistente Giudiziario Sig.ra Laura Siniscalchi presso il Tribunale di Salerno.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento, considerato come Lotto unico, è costituito dal seguente immobile:

Rif. 1 - Appartamento (Sub. 25), frutto per attività di bed and breakfast, in stabile condominiale ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54

DESCRIZIONE

RIF. 1- APPARTAMENTO (SUB. 25), FRUITO PER ATTIVITÀ DI BED AND BREAKFAST, IN STABILE CONDOMINIALE, UBICATO A VIETRI SUL MARE (SA) - CORSO UMBERTO I, 54

Il **Lotto unico** di cui alla presente E.I. 418/2017 è ubicato all'interno di uno stabile condominiale situato nel Comune di Vietri sul Mare (SA), in Corso Umberto I n. 54.

Tale **Lotto unico** è costituito da:

- un appartamento per civile abitazione (Fl. 11, Part. 17, Sub. 25), ubicato al piano primo dello stabile condominiale.

Il Lotto unico è dunque situato **nella zona centrale di Vietri sul Mare (SA)**, quindi in ambito urbano a destinazione residenziale e commerciale, molto prossima ad opere di urbanizzazione secondaria, che rendono il contesto particolarmente trafficato e con ridotte possibilità di parcheggio soprattutto nelle ore di punta; inoltre la via di ubicazione del Lotto unico è a transito prevalentemente pedonale e turistico. In definitiva tale posizione, interna al centro storico, è dunque ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano Vietri sul Mare (SA) al resto della Provincia.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico è costituito da tre piani fuori terra e presenta pianta di forma irregolare, realizzata in adiacenza ad altro fabbricato, ed è dotato altresì di aree pertinenziali retrostanti private, accessibili sia dal fabbricato stesso sia da strade laterale e S.S. 18. Lo stabile è realizzato a struttura in muratura portante, risalente agli anni '30.

L'edificio presenta dei ridotti sbalzi ai piani, che al primo impalcato vanno a formare una balconata con doppio accesso, che affaccia dal prospetto principale della struttura; la copertura è a falde inclinate, con manto di tegole in laterizio, e la scala interna è a tre rampe. Non è presente impianto ascensore. La struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con diversi particolari costruttivi, quali frontalini, balconi e cornicioni da mantenere, con fessurazioni e distacchi

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@ordingsa.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 4



Relazione di Stima

di intonaci. Gli intradossi dei balconi presentano tracce di infiltrazioni e inoltre le facciate vanno mantenute, soprattutto con riferimento ai prospetti laterale e posteriore (lato nord-est). Gli interni dello stabile condominiale sono anch'essi in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con distacchi di intonaci e sfogliature di vernice, ed inoltre sono presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti. Infine l'impianto elettrico nell'atrio condominiale, in condizioni precarie, presenta cavi da mettere sottotraccia. Di tali considerazioni il sottoscritto tecnico ne ha tenuto già conto nella scelta dei valori unitari utilizzati per la stima.

L'appartamento di cui al Sub. 25 gode di una discreta esposizione e luminosità naturale, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio; è utilizzato dal Comodatario (soggetto terzo non esecutato) per la propria attività di bed and breakfast, e si compone di quattro vani e accessori:

- **ingresso-disimpegno** (accessibile passando da un ingresso comune ad altro appartamento non esecutato), ubicato lateralmente all'immobile;
- **due camere da letto di ampia metratura, con accessi alla balconata sul prospetto principale del fabbricato (lato sud-ovest, Corso Umberto I), entrambe dotate di angolo cottura e di cui una servita da w.c.;**
- **disimpegno**, ubicato in adiacenza ad una camera da letto, che dunque consente l'accesso alla stessa;
- **bagno**, accessibile dal disimpegno, munito di aspiratore e finestra con apertura a vasistas che comunica con l'ingresso-disimpegno;
- **cucina-soggiorno con finestra che affaccia su traversa laterale (lato sud-est)**, accessibile dall'ingresso disimpegno e altresì **dotata di w.c. con finestra sul prospetto posteriore (nord-est);**
- **camera da letto** accessibile dal predetto ambiente, con accesso al balcone che affaccia dal prospetto principale (lato Corso Umberto I).

La pavimentazione dell'ingresso comune all'altro appartamento non esecutato e della camera ubicata a nord-ovest è quella originaria realizzata in granigliato tradizionale, con motivi decorativi, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è realizzato in parte con piastrelle rettangolari, montate in orizzontale a fuga stretta, in parte come l'ingresso comune. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da elementi rettangolari effetto parquet posati a correre, eccezion fatta per i servizi igienici, dove il pavimento è realizzato con elementi quadrati di media pezzatura, posati in diagonale a fuga stretta, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I bagni, dotati di cabina doccia, presentano recenti rivestimenti a parete realizzati con elementi quadrati montati in parte a casellario, in parte in diagonale a fuga stretta, di due colorazioni a contrasto. Gli angoli cottura presentano rivestimenti montati in diagonale con fuga. Inoltre in alcune zone di passaggio tra un ambiente e un altro è presente un gradino.

I balconi sono invece pavimentati con le originarie lastre di marmo, lesionate in alcuni punti, dunque in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; le ringhiere si presentano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Relazione di Stima

La porta di accesso all'ingresso comune è del tipo tradizionale in legno con sopra luce, in mediocri condizioni di conservazione, mentre le porte esterne di accesso alle unità che compongono il bed & breakfast sono rivestite in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte di accesso ai servizi igienici sono a battente in cristallo satinato, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni, molto datati e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono in legno laccato e privi di vetrocamera, con scuri interni a battente.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice tradizionale, da riprendere in alcune zone circoscritte; l'intradosso del solaio di copertura della camera da letto ubicata al centro della planimetria risulta affrescato.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria si serve di caldaia termoautonoma alimentata a gas metano installata in apposito mobile nell'ingresso-disimpegno; è presente impianto di riscaldamento collegato con dei termoarredi installati nei servizi igienici. Infine nelle camere sono presenti dei condizionatori a pompa di calore con unità esterna, ed inoltre vi è impianto luci di emergenza.

In generale l'impiantistica è molto recente e sono state reperite delle dichiarazioni di conformità.

Per il resto l'appartamento, con **finiture recenti**, presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente buone, con le eccezioni evidenziate precedentemente**. Di tali circostanze il sottoscritto tecnico ha tenuto conto in sede di stima attraverso un opportuno coefficiente di merito.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Grafico-fotografica, fascicolata separatamente dalla presente Relazione di Stima.

Sul Lotto unico, come sopra individuato, **non insistono altre procedure esecutive** all'infuori della presente E.I. 418/2017 incardinata sul **pignoramento trascritto il 17/10/2017 R.G. 39019 R.P. 30133**.

LOTTO UNICO

Il Lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1 - Appartamento (Sub. 25), fruito per attività di bed and breakfast, in stabile condominiale ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

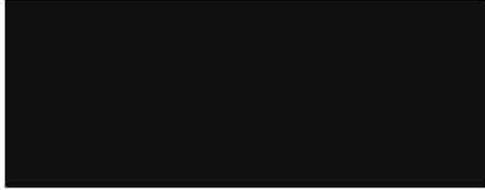
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene **per la quota di piena proprietà pari a 1/1 (intero)** al seguente esecutato:

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Relazione di Stima

•



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

▪



Il Debitore risulta coniugato dal [REDACTED] i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (cfr. All. 4 del Volume Allegati). La quota di proprietà dell'immobile esecutato è pervenuta al Debitore in virtù di Successione al padre [REDACTED] dunque non si pongono problemi divisionali nei confronti della Coniuge.

Si precisa quindi che **il pignoramento aggredisce la piena proprietà dell'intero immobile oggetto della presente E.I., quindi in definitiva i diritti posti in vendita consistono nella piena proprietà dell'intero Lotto unico così come è stato descritto.**

CONFINI

Dalla planimetria catastale e dal rilievo metrico (cfr. planimetria digitalizzata in All. 9 del Volume Allegati) **il Lotto Unico** (Fl. 11, Part. 17, Sub. 25), **confina:**

- **Appartamento piano primo (Sub. 25)**
 - a sud-est, tramite tamponamento cieco e affaccio finestrato, con una traversa laterale;
 - a sud-ovest, tramite affacci balconati, con Corso Umberto I;
 - a nord-ovest, tramite tramezzatura esterna cieca, con altra U.I.U. non eseguita;
 - a nord-est, tramite tramezzatura esterna cieca e porte d'ingresso delle camere, con ingresso-disimpegno e con disimpegno comune di accesso ad altro appartamento e, tramite tamponamento cieco e finestra del wc, con area esterna non eseguita.

