



Tribunale Ordinario di Salerno
Terza Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. E.I. 491/2012

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE:

Dott.ssa Enza Faracchio



CREDITORE PROCEDENTE:



SOGGETTO ESECUTATO:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ARCH. FRANCESCO MARIA CATENA

Via Piave 1, 84122 – Salerno (SA)



RELAZIONE DI STIMA

Perizia di stima beni immobili siti nel Comune di

Giffoni Valle Piana (SA) in località Ornito



via Piave n.1 - 84122 Salerno ITALY
tel. 0039.08922.91.33
partita I.V.A.: 05307330653

<http://www.catenaarchitetture.com/>

e-mail: studiocatenarchitetture@gmail.com

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



Sommario

1. Mandato.
2. Premessa.
3. Svolgimento delle operazioni peritali di consulenza.
4. Cronologia delle principali operazioni peritali.
5. Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.:
6. Congedo C.T.U.
7. Elenco allegati.

1. MANDATO

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Maria Catena**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Salerno al n°3117, che esercita l'attività professionale di Architetto presso il proprio studio in Via Piave 1, Salerno; (*Allegato n. 1.1*) Nominato C.T.U. nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al **R.G.E. n° 491/2012**, gli veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 25/05/2025, con decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Salerno, III° Sezione Civile, Dott.ssa Enza Faracchio. Allo scrivente C.T.U. veniva richiesto a seguito del conferimento dell'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Verifichi preliminarmente il C.T.U.

1. *"Il G.E. invita l'esperto stimatore a configurare i beni oggetto di procedura come lotto unico assegnando agli stessi un prezzo base unitario per la prossima vendita tenendo conto degli ultimi prezzi a base d'asta fissati e fissa nuova udienza per la determinazione delle modalità di vendita per il 7.10.2025 con invito a depositare l'integrazione peritale con la nuova configurazione dei lotti nei termini e nei modi previsti dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.. Chiede altresì al professionista delegato di assumere informazioni utili presso le forze dell'Ordine entro il 30.9.2025."*

2. PREMESSA

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- _ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- _ CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- _ RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- _ ELENCO ALLEGATI;
- _ CONGEDO C.T.U.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA

I giorni precedenti le operazioni peritali di primo accesso ai luoghi, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Salerno con Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate di Salerno, per le verifiche del caso in esame e, presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente l'immobile in oggetto.

Con l'invio alle parti di regolare avviso, è stato effettuato il primo accesso ai luoghi in data **07/06/2025** alle ore **08:30**.

Durante il sopralluogo, coadiuvato dal mio collaboratore di fiducia Arch. Antonio Catena, è stato possibile effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico, acquisendo gli elementi necessari per le successive fasi di stima e valutazione.

4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- _ **25/05/2025**: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
- _ **27/05/2025**: Accettazione dell'incarico per la stima dei beni pignorati
- _ **27/05/2025**: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato dal portale web.
- _ **06/06/2025**: Acquisizione documentazione ipocatastale sul portale dell'Agenzia delle Entrate.
- _ **06/06/2025**: Richiesta all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Salerno per l'acquisizione di visure, planimetrie catastali e fogli di mappa.
- _ **08/06/2025**: Primo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Giffoni Valle Piana (SA).
- _ **10/06/2025**: Indagini presso Osservatorio Mercato Immobiliare.
- _ **24/06/2025**: Secondo accesso ai luoghi presso gli immobili siti in Giffoni Valle Piana (SA).
- _ **24/06/2025**: Restituzione grafica del rilievo in CAD.
- _ **01/07/2025**: Inizio stesura della relazione peritale e riordino allegati.

5. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Per chiarezza di esposizione, le risposte ai quesiti verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E.

“Il G.E. invita l'esperto stimatore a configurare i beni oggetto di procedura come lotto unico assegnando agli stessi un prezzo base unitario per la prossima vendita tenendo conto degli ultimi prezzi a base d'asta fissati e fissa nuova udienza per la determinazione delle modalità di vendita per il 7.10.2025 con invito a depositare l'integrazione peritale con la nuova configurazione dei lotti nei termini e nei modi previsti dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.. Chiede altresì al professionista delegato di assumere informazioni utili presso le forze dell'Ordine entro il 30.9.2025.”