Nota: I confini del Lotto unico risultano nettamente distinguibili ed individuabili in quanto associati a setti murari e/o affacci chiaramente indicati nella planimetria catastale e di rilievo.

CONSISTENZA

Il bene consiste di un appartamento di ampia metratura, le cui consistenze effettive, come da rilievo effettuato dall'esperto sono di seguito riportate.

Quadro consistenze dei vari ambienti costitutivi del Lotto unico:

- **ingresso-disimpegno: 5,23 m²**

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it



Relazione di Stima

- camera da letto 1 con angolo cottura: = **28,54 m²**
- disimpegno: = **3,17 m²**
- bagno: **4,43 m²**
- camera da letto 2 con angolo cottura: **26,63 m²**
- w.c.: **5,48 m²**
- cucina - soggiorno: **20,78 m²**
- w.c. 2: **4,50 m²**
- camera da letto 3: **23,91 m²**



Superficie utile totale coperta: 122,67 m²

Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²

Altezza massima interna: 3,90 m

Altezza minima interna: 2,50 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2010 al 17/01/2018		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Catasto Fabbricati Fog. 11, Part. 17, Sub. 25 Categoria A2 Cl. 6, Cons. 6 vani, Sup. Catastale: totale 144 m²; totale escluse aree scoperte: 141 m² Rendita € 1.084,56 Piano: 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Come già anticipato, l'immobile (appartamento Sub. 25 di cui al Lotto unico), pignorato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (intero), è ubicato nello stabile condominiale di cui al N.C.E.U. Part. 17, di Corso Umberto I n. 54 nel Comune di Vietri sul Mare (SA).



Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

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

Relazione di Stima

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	17	25	1	A2	6	6 vani	Totale: 144 m ² ; Totale escluse aree scoperte: 141 m ²	Euro 1.084,56	1		

Corrispondenza catastale

La **planimetria catastale** dell'appartamento di cui al Lotto unico è risultata essere sostanzialmente conforme ai luoghi, eccezion fatta per la tramezzatura con vano porta, che divide l'ingresso comune con l'adiacente appartamento non eseguito e l'ingresso-disimpegno dell'immobile pignorato. Infatti tale tramezzatura, come riscontrato durante il sopralluogo è in realtà assente. Inoltre l'ambiente indicato con destinazione d'uso "cucina" nella planimetria catastale, è in realtà una camera da letto con angolo cottura. La planimetria allegata al titolo edilizio (cfr. All. 7a₁ del Volume Allegati) è risultata essere sostanzialmente conforme ai luoghi.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai relativi Allegati catastali e grafici (Allegati 5 e 9 del Volume Allegati).

PRECISAZIONI

Come già accennato, la planimetria dell'appartamento agli atti del Catasto è risultata essere sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, con l'unica eccezione consistente nella rappresentazione di una tramezzatura tra l'ingresso comune ad altro immobile non eseguito e l'ingresso-disimpegno, in realtà assente. Dunque per separare l'ingresso-disimpegno dell'appartamento eseguito dall'ingresso comune all'altro immobile adiacente non eseguito, sarebbe opportuno ripristinare tale tramezzo dotandolo di relativa porta d'ingresso; di tale adempimento, eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale, il sottoscritto tecnico ha già tenuto conto nella scelta dei valori unitari adoperati nella stima.

Inoltre l'ambiente indicato come cucina nella planimetria catastale, in realtà è una camera da letto dotata di angolo cottura.

PATTI

Sul Lotto unico (Sub. 25), eseguito per la quota di proprietà pari a 1/1 (intero) e adibito a bed and breakfast, insiste un contratto di comodato d'uso gratuito (cfr. All. 12), i cui estremi sono di seguito riportati:

- Intestatario: Sig. [REDACTED]

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 9

Relazione di Stima

- Tipologia: contratto di comodato d'uso gratuito, per attività di Bed & Breakfast
- Data di registrazione: 28/10/2016
- Durata: 6 anni con decorrenza dall'08/10/2016 e termine il 07/10/2022, con rinnovo alla scadenza per lo stesso periodo qualora non intervenga disdetta

Pertanto **sul Lotto unico non insistono diritti di terzi opponibili all'Acquirente.**

CONDIZIONI

Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento (Sub. 25) di cui al Lotto unico è sostanzialmente buono e di tali considerazioni il sottoscritto ne ha tenuto conto in sede di stima applicando un opportuno coefficiente di merito. Non sono presenti rifiuti e materiali di risulta.

All'esito del sopralluogo effettuato in data 01/03/2018, considerando tutte le suppellettili presenti nell'appartamento pignorato, le spese di trasloco per il Lotto unico si stimano all'incirca pari a 2.000 €, precisando in ogni caso che, trattandosi di beni mobili non appartenenti al Debitore, ma presumibilmente all'intestatario del contratto di comodato d'uso gratuito, il trasloco in economia sarebbe effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'Acquirente. Alla luce di tali considerazioni **il Tecnico incaricato non ha ritenuto di detrarre tale importo dal valore a base d'asta determinato.**

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, come già accennato precedentemente, risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ

Non sono presenti servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico è composto da tre piani fuori terra e presenta pianta di forma irregolare, realizzata in adiacenza ad altro fabbricato, ed è dotato altresì di aree pertinenziali retrostanti, accessibili sia dal fabbricato stesso sia da strade laterale e S.S. 18. Lo stabile è realizzato a struttura in muratura portante, risalente agli anni '30.

L'edificio presenta dei ridotti sbalzi ai piani, che al primo impalcato vanno a comporre una balconata con doppio accesso, che affaccia dal prospetto principale della struttura e dunque sul Corso Umberto I; la copertura è a falde inclinate, con manto di tegole in laterizio, e la scala interna è a tre rampe. Non è presente impianto ascensore. La struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con diversi particolari costruttivi, quali frontalini, balconi e cornicioni da mantenere, con fessurazioni e distacchi di intonaci. Gli intradossi dei balconi presentano tracce di infiltrazioni e inoltre le facciate vanno mantenute, soprattutto con riferimento ai prospetti laterale e posteriore (lato nord-est). Gli interni dello stabile condominiale sono anch'essi in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con distacchi di intonaci e sfogliature di vernice, ed inoltre sono

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 10



Relazione di Stima

presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti. Infine l'impianto elettrico nell'atrio condominiale, in condizioni precarie, presenta cavi da mettere sottotraccia. Di tali considerazioni il sottoscritto tecnico ne ha tenuto già conto nella scelta dei valori unitari utilizzati per la stima.

L'appartamento di cui al Sub. 25 gode di una discreta esposizione e luminosità naturale, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio; è utilizzato dal Comodatario (soggetto terzo non eseguito) per la propria attività di bed and breakfast, e si compone di quattro vani e accessori.

La pavimentazione dell'ingresso comune all'altro appartamento non eseguito e della camera ubicata a nord-ovest è quella originaria realizzata in granigliato tradizionale, con motivi decorativi, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è realizzato in parte con piastrelle rettangolari, montate in orizzontale a fuga stretta, in parte come l'ingresso comune. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da elementi rettangolari effetto parquet posati a correre, eccezion fatta per i servizi igienici, dove il pavimento è realizzato con elementi quadrati di media pezzatura, posati in diagonale a fuga stretta, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I bagni, dotati di cabina doccia, presentano recenti rivestimenti a parete realizzati con elementi quadrati montati in parte a casellario, in parte in diagonale a fuga stretta, di due colorazioni a contrasto. Gli angoli cottura presentano rivestimenti montati in diagonale con fuga. Inoltre in alcune zone di passaggio tra un ambiente e un altro è presente un gradino.

I balconi sono invece pavimentati con le originarie lastre di marmo, lesionate in alcuni punti, dunque in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; le ringhiere sono in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La porta di accesso all'ingresso comune è del tipo tradizionale in legno con sopra-luce, in mediocri condizioni di conservazione, mentre le porte esterne di accesso alle unità che compongono il bed & breakfast sono rivestite in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte di accesso ai servizi igienici sono a battente in cristallo satinato, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni, molto datati e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono in legno laccato e privi di vetrocamera, con scuri interni a battente.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice tradizionale, da riprendere in alcune zone circoscritte; l'intradosso del solaio di copertura della camera da letto ubicata al centro della planimetria risulta affrescato.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria si serve di caldaia termoautonoma alimentata a gas metano installata in apposito mobile nell'ingresso-disimpegno; è presente impianto di riscaldamento collegato con dei termoarredi installati nei servizi igienici. Infine nelle camere sono presenti dei condizionatori a pompa di calore con unità esterna, ed inoltre vi è impianto luci di emergenza.

In generale l'impiantistica è molto recente e sono state reperite delle dichiarazioni di conformità.

Per il resto l'appartamento, con finiture recenti, presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente buone, con le eccezioni evidenziate precedentemente.** Di tali circostanze il sottoscritto tecnico ha tenuto conto in sede di stima attraverso un opportuno coefficiente di merito.

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Relazione di Stima

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Grafico-fotografica, fascicolata separatamente dalla presente Relazione di Stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il Lotto unico, come già anticipato, è adibito a bed and breakfast e su di esso, come da informazioni reperite durante il sopralluogo (cfr. Verbale in All. 8), insiste un contratto di comodato d'uso gratuito (cfr. All. 12), i cui estremi sono di seguito riportati:

- Intestatario: Sig. [REDACTED]
- Tipologia: contratto di comodato d'uso gratuito, per attività di Bed & Breakfast
- Data di registrazione: 28/10/2016
- Durata: 6 anni con decorrenza dall'08/10/2016 e termine il 07/10/2022, con rinnovo alla scadenza per lo stesso periodo qualora non intervenga disdetta

Per ulteriori dettagli si rinvia al precedente paragrafo relativo ai "Patti".

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

La stima del più probabile canone di locazione è stata ottenuta mediando in maniera equiponderale tre valori, desunti attraverso fonti indirette, quali O.M.I., Bollettino Quotazioni Immobiliari e Borsino Immobiliare.

I più probabili canoni di locazione del Lotto unico sono dunque:

♦ Valore O.M.I.:

Canone di fitto Lotto unico

Considerando i seguenti dati di partenza:

Valore minimo O.M.I. = 6,70 €/m² x mese (Abitazioni di tipo civile)

- * Superficie utile totale, appartamento: 122,67 m²
- * Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25
 - coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15

Canone di fitto secondo O.M.I.: $F = 1,15 \times 6,70 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 960,60 \text{ €/mese}$

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 12

Relazione di Stima

• **Valore Bollettino Quotazioni Immobiliari di Salerno e Provincia:****Canone di fitto Lotto unico**

Considerando i seguenti dati di partenza:

Valore puntuale Bollettino Q.I. = 5,00 €/m² x mese (Abitazioni di tipo civile)* Superficie utile totale, appartamento: 122,67 m²* Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²- coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25- coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15**Canone di fitto secondo Bollettino Q.I.: $F = 1,15 \times 5,00 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 716,87 \text{ €/mese}$** • **Valore Borsino Immobiliare:****Canone di fitto Lotto unico**

Considerando i seguenti dati di partenza:

Valore seconda fascia Borsino Immobiliare = 5,20 €/m² x mese (Abitazioni civili)* Superficie utile totale, appartamento: 122,67 m²* Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²- coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25- coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15**Canone di fitto secondo Borsino Immobiliare: $F = 1,15 \times 5,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese} \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 745,54 \text{ €/mese}$** ➤ **Stima canone di fitto Lotto unico**

Effettuando la media aritmetica equiponderale dei valori ottenuti precedentemente, si ottiene in definitiva:

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 13ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Stima

Canone di fitto Lotto unico = (960,60 € + 716,87 € + 745,54 €)/3= 807,67 € circa **800,00 €** mensili in cifra tonda

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto Giudiziario			
Dal 15/04/2010 al 30/01/2018		Sentenza per Divisione			
		Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	
		Tribunale Salerno Prima Sezione Civile	07/04/2010	814/2010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Salerno	15/04/2010	15622	11665		

Il titolo di proprietà principale con cui il Debitore ha acquisito la piena proprietà per l'intero dell'immobile è dunque la Sentenza per divisione del 07/04/2010 del Tribunale di Salerno, Prima Sezione Civile, rep. 814/2010, trascritta il 15/04/2010 ai nn. R.G. 15622/R.P. 11665 (SENTENZA PER DIVISIONE di vari beni, tra cui il LOTTO UNICO ESECUTATO (identificato all'epoca con il Sub. 6 in luogo dell'attuale Sub. 25)) a favore e contro [redacted] (Debitore) (cfr. All. 3c del Volume Allegati).

Per quanto riguarda la provenienza ultraventennale del Lotto unico, detto Lotto è pervenuto al Debitore, ai fratelli e alla madre in virtù della **Denuncia di Successione** trascritta il 16/01/1989, R.G. 1544 R.P. 1289, (SUCCESIONE vari beni, tra cui il LOTTO UNICO ESECUTATO (identificato all'epoca con il Sub. 6 in luogo dell'attuale Sub. 25) da [redacted] (padre deceduto il 05/01/1987) → a moglie e figli, tra cui [redacted]) (cfr. All. 3b del Volume Allegati).

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Certificazione Notarile in All. 3a del Volume Allegati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento andrebbe perfezionata con l'accettazione tacita di eredità (quella risultata trascritta l'08/05/2008 ai nn. 18715/13033 è relativa ad un altro bene);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Salerno aggiornate al 30/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli afferenti al Lotto unico:

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 14

Relazione di Stima

Iscrizione sul Sub. 25 (appartamento afferente al Lotto unico)

- **Ipoteca giudiziale**
Derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Salerno l'11/09/2017
Reg. gen. 34307 - Reg. part. 4325
Quota: 1/1
Importo totale: € 42.783,31
A favore di [REDACTED] (Creditore procedente)
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura


Trascrizioni sul Sub. 25 (appartamento afferente al Lotto unico)

- **Domanda di Divisione Giudiziale**
Trascritta a Salerno il 17/07/2003
Reg. gen. 26037 - Reg. part. 18747
Quota: 1/1 sul Lotto in oggetto (identificato con il Sub. 6, precedente identificativo catastale)
A favore di [REDACTED] e [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 20/11/2012
Reg. gen. 46045 - Reg. part. 35009
Quota: 1/1 sul Lotto in oggetto (identificato con il Sub. 6, precedente identificativo catastale)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento eseguito per la somma di euro 14.566,36 oltre spese successive ed interessi maturati e maturandi.
- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 17/10/2017
Reg. gen. 39019 - Reg. part. 30133
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento inerente la presente E.I., trascritto per la somma di euro 28.522,21 oltre le spese successive.



Oneri di cancellazione

Dal Quadro Generale dei costi di cancellazione delle formalità, si evince che, nella fattispecie, i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli (un'ipoteca giudiziale, una domanda di divisione

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it



Relazione di Stima

giudiziale e due pignoramenti sull'immobile di cui al Lotto unico), secondo la tariffa attualmente vigente ammontano a:

Tipo di formalità	Imposta ipotecaria	Imposta di bollo	Tassa ipotecaria	Totale
2 Pignoramenti	2 x € 200,00	2 x € 59,00	2 x € 35,00	2 x € 294,00
Domanda giudiziale	€ 200,00	€ 59,00	€ 35,00	€ 294,00
Ipoteca giudiziale	€ 213,92	€ 59,00	€ 35,00	€ 307,92

In definitiva si ha, in funzione dell'elenco su riportato, che i costi della cancellazione delle formalità pregiudizievoli si possono assumere pari a complessivi:

$$2 \times € 294,00 + € 294,00 + € 307,92 = € 1.189,92$$

Il sottoscritto Tecnico non ha ritenuto comunque di detrarre tale importo dal valore del Lotto Unico in quanto importo presumibilmente non a carico dell'Acquirente, ma piuttosto a carico della Procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto riguarda il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di Vietri sul Mare (SA), il fabbricato in oggetto ricade nella zona omogenea "A" - Area Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e dunque non necessitava di alcuna concessione onerosa ab origine. Non sono presenti vincoli alberghieri, diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate, si evince che la regolarità relativa all'unità immobiliare eseguita, scaturisce dai seguenti titoli edilizi (cfr. Allegati 7 del Volume Allegati):

- **All. 7a₁) C.I.L.A., Prot. n. 6258 del 24/05/2016** presentata al Comune di Vietri sul Mare (SA) dal Dott. [REDACTED], relativa a lavori di manutenzione straordinaria: realizzazione di tramezzi interni, posa in opera di pavimenti sovrapposti, rivestimenti, infissi interni, verifica e adeguamento impianti e pitturazione; corredata da relazione tecnica illustrativa, titoli attestanti la proprietà dell'immobile, stralci di mappa di inquadramento dell'immobile, planimetrie, visure catastali e documentazione dell'Impresa edile.
- **All. 7a₂) Dichiarazione di fine lavori, Prot. n. 11414 del 06/09/2016** presentata al Comune di Vietri sul Mare (SA) dal Dott. [REDACTED], relativa alla C.I.L.A. di cui al punto precedente, corredata da certificazione di collaudo finale, formulario rifiuti e dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per maggiori dettagli si rinvia agli Allegati 7 del Volume Allegati.