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. 1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità, e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti esposti dal punto n. 4 in poi;

“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal punto n. 4 in poi”;

Dal confronto incrociato tra:

ISCRIZIONE nn. [REDACTED]

IPOTECA LEGALE [REDACTED]

emesso [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava sii Giffoni Valle Piana Foglio 55 Particella 51 Particella 55

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] emesso [REDACTED]

[REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

emesso [REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ISCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] emesso [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] emesso [REDACTED]

[REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



via Piave n.1 - 84122 Salerno ITALY
tel. 0039.08922.91.33
partita I.V.A.: 05307330653

<http://www.catenaarchitetture.com/>

e-mail: studiocatenarchitetture@gmail.com



(Allegato n. 5.1 -5.2)

“Identificazione catastale e dei confini, descrizione dell’immobile pignorato verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento”

Dati toponomastici e catastali

La consistenza immobiliare è identificata al:

CATASTO FABBRICATI – Comune di GIFFONI VALLE PIANA (SA)

Di seguito, si riportano i dati catastali, desunti da visura per immobile e per soggetto nonché dagli atti di causa:

1) Immobile censito nel N.C.T. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 294**, Qualità Seminativo, classe 3, Superficie (mq) ha are ca 6.400, Reddito dominicale € 16,53, Reddito agrario € 46,27 - derivato da frazionamento del 11/04/2001 n. 2508. 1/2001 in atti dal 11/04/2001 (protocollo n. 75138).

2) Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 2**, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 175 mq, Rendita catastale € 325,37; Indirizzo: località Ornito S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.

3) Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 3**, Categoria C/2, classe 5, Consistenza 142 mq, Rendita catastale € 359,35; Indirizzo: località Ornito S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.

4) Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 4**, Categoria C/2, classe 5, Consistenza 70 mq, Rendita catastale € 177,14; Indirizzo: località Omito

S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.

5) Immobile censito nel N.C.F. del Comune di Giffoni Valle Piana, **Foglio n. 55, part. n. 295, sub 5**, Categoria A/7, classe 1, Consistenza 19,5 vani, Rendita catastale € 2.970,92; Indirizzo: località Ornito S.n.c. Piano terra - Derivato da Variazione del 15/05/2001 n. 179946. 1/2001 in atti (protocollo n. 472301) dal 10/12/2001.
(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

Confini Lotto

Dal rilievo planimetrico elaborato dallo scrivente CTU, si evince che l' unità oggetto di esecuzione confina da tutti i lati con la proprietà Parrocchia San Nicola di Bari di Ornito e salvo altri.



Descrizione dello stato dei luoghi.

Il mandato conferito ha per oggetto la stima di cespiti ubicati nella Frazione Ornito del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), in una area collinare caratterizzata da un contesto prevalentemente agricolo. Il complesso immobiliare, è sito ad una distanza di circa 4/5 chilometri dal centro di Giffoni Valle Piana, ed in una posizione isolata rispetto all'edificato circostante; ciò si ripercuote sull'accessibilità degli immobili. La *Particella n. 294* censita al *Foglio n. 55*, il cui terreno è di

natura seminativa, risulta attualmente incolto e caratterizzato da un'accentuata pendenza del versante.

Sulla *Particella 295 del Foglio 55*, sono censiti una serie di fabbricati per l'estensione complessiva di mq. 4300 c.a., e destinati ad uso abitativo, deposito, ricovero per animali ed ampi piazzali pavimentati con una zona adibita a parcheggio auto.

Il complesso immobiliare, è principalmente strutturato in due corpi di fabbrica, di cui uno ad uso residenziale con adiacente piscina, e l'altro totalmente indipendente dal primo ed adibito a depositi.

I beni oggetto di stima, sono identificabili nelle particelle catastali n. 294 e n. 295 e relativi subalterni, e costituiscono un comprensorio unico e contiguo.

Accessibilità: Le strade limitrofe alla proprietà fondiaria, non sono di agevole percorribilità. Una volta arrivati alla frazione di Ornito, il fondo" de quo" è accessibile percorrendo la strada laterale ad una scuola pubblica abbandonata, e alla fine di quest'ultima, ci si immette in una strada privata, con pendenza di lieve evidenza, in parte sterrata ed in parte ricoperta di cemento ammalorato e con numerose buche.

Alla fine della strada privata, v'è un cancello in ferro, inserito in un muro con rivestito in pietre a faccia -vista, ed intervallato da ringhiere in ferro, che delimitano il complesso immobiliare con l'accesso principale.