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Relazione di Stima

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste Attestato di Qualificazione Energetica/Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'appartamento esecutato. Dunque si configura come adempimento eventualmente a farsi a carico dell'Acquirente finale e in merito a tale circostanza il sottoscritto tecnico non ha ritenuto di detrarre l'importo per tale adempimento dal valore del Lotto Unico, in quanto importo esiguo rientrante nelle oscillazioni di stima. Risulta la dichiarazione di conformità relativa agli impianti (cfr. All. 7a₂ del Volume Allegati).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dal rapporto contenuto in All. 10 del Volume Allegati, fornito dall'Amm.re p. t. Avv. Vincenzo Solimene, si evince che gli oneri condominiali ammontano a:

- € 1.117,83

Dunque, ai fini della formazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha detratto dal valore di mercato tali oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Per procedere alla **stima del Lotto unico esecutato** si è preventivamente valutata la consistenza dello stesso, le peculiarità della zona di ubicazione (centro storico del Comune di Vietri sul Mare (SA), dunque abbastanza trafficata) e le caratteristiche del fabbricato al cui interno è ubicato il Lotto unico. Dopodiché si è passati ad analizzare attentamente lo stato dei luoghi, evidenziando gli elementi strutturali, architettonici ed impiantistici utili per effettuare una stima congrua dell'immobile esecutato.

Nello specifico il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, regolarità geometrica della forma, dati metrici, stato di conservazione, manutenzione, finiture e comfort, consistenza, ed infine la situazione del mercato e dunque della domanda e dell'offerta. In definitiva tali elementi analizzati, in aggiunta ad una scrupolosa ricerca di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Date le caratteristiche del cespite, il sottoscritto tecnico ha individuato un **Lotto unico da porre a base d'asta, ubicato all'interno di un fabbricato a carattere condominiale nel Comune di Vietri sul Mare (SA), zona centrale, in Corso Umberto I n. 54:**

LOTTO UNICO (E.I. 418/2017): Appartamento (Sub. 25) ubicato in stabile condominiale, così identificato:

- **Rif. 1 - Appartamento in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54:**
Comune di Vietri sul Mare (SA), N.C.E.U. Foglio n°11, Part. n°17, Sub. 25, zona cens. 1, cat. A/2, classe 6, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 144 m² (totale escluse aree scoperte: 141 m²), rendita catastale euro 1.084,56, Corso Umberto I n. 54, piano primo (APPARTAMENTO di 122.67 m², con balconata e balcone per un totale di 8.01 m²).

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.giustizia.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 17



Relazione di Stima

LOTTO UNICO

- **Rif. 1 - Appartamento in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54:**
Comune di Vietri sul Mare (SA), N.C.E.U. Foglio n°11, Part. n°17, Sub. 25, zona cens. 1, cat. A/2, classe 6, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 144 m² (totale escluse aree scoperte: 141 m²), rendita catastale euro 1.084,56, Corso Umberto I n. 54, piano primo (APPARTAMENTO di 122,67 m², con balconata e balcone per un totale di 8,01 m²).

Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 418/2017 è ubicato all'interno di uno stabile condominiale situato nel Comune di Vietri sul Mare (SA), in Corso Umberto I n. 54.

Tale Lotto unico è costituito da:

- un appartamento per civile abitazione (Fl. 11, Part. 17, Sub. 25), ubicato al piano 1° dello stabile condominiale

Il Lotto unico è dunque situato nella zona centrale di Vietri sul Mare (SA), quindi in ambito urbano a destinazione residenziale e commerciale, molto prossima ad opere di urbanizzazione secondaria, che rendono il contesto particolarmente trafficato e con ridotte possibilità di parcheggio soprattutto nelle ore di punta; inoltre la via di ubicazione del Lotto unico è a transito prevalentemente pedonale e turistico. In definitiva tale posizione, interna al centro storico, è dunque ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano Vietri sul Mare (SA) al resto della Provincia.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico è costituito da tre piani fuori terra e presenta pianta di forma irregolare, realizzata in adiacenza ad altro fabbricato, ed è dotato altresì di aree pertinenziali retrostanti private, accessibili sia dal fabbricato stesso sia da strade laterale e S.S. 18. Lo stabile è realizzato a struttura in muratura portante, risalente agli anni '30.

L'edificio presenta dei ridotti sbalzi ai piani, che al primo impalcato vanno a formare una balconata con doppio accesso, che affaccia dal prospetto principale della struttura; la copertura è a falde inclinate, con manto di tegole in laterizio, e la scala interna è a tre rampe. Non è presente impianto ascensore. La struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con diversi particolari costruttivi, quali frontalini, balconi e cornicioni da mantenere, con fessurazioni e distacchi di intonaci. Gli intradossi dei balconi presentano tracce di infiltrazioni e inoltre le facciate vanno mantenute, soprattutto con riferimento ai prospetti laterale e posteriore (lato nord-est). Gli interni dello stabile condominiale sono anch'essi in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con distacchi di intonaci e sfogliature di vernice, ed inoltre sono presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti. Infine l'impianto elettrico nell'atrio condominiale, in condizioni precarie, presenta cavi da mettere sottotraccia. Di tali considerazioni il sottoscritto tecnico ne ha tenuto già conto nella scelta dei valori unitari utilizzati per la stima.

L'appartamento di cui al Sub. 25 gode di una discreta esposizione e luminosità naturale, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio; è utilizzato dal Comodatario (soggetto terzo non esecutato) per la propria attività di bed and breakfast, e si compone di quattro vani e accessori:

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Relazione di Stima

- **ingresso-disimpegno** (accessibile passando da un ingresso comune ad altro appartamento non eseguito), ubicato lateralmente all'immobile;
- **due camere da letto di ampia metratura, con accessi alla balconata sul prospetto principale del fabbricato (lato sud-ovest, Corso Umberto I), entrambe dotate di angolo cottura e di cui una servita da w.c.;**
- **disimpegno**, ubicato in adiacenza ad una camera da letto, che dunque consente l'accesso alla stessa;
- **bagno**, accessibile dal disimpegno, munito di aspiratore e finestra con apertura a vasistas che comunica con l'ingresso-disimpegno;
- **cucina-soggiorno con finestra che affaccia su traversa laterale (lato sud-est)**, accessibile dall'ingresso disimpegno e altresì **dotata di w.c. con finestra sul prospetto posteriore (nord-est);**
- **camera da letto** accessibile dal predetto ambiente, con accesso al balcone che affaccia dal prospetto principale (lato Corso Umberto I).

La pavimentazione dell'ingresso comune all'altro appartamento non eseguito e della camera ubicata a nord-ovest è quella originaria realizzata in granigliato tradizionale, con motivi decorativi, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è realizzato in parte con piastrelle rettangolari, montate in orizzontale a fuga stretta, in parte come l'ingresso comune. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da elementi rettangolari effetto parquet posati a correre, eccezion fatta per i servizi igienici, dove il pavimento è realizzato con elementi quadrati di media pezzatura, posati in diagonale a fuga stretta, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I bagni, dotati di cabina doccia, presentano recenti rivestimenti a parete realizzati con elementi quadrati montati in parte a casellario, in parte in diagonale a fuga stretta, di due colorazioni a contrasto. Gli angoli cottura presentano rivestimenti montati in diagonale con fuga. Inoltre in alcune zone di passaggio tra un ambiente e un altro è presente un gradino.

I balconi sono invece pavimentati con le originarie lastre di marmo, lesionate in alcuni punti, dunque in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; le ringhiere si presentano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La porta di accesso all'ingresso comune è del tipo tradizionale in legno con sopra luce, in mediocri condizioni di conservazione, mentre le porte esterne di accesso alle unità che compongono il bed & breakfast sono rivestite in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte di accesso ai servizi igienici sono a battente in cristallo satinato, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni, molto datati e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono in legno laccato e privi di vetrocamera, con scuri interni a battente.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice tradizionale, da riprendere in alcune zone circoscritte; l'intradosso del solaio di copertura della camera da letto ubicata al centro della planimetria risulta affrescato.

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Relazione di Stima

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria si serve di caldaia termoautonoma alimentata a gas metano installata in apposito mobile nell'ingresso-disimpegno; è presente impianto di riscaldamento collegato con dei termoarredi installati nei servizi igienici. Infine nelle camere sono presenti dei condizionatori a pompa di calore con unità esterna, ed inoltre vi è impianto luci di emergenza.

In generale l'impiantistica è molto recente e sono state reperite delle dichiarazioni di conformità.

Per il resto l'appartamento, con finiture recenti, presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente buone, con le eccezioni evidenziate precedentemente.** Di tali circostanze il sottoscritto tecnico ha tenuto conto in sede di stima attraverso un opportuno coefficiente di merito.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Grafico-fotografica, fascicolata separatamente dalla presente Relazione di Stima.

Sul Lotto unico, come sopra individuato, **non insistono altre procedure esecutive** all'infuori della presente E.I. 418/2017 incardinata sul **pignoramento trascritto il 17/10/2017 R.G. 39019 R.P. 30133.**

L'immobile del Lotto unico risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

- Rif. 1 - Fog. 11, Part. 17, Sub. 25, Categoria A2 (abitazione di tipo civile)

DESCRIZIONE CRITERI ESTIMATIVI LOTTO UNICO

Per procedere alla stima del Lotto unico **esecutato se ne è dunque preventivamente valutata la consistenza, le peculiarità della zona di ubicazione (zona centrale del Comune di Vietri sul Mare, abbastanza trafficata e con possibilità di parcheggio piuttosto ridotte) e le caratteristiche del fabbricato che comprende il Lotto stesso (in condizioni precarie).** Successivamente si è passati ad analizzare attentamente lo stato dei luoghi, evidenziando le particolarità degli elementi strutturali, architettonici ed impiantistici utili per effettuare una stima congrua. Dunque valutati questi aspetti, **onde addivenire ad un plausibile valore di mercato del Lotto unico, si è optato per i seguenti procedimenti di stima:**

- 1. stima indiretta per valori unitari fatta a partire dai valori di mercato O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi alla zona di ubicazione del Lotto unico;**
- 2. stima indiretta per valori unitari fatta a partire dai valori di mercato del Bollettino Quotazioni Immobiliari di Salerno e Provincia, sempre relativi alla zona di ubicazione del Lotto unico;**
- 3. stima indiretta per valori unitari fatta a partire dai valori di mercato del Borsino Immobiliare, relativi alla zona di ubicazione del Lotto unico.**

Con il **primo procedimento** è possibile svincolarsi dai pareri del mercato locale dato che appunto i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) presentano una tendenza più generale frutto di un'indagine più estesa (quindi non soltanto locale), implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio; dunque si collega

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 20



Relazione di Stima

la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio, in base alle caratteristiche possedute dall'immobile da stimare. In particolare i valori (di mercato e di locazione) sono espressi in €/mq riferiti alla superficie netta ovvero lorda (per le locazioni €/mq per mese).

Con il **secondo procedimento** ci si avvale di valori di mercato elaborati da una commissione di esperti ed agenti immobiliari (con il patrocinio dei presidenti delle associazioni locali degli agenti immobiliari), con il contributo di consulenti tecnici, dunque integrando l'indagine attraverso valutazioni sull'andamento del mercato immobiliare. Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio di Salerno e degli altri 157 Comuni della sua Provincia; i prezzi (di mercato e di locazione) sono espressi in €/mq riferiti alla superficie commerciale (per le locazioni €/mq per mese).

Con il **terzo procedimento** ci si avvale di valori di mercato statistici, aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Le quotazioni sono articolate su tutto il territorio nazionale; i prezzi di mercato (in €/mq) e di locazione (in €/mq per mese) sono riferiti al metro quadrato commerciale e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Non è stato adoperato il procedimento di stima per omogeneizzazione delle pertinenze tramite superfici lorde convenzionali, in quanto l'immobile non presentava suddivisione marcata in pertinenze tale da renderlo idoneo a tale procedimento. Invece **sono stati praticati coefficienti di omogeneizzazione alle superfici utili, calibrati su valori opportunamente scelti dal sottoscritto sulla base di un'attenta disamina dello stato dei luoghi e delle condizioni di conservazione e manutenzione.**

Allora ci si è avvalsi di metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nel periodo di indagine. Infine la media aritmetica equiponderale dei risultati fornisce l'esito della stima, come di seguito specificato. Tanto premesso si entra nel merito del processo estimativo del bene.

STIMA LOTTO UNICO

I Procedimento: VALORI O.M.I.

La prima valutazione è stata effettuata dal sottoscritto tecnico tenendo conto dei dati **dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.** L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) 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, nonché la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. In definitiva la **banca dati O.M.I. costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale,** ed è accessibile tramite il sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

L'ipotesi di base dell'O.M.I. è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Relazione di Stima

residenziale. Quindi per ridurre la variabilità campionaria viene suddiviso il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni:

- urbanistiche
- socio-economiche
- dotazioni di servizi
- ecc.



Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee, ognuna delle quali riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una determinata zona omogenea. Un vincolo alla definizione delle zone O.M.I. è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del D.P.R del 23 marzo 1998, n. 138. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone O.M.I., infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata: Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale.

La rilevazione dei dati è differenziata in due modalità operative in dipendenza della vivacità del mercato immobiliare:

- Rilevazione diretta, mediante schede standardizzate nel caso in cui la quantità di compravendite verificatesi nel semestre consenta l'acquisizione di un campione numericamente elaborabile.
- Rilevazione indiretta, mediante metodologie di comparazione e valutazione proprie dell'estimo e sulla base dell'expertise degli uffici che operano in capo tecnico estimale, nel caso in cui il mercato risulti non sufficiente alla costituzione di un campione significativo.

Le fasi di rilevazione del campione sono:

- Pianificazione della rilevazione: Il processo di rilevazione diretta si avvia pianificando per ciascun anno l'ammontare di osservazioni da raccogliere; l'oggetto dell'indagine campionaria è l'universo delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano in un semestre. L'analisi dell'universo delle compravendite è effettuato tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite dall'Agenzia del Territorio.
- Rilevazione tramite schede e costituzione del campione: La rilevazione mediante schede standardizzate è effettuata dal personale dell'ufficio periferico anche avvalendosi dell'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali sono stati sottoscritti appositi protocolli di collaborazione. Al termine di tale rilevazione è costituito un campione su base cartacea di schede di rilevazione per unità immobiliare.
- Costituzione del database informatico delle schede: L'Agenzia è dotata di procedure informatizzate che permettono non solo l'acquisizione del campione su database informatici, ma la pre-elaborazione dello stesso al fine di scartare quelle schede che risultino incomplete od anomale rispetto allo stato ordinario dei valori di

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.giudiziarie.it



Relazione di Stima

compravendita. Al termine di tale fase viene costituito l'archivio informatizzato delle schede di rilevazione, su cui è possibile effettuare le successive elaborazioni statistiche.

La rilevazione attraverso apposite schede è effettuata nei Comuni e nelle zone in cui vi è presenza di dinamica di mercato. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, effettuata con tali schede, nei Comuni e nelle zone in cui si registra dinamica di mercato. Le schede sono suddivise in varie parti e riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare
- le fonti della rilevazione
- la identificazione dell'immobile rilevato
- la destinazione prevalente di zona
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate)
- il prezzo / valore

Ogni semestre sono rilevate oltre 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1200 comuni e oltre 3000 schede per le tipologie non residenziali.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

Allora i valori O.M.I., espressi in €/mq, possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente.

Per quanto riguarda il processo di elaborazione dei dati raccolti, la dimensione del numero di osservazione minimo per zona (cinque) è possibile in quanto si è scelto di operare con un procedimento di elaborazione statistica basato sulla stima dell'intervallo di confidenza della funzione *t* di Student. Dunque è stata prodotta una specifica funzione di elaborazione che, sulla base dei dati delle schede di rilevazione, fornisce l'intervallo entro cui più probabilmente si colloca il valor medio dell'universo di riferimento. In definitiva il processo di elaborazione statistica è dunque costituito dalle seguenti attività:

- rilevazione dei dati e definizione del campione elaborabile

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 23

Relazione di Stima

- definizione delle aliquote di abbattimento delle offerte
- elaborazione automatica
- elaborazione su campionatura
- analisi dei risultati (strumenti di analisi del campione)

L'intervallo di confidenza elaborato rappresenta comunque uno stato informativo che l'apposita Commissione validazione può assumere o modificare per definire l'intervallo delle quotazioni, in funzione di eventuali ulteriori informazioni, nonché del parere espresso dal Comitato consultivo misto. Per i Comuni che non sono oggetto della rilevazione diretta, la determinazione delle quotazioni è basata sui criteri di comparazione nel tempo e nello spazio, sulle informazioni ottenute dalla rete delle fonti, su ogni altra informazione ritenuta utile. Si tratta di una rilevazione indiretta e/o comparativa basata sulla expertise dei tecnici degli Uffici Provinciali del Territorio.

Infine, una volta elaborati i dati, essi sono valutati dall'Ufficio che, sentiti i pareri del Comitato consultivo misto, convoca la Commissione di validazione avente la responsabilità di accertare la correttezza dei processi seguiti, l'attendibilità dei risultati e quindi di decidere le quotazioni da considerare valide. Le singole quotazioni sono così validate in banca dati. Le quotazioni subiscono un successivo controllo di coerenza a livello centrale con la possibilità di richieste di chiarimenti ed eventualmente di rettifica dei dati validati da parte dell'Ufficio. Quindi i dati sono normalmente pubblicati sul sito alla pagina delle quotazioni alle seguenti date:

- 15 marzo le quotazioni del II semestre dell'anno precedente a quello in corso;
- 15 ottobre le quotazioni del I semestre dell'anno in corso.