Il compendio immobiliare è caratterizzato da un'area di sosta pavimentata, in adiacenza all'edificio principale, composto da una villa su tre livelli, caratterizzata dalla presenza di un'area attrezzata a verde e di un percorso, posto ad una quota inferiore, dove sono presenti fabbricati ad uso deposito e ricovero per animali.

Sul piazzale pertinenziale sono presenti strutture in ferro per il ricovero degli animali.

Il complesso è da intendersi come **LOTTO UNICO**, e che per facilità di identificazione in sede di perizia verrà diviso in più unità.

UNITA' 1 – composta da:

- Terreno agricolo (**Foglio 55, part.294**) di 6.400 mq;

UNITA' 2 – (Corpo A - piano rialzato + piano primo) + (Corpo F - piscina)

- Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo (**Foglio 55, part. 295 sub 5**);

UNITA' 3 – (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

- Fabbricato con destinazione d'uso di deposito e cantina (**Foglio 55, part.295 sub 3**);

UNITA' 4 – (Corpo A - piano terra) – accessibile anche dal solaio del Corpo H

- Fabbricato Residenziale - Piano terra e **(Foglio 55, part. 295 sub 4);**

UNITA' 5 – (Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) + (Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito)

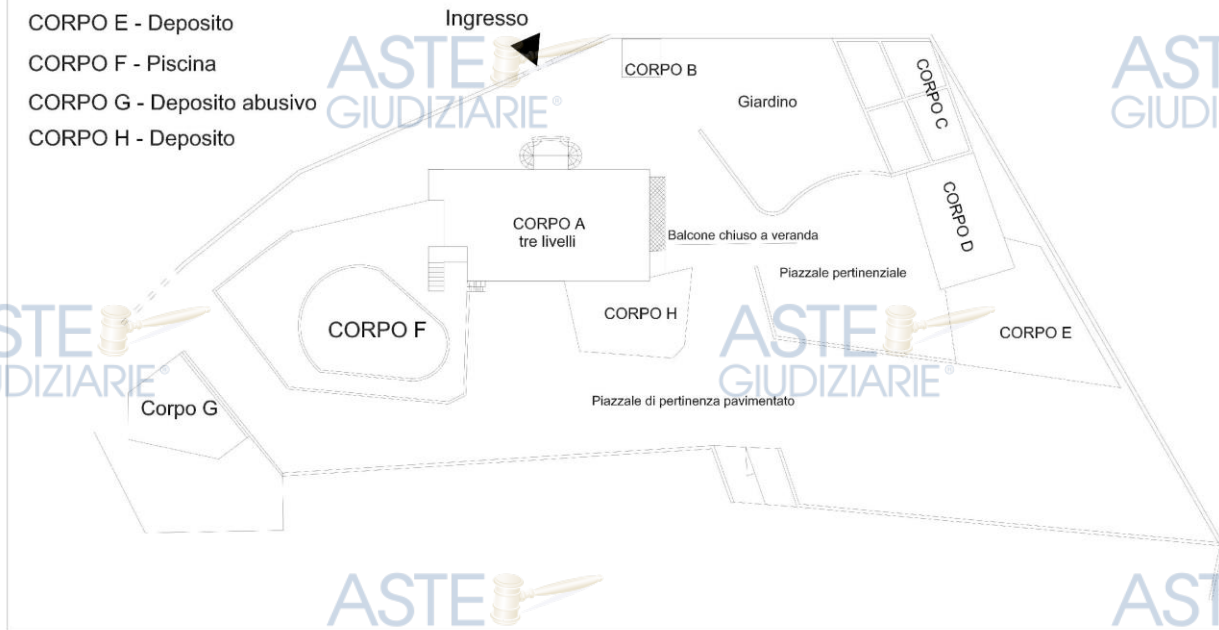
- Fabbricato con destinazione d'uso di deposito, box ricovero per animali **(Foglio 55, part.295 sub 2);**

UNITA' 6 – (Corpo G – costruzione abusiva).

LEGENDA

- CORPO A - Fabbricato a tre livelli
- CORPO B - Centralina Elettrica
- CORPO C - Vasca per raccolta acqua irrigua
- CORPO D - Stalle
- CORPO E - Deposito
- CORPO F - Piscina
- CORPO G - Deposito abusivo
- CORPO H - Deposito

PLANIMETRIA GENERALE



Nell'ambito della valutazione , appare utile chiarire che il Corpo B, in adiacenza al cancello d'ingresso, di mq. (m 2,37 x m 2,77) ed altezza ml