Stima Lotto unico: Consultando i valori di mercato O.M.I. relativi alla zona a cui appartiene il Lotto dell'E.I. in oggetto, risulta che il valore di mercato in euro a mq (€/mq) per le abitazioni di tipo civile, può essere assunto in questo caso pari a 2.900,00 €/mq, valore minimo tra i valori di mercato (€/mq) max e min per abitazioni di tipo civile, avendo riscontrato condizioni precarie del fabbricato condominiale in cui è ubicato l'immobile esecutato, ed essendo tale valore in linea con le altre fonti indirette. Pertanto considerando i seguenti dati di partenza:

Valore minimo = 2.900,00 €/mq (Abitazioni di tipo civile)

* Superficie utile totale, appartamento: 122,67 m²

* Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²

- coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25

- coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15

si ottiene direttamente:

Valore appartamento secondo O.M.I.: $V = 1,15 \times 2.900,00 \text{ €/m}^2 \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 415.782,79 \text{ €}$

Dunque il valore del Lotto unico è pari a:

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 24

VALORE LOTTO UNICO (I Procedimento: O.M.I.): 415.782,79 €



Il Procedimento: BOLLETTINO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI SALERNO E PROVINCIA

I prezzi medi al metro quadro indicati nel **Bollettino Quotazioni Immobiliari** (Listino ufficiale degli immobili di Salerno e Provincia) sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Provincia in cui ricadono le unità immobiliari, dunque con il contributo delle federazioni degli agenti immobiliari FIMAA e FIAIP, al fine di promuovere la trasparenza dell'informazione relativa al mercato immobiliare, dividendo la Provincia per aree omogenee. Nello specifico tutti i Comuni della Provincia sono ripartiti in fasce urbanistiche (centrale, semicentrale, periferica, suburbana); quindi le fasce sono aree territoriali con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituite da un'aggregazione di zone omogenee. La fascia centrale è una porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del Comune, inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio. La fascia semicentrale è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti e le infrastrutture. La fascia periferica è invece una porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato. Infine la fascia suburbana è una porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale. In particolare le indagini vengono effettuate attraverso rilevazioni dirette o indirette e il prezzo pubblicato si riferisce a dati di diversa provenienza che vengono successivamente vagliati ed elaborati da un'ampia Commissione di agenti immobiliari per la determinazione delle quotazioni finali oggetto di pubblicazione.

Stima Lotto unico: Consultando i dati del Bollettino Quotazioni Immobiliari risulta che il valore puntuale di mercato in euro a mq (€/mq) per le abitazioni di tipo civile ricadenti nella zona di ubicazione del Lotto unico è pari a 2.600,00 €/mq. Dunque considerando i seguenti dati di partenza:

Valore puntuale = 2.600,00 €/mq (Abitazioni di tipo civile)

- * Superficie utile totale, appartamento: 122,67 m²
- * Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25
 - coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15

si ottiene:

Valore appartamento secondo Bollettino Q.I.: $V = 1,15 \times 2.600,00 \text{ €/m}^2 \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 372.770,77 \text{ €}$

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it



Relazione di Stima

Dunque il valore del Lotto unico è pari a:

**VALORE LOTTO UNICO (II Procedimento: Bollettino Quotazioni Immobiliari):
372.770,77 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

III Procedimento: BORSINO IMMOBILIARE

Nel **Borsino Immobiliare** vengono indicati i prezzi al metro quadro massimi (prima fascia), minimi (seconda fascia) e medi (fascia media); per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

La base di partenza dei dati dei valori e delle statistiche immobiliari è costituita dalle seguenti fonti:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Agenzia delle Entrate
- Istat
- Banca d'Italia

Nello specifico ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee; la zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. I prezzi di mercato pubblicati devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Le unità immobiliare tipo sono così definite:

- **Residenziale:** appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori; esclusa autorimessa.
- **Artigianale:** capannone di medie dimensioni di 500 m².
- **Commerciale:** negozio situato al piano terra di media dimensione (50 m²).

Quindi sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

La **banca dati del Borsino Immobiliare** è accessibile tramite il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

Stima Lotto unico: Consultando i dati del **Borsino Immobiliare** risulta che il valore puntuale di mercato in euro a mq (€/mq) per le abitazioni di tipo civile di seconda fascia ricadenti nella via di ubicazione del Lotto unico è pari a 2.405,00 €/mq. Dunque considerando i seguenti dati di partenza:

Valore seconda fascia = 2.405,00 €/mq (Abitazioni di tipo civile)

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 26



Relazione di Stima

- * Superficie utile totale appartamento: 122,67 m²
- * Superficie totale balconata e balcone: 8,01 m²
 - coefficiente di omogeneizzazione balconi fino a 25 m² = 0,25
 - coefficiente di merito per tener conto delle buone condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento esecutato = 1,15

si ottiene dunque:

Valore appartamento secondo Borsino Immobiliare: $V = 1,15 \times 2.405,00 \text{ €/m}^2 \times (122,67 \text{ m}^2 + 0,25 \times 8,01 \text{ m}^2) = 344.812,97 \text{ €}$

Pertanto il valore del Lotto unico risulta essere:

VALORE LOTTO UNICO (III Procedimento: Borsino Immobiliare): 344.812,97 €

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

APPARTAMENTO LOTTO UNICO

Per comodità si riporta di seguito un quadro riassuntivo dei valori ottenuti per l'appartamento di cui al Lotto unico tramite i procedimenti appena illustrati.

- STIMA APPARTAMENTO (I Procedimento: O.M.I.): 415.782,79 €
- STIMA APPARTAMENTO (II Procedimento: Bollettino Q.I.): 372.770,77 €
- STIMA APPARTAMENTO (III Procedimento: Borsino Immobiliare): 344.812,97 €

Effettuando la **media aritmetica equiponderale dei valori di stima dell'appartamento di cui al Lotto unico ottenuti con i procedimenti appena illustrati si ottiene:**

$$V = (415.782,79 \text{ €} + 372.770,77 \text{ €} + 344.812,97 \text{ €})/3 = 377.788,84 \text{ €}$$

ONERI DETRARSI (LOTTO UNICO) = oneri condominiali = 1.117,83 €

Dunque il valore a base d'asta del Lotto unico è il seguente:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO = 377.788,84 € - 1.117,83 € = 376.671,01 € = **= 376.600,00 € in cifra tonda**

Allora in definitiva si assume il seguente valore da porre a base d'asta per il Lotto unico:

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 27

Relazione di Stima

VALORE BASE D'ASTA (PIENA PROPRIETÀ) LOTTO UNICO = 376.600,00 €
 (diconsi euro trecentosettantaseimilaseicento/00)

**STIMA BENI MOBILI**

I beni mobili, così come individuati in data sopralluogo 01/03/2018, si possono stimare complessivamente in circa **€ 6.000,00** in cifra tonda.



Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 28



Relazione di Stima

CONGEDO DELL'ESPERTO

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Visco Alessandro deposita la presente relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.. Grato dunque per la fiducia accordatagli, auspicando di aver correttamente e fedelmente assolto all'incarico conferitogli, ricorda alle Parti di fargli pervenire eventuali note entro il quindicesimo giorno antecedente l'Udienza.

Salerno, 26/03/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Alessandro Visco



Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 29



ELENCO ALLEGATI

(fascicolati nel Volume Allegati, separato da codesta Relazione di Stima)

- **Allegati 1:** Decreto di Nomina, Verbale di Accettazione di Incarico di Stima (con i relativi Quesiti) e Raccomandazioni Generali (da All. 1a ad All. 1c);
- **Allegati 2:** Copie Atti Procedimento E.I. in oggetto (da All. 2a ad All. 2f);
- **Allegati 3:** Titoli di Proprietà (da All. 3a ad All. 3c);
- **Allegato 4:** Dati Anagrafici Debitore;
- **Allegati 5:** Dati Catastali Lotto unico (da All. 5a ad All. 5f);
- **Allegati 6:** Visure Ipotecarie e formalità pregiudizievoli attinenti il cespite esecutato nell'E.I. in oggetto (da All. 6a ad All. 6f);
- **Allegati 7:** Titoli Edilizi Lotto unico (All. 7a₁ ed All. 7a₂);
- **Allegato 8:** Verbale Sopralluogo C.T.U.;
- **Allegato 9:** Planimetria digitalizzata Lotto unico;
- **Allegato 10:** Rapporto oneri condominiali pendenti;
- **Allegati 11:** Dati estimativi Lotto unico (da All. 11a ad All. 11c);
- **Allegato 12:** Copia Contratto di comodato d'uso gratuito relativo al Lotto unico esecutato;
- **Allegato 13:** Relazione grafico-fotografica, fascicolata separatamente rispetto al Volume Allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@ordingsa.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Rif. 1 - Appartamento in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54:**
Comune di Vietri sul Mare (SA), N.C.E.U. Foglio n°11, Part. n°17, Sub. 25, zona cens. 1, cat. A/2, classe 6, consistenza catastale 6 vani, superficie catastale totale 144 m² (totale escluse aree scoperte: 141 m²), rendita catastale euro 1.084,56, Corso Umberto I n. 54, piano primo (APPARTAMENTO di 122,67 m², con balconata e balcone per un totale di 8,01 m²).

Il **Lotto unico** di cui alla presente E.I. 418/2017 è ubicato all'interno di uno stabile condominiale situato nel Comune di Vietri sul Mare (SA), in Corso Umberto I n. 54.

Tale **Lotto unico** è costituito da:

- un appartamento per civile abitazione (Fl. 11, Part. 17, Sub. 25), ubicato al piano 1° dello stabile condominiale

Il Lotto unico è dunque situato nella zona centrale di Vietri sul Mare (SA), quindi in ambito urbano a destinazione residenziale e commerciale, molto prossima ad opere di urbanizzazione secondaria, che rendono il contesto particolarmente trafficato e con ridotte possibilità di parcheggio soprattutto nelle ore di punta; inoltre la via di ubicazione del Lotto unico è a transito prevalentemente pedonale e turistico. In definitiva tale posizione, interna al centro storico, è dunque ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano Vietri sul Mare (SA) al resto della Provincia.

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico è costituito da tre piani fuori terra e presenta pianta di forma irregolare, realizzata in adiacenza ad altro fabbricato, ed è dotato altresì di aree pertinenziali retrostanti private, accessibili sia dal fabbricato stesso sia da strade laterale e S.S. 18. Lo stabile è realizzato a struttura in muratura portante, risalente agli anni '30.

L'edificio presenta dei ridotti sbalzi ai piani, che al primo impalcato vanno a formare una balconata con doppio accesso, che affaccia dal prospetto principale della struttura; la copertura è a falde inclinate, con manto di tegole in laterizio, e la scala interna è a tre rampe. Non è presente impianto ascensore. La struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con diversi particolari costruttivi, quali frontalini, balconi e cornicioni da mantenere, con fessurazioni e distacchi di intonaci. Gli intradossi dei balconi presentano tracce di infiltrazioni e inoltre le facciate vanno mantenute, soprattutto con riferimento ai prospetti laterale e posteriore (lato nord-est). Gli interni dello stabile condominiale sono anch'essi in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con distacchi di intonaci e sfogliature di vernice, ed inoltre sono presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti. Infine l'impianto elettrico nell'atrio condominiale, in condizioni precarie, presenta cavi da mettere sottotraccia. Di tali considerazioni il sottoscritto tecnico ne ha tenuto già conto nella scelta dei valori unitari utilizzati per la stima.

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Relazione di Stima

L'appartamento di cui al Sub. 25 gode di una discreta esposizione e luminosità naturale, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio; è utilizzato dal Comodatario (soggetto terzo non esecutato) per la propria attività di bed and breakfast, e si compone di quattro vani e accessori:

- ingresso-disimpegno (accessibile passando da un ingresso comune ad altro appartamento non esecutato), ubicato lateralmente all'immobile;
- due camere da letto di ampia metratura, con accessi alla balconata sul prospetto principale del fabbricato (lato sud-ovest, Corso Umberto I), entrambe dotate di angolo cottura e di cui una servita da w.c.;
- disimpegno, ubicato in adiacenza ad una camera da letto, che dunque consente l'accesso alla stessa;
- bagno, accessibile dal disimpegno, munito di aspiratore e finestra con apertura a vasistas che comunica con l'ingresso-disimpegno;
- cucina-soggiorno con finestra che affaccia su traversa laterale (lato sud-est), accessibile dall'ingresso disimpegno e altresì dotata di w.c. con finestra sul prospetto posteriore (nord-est);
- camera da letto accessibile dal predetto ambiente, con accesso al balcone che affaccia dal prospetto principale (lato Corso Umberto I).

La pavimentazione dell'ingresso comune all'altro appartamento non esecutato e della camera ubicata a nord-ovest è quella originaria realizzata in granigliato tradizionale, con motivi decorativi, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è realizzato in parte con piastrelle rettangolari, montate in orizzontale a fuga stretta, in parte come l'ingresso comune. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da elementi rettangolari effetto parquet posati a correre, eccezion fatta per i servizi igienici, dove il pavimento è realizzato con elementi quadrati di media pezzatura, posati in diagonale a fuga stretta, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I bagni, dotati di cabina doccia, presentano recenti rivestimenti a parete realizzati con elementi quadrati montati in parte a casellario, in parte in diagonale a fuga stretta, di due colorazioni a contrasto. Gli angoli cottura presentano rivestimenti montati in diagonale con fuga. Inoltre in alcune zone di passaggio tra un ambiente e un altro è presente un gradino.

I balconi sono invece pavimentati con le originarie lastre di marmo, lesionate in alcuni punti, dunque in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; le ringhiere si presentano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La porta di accesso all'ingresso comune è del tipo tradizionale in legno con sopraluce, in mediocri condizioni di conservazione, mentre le porte esterne di accesso alle unità che compongono il bed & breakfast sono rivestite in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte di accesso ai servizi igienici sono a battente in cristallo satinato, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi

Relazione di Stima

esterni, molto datati e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono in legno laccato e privi di vetrocamera, con scuri interni a battente.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice tradizionale, da riprendere in alcune zone circoscritte; l'intradosso del solaio di copertura della camera da letto ubicata al centro della planimetria risulta affrescato.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria si serve di caldaia termoautonoma alimentata a gas metano installata in apposito mobile nell'ingresso-disimpegno; è presente impianto di riscaldamento collegato con dei termoarredi installati nei servizi igienici. Infine nelle camere sono presenti dei condizionatori a pompa di calore con unità esterna, ed inoltre vi è impianto luci di emergenza.

In generale l'impiantistica è molto recente e sono state reperite delle dichiarazioni di conformità.

Per il resto l'appartamento, con **finiture recenti**, presenta **condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente buone, con le eccezioni evidenziate precedentemente.** Di tali circostanze il sottoscritto tecnico ha tenuto conto in sede di stima attraverso un opportuno coefficiente di merito.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Grafico-fotografica, fascicolata separatamente dalla presente Relazione di Stima.

Sul Lotto unico, come sopra individuato, **non insistono altre procedure esecutive** all'infuori della presente E.I. 418/2017 incardinata sul **pignoramento trascritto il 17/10/2017 R.G. 39019 R.P. 30133.**

L'immobile del Lotto unico risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

- **Rif. 1** - Fog. 11, Part. 17, Sub. 25, Categoria A2 (abitazione di tipo civile)

Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) di Vietri sul Mare (SA), il fabbricato in oggetto ricade nella zona omogenea "A" - Area Centro Storico.

Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
 Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 33

Relazione di Stima

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/2017 DEL R.G.E.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

<ul style="list-style-type: none"> Rif. 1 - Appartamento (Sub. 25) in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, ubicato a Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I, 54 			
Ubicazione:	Vietri sul Mare (SA) - Corso Umberto I n. 54		
Diritto reale:	Piena proprietà per la quota pari a 1/1 (intero)	Quota	Da porre in vendita: proprietà per la quota pari a 1/1 (in intero)
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> Rif. 1 - Appartamento in stabile condominiale, fruito per attività di bed and breakfast, identificato al catasto Fabbricati - Fog. 11, Part. 17, Sub. 25, Categoria A2 	Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <u>Superficie utile totale appartamento:</u> 122,67 m² <u>Superficie totale balconata e balcone:</u> 8,01 m²
Stato conservativo:	<p>Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento (Sub. 25) di cui al Lotto unico è sostanzialmente buono e di tali considerazioni il sottoscritto ne ha tenuto conto in sede di stima applicando un opportuno coefficiente di merito. Non sono presenti rifiuti e materiali di risulta.</p> <p>All'esito del sopralluogo effettuato in data 01/03/2018, <u>considerando tutte le suppellettili presenti nell'appartamento pignorato, le spese di trasloco per il Lotto unico si stimano all'incirca pari a 2.000 €, precisando in ogni caso che, trattandosi di beni mobili non appartenenti al Debitore, ma presumibilmente all'instestatario del contratto di comodato d'uso gratuito, il trasloco in economia sarebbe effettuato dallo stesso soggetto detentore attuale dei beni e quindi non ricadrebbe a carico dell'Acquirente. Alla luce di tali considerazioni il Tecnico incaricato non ha ritenuto di detrarre tale importo dal valore a base d'asta determinato.</u></p>		
Descrizione:	<p>Il Lotto unico di cui alla presente E.I. 418/2017 è ubicato all'interno di uno stabile condominiale <u>situato nel Comune di Vietri sul Mare (SA) in Corso Umberto I n. 54.</u></p> <p>Tale Lotto unico è costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> un <u>appartamento per civile abitazione (Fl. 11, Part. 17, Sub. 25) ubicato al piano 1° dello stabile condominiale</u> <p>Il Lotto unico è dunque situato <u>nella zona centrale di Vietri sul Mare (SA), quindi in ambito urbano a destinazione residenziale e commerciale, molto prossima ad opere di urbanizzazione secondaria, che rendono il contesto particolarmente trafficato e con ridotte possibilità di parcheggio soprattutto nelle ore di punta; inoltre la via di ubicazione del Lotto unico è a transito prevalentemente pedonale e turistico. In definitiva tale posizione, interna al centro storico, è dunque ben servita dalle principali infrastrutture viarie che collegano Vietri sul Mare (SA) al resto della Provincia.</u></p> <p>Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di cui al Lotto unico è costituito da tre piani fuori terra e presenta pianta di forma irregolare, realizzata in adiacenza ad altro fabbricato, ed è dotato altresì di aree pertinenziali retrostanti private, accessibili sia dal fabbricato stesso sia da strade laterale e S.S. 18. Lo stabile è realizzato a struttura in muratura portante, risalente agli anni '30.</p> <p>L'edificio presenta dei ridotti sbalzi ai piani, che al primo impalcato vanno a formare una <u>balconata con doppio accesso</u>, che affaccia dal prospetto principale della struttura; <u>la copertura è a falde inclinate con manto di tegole in laterizio, e la scala interna è a tre rampe. Non è presente impianto ascensore. La struttura versa in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, con diversi particolari costruttivi, quali frontalini, balconi e cornicioni da mantenere, con fessurazioni e distacchi di intonaci. Gli intradossi dei balconi presentano tracce di infiltrazioni e inoltre le facciate vanno mantenute soprattutto con riferimento ai prospetti laterale e posteriore (lato nord-est). Gli interni dello stabile condominiale sono anch'essi in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con distacchi di intonaci e sfogliature di vernice, ed inoltre sono presenti alcune lesioni in corrispondenza delle murature portanti. Infine l'impianto</u></p>		

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 34

Relazione di Stima

elettrico nell'atrio condominiale in condizioni precarie, presenta cavi da mettere sottotraccia. Di tali considerazioni il sottoscritto tecnico ne ha tenuto già conto nella scelta dei valori unitari utilizzati per la stima.

L'appartamento di cui al Sub. 25 gode di una discreta esposizione e luminosità naturale, essendo dotato di due fronti liberi di affaccio: è utilizzato dal Comodatario (soggetto terzo non eseguito) per la propria attività di bed and breakfast, e si compone di quattro vani e accessori:

- **ingresso-disimpegno** (accessibile passando da un ingresso comune ad altro appartamento non eseguito), ubicato lateralmente all'immobile;
- **due camere da letto di ampia metratura, con accessi alla balconata sul prospetto principale del fabbricato (lato sud-ovest, Corso Umberto I), entrambe dotate di angolo cottura e di cui una servita da w.c.;**
- **disimpegno**, ubicato in adiacenza ad una camera da letto, che dunque consente l'accesso alla stessa;
- **bagno**, accessibile dal disimpegno, munito di aspiratore e finestra con apertura a vasistas che comunica con l'ingresso-disimpegno;
- **cucina-soggiorno con finestra che affaccia su traversa laterale (lato sud-est)**, accessibile dall'ingresso disimpegno e altresì **dotata di w.c. con finestra sul prospetto posteriore (nord-est);**
- **camera da letto** accessibile dal predetto ambiente, con accesso al balcone che affaccia dal prospetto principale (lato Corso Umberto I).

La pavimentazione dell'ingresso comune all'altro appartamento non eseguito e della camera ubicata a nord-ovest è quella originaria realizzata in granigliato tradizionale, con motivi decorativi, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Il pavimento dell'ingresso-disimpegno è realizzato in parte con piastrelle rettangolari, montate in orizzontale a fuga stretta, in parte come l'ingresso comune. La pavimentazione degli altri ambienti è costituita da elementi rettangolari effetto parquet posati a correre, eccezion fatta per i servizi igienici dove il pavimento è realizzato con elementi quadrati di media pezzatura, posati in diagonale a fuga stretta, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I bagni, dotati di cabina doccia, presentano recenti rivestimenti a parete realizzati con elementi quadrati montati in parte a casellario, in parte in diagonale a fuga stretta, di due colorazioni a contrasto. Gli angoli cottura presentano rivestimenti montati in diagonale con fuga. Inoltre in alcune zone di passaggio tra un ambiente e un altro è presente un gradino.

I balconi sono invece pavimentati con le originarie lastre di marmo lesionate in alcuni punti, dunque in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; le ringhiere si presentano invece in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

La porta di accesso all'ingresso comune è del tipo tradizionale in legno con sopraluce in mediocri condizioni di conservazione, mentre le porte esterne di accesso alle unità che compongono il bed & breakfast sono rivestite in legno, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Le porte di accesso ai servizi igienici sono a battente in cristallo satinato, piuttosto recenti e dunque in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni, molto datati e in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, sono in legno laccato e privi di vetrocamera, con scuri interni a battente.

Le tinteggiature delle pareti sono realizzate prevalentemente con vernice tradizionale, da riprendere in alcune zone circoscritte; l'intradosso del solaio di copertura della camera da letto ubicata al centro della planimetria risulta affrescato.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria si serve di caldaia termoautonoma alimentata a gas metano installata in apposito mobile nell'ingresso-disimpegno; è presente impianto di riscaldamento collegato con dei termoarredi installati nei servizi igienici. Infine nelle camere sono presenti dei condizionatori a pompa di calore con unità esterna, ed inoltre vi è impianto luci di emergenza.

In generale l'impiantistica è molto recente e sono state reperite delle dichiarazioni di conformità.

Per il resto l'appartamento, con **finiture recenti**, presenta **condizioni di conservazione e**

Dott. Ing. Alessandro Visco

Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)

Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno

Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382

E-mail: alessandro.visco1985@libero.it

P.E.C.: alessandro.visco@pec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 35

Relazione di Stima

	<p>manutenzione complessivamente buona, con le eccezioni evidenziate precedentemente. Di tali circostanze il sottoscritto tecnico ha tenuto conto in sede di stima attraverso un opportuno coefficiente di merito.</p> <p>Per ulteriori dettagli si rimanda alla Relazione Grafico-fotografica, fascicolata separatamente dalla presente Relazione di Stima.</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI






Dott. Ing. Alessandro Visco
 Residenza: Via Piave n. 5 – 84098 – Pontecagnano Faiano (SA)
 Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 – 84125 – Salerno
 Tel.: 089/233096 – Cell.: 320/0706382
 E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
 P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

RIF. 1 - APPARTAMENTO (SUB. 25) IN STABILE CONDOMINIALE, FRUITO PER ATTIVITÀ DI BED AND BREAKFAST, UBICATO A VIETRI SUL MARE (SA) - CORSO UMBERTO I, 54

Iscrizione sul Sub. 25 (appartamento afferente al Lotto unico)

- **Ipoteca giudiziale**
Derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritta a Salerno l'11/09/2017
Reg. gen. 34307 - Reg. part. 4325
Quota: 1/1
Importo totale: € 42.783,31
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni sul Sub. 25 (appartamento afferente al Lotto unico)

- **Domanda di Divisione Giudiziale**
Trascritta a Salerno il 17/07/2003
Reg. gen. 26037 - Reg. part. 18747
Quota: 1/1 sul Lotto in oggetto (identificato con il Sub. 6, precedente identificativo catastale)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 20/11/2012
Reg. gen. 46045 - Reg. part. 35009
Quota: 1/1 sul Lotto in oggetto (identificato con il Sub. 6, precedente identificativo catastale)
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento eseguito per la somma di euro 14.566,36 oltre spese successive ed interessi maturati e maturandi.
- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 17/10/2017
Reg. gen. 39019 - Reg. part. 30133
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento inerente la presente E.I., trascritto per la somma di euro 28.522,21 oltre le spese successive.

Dott. Ing. Alessandro Visco
Residenza: Via Piave n. 5 - 84098 - Pontecagnano Faiano (SA)
Domicilio: Via Marino Paglia n. 27 - 84125 - Salerno
Tel.: 089/233096 - Cell.: 320/0706382
E-mail: alessandro.visco1985@libero.it
P.E.C.: alessandro.visco@pec.arubapec.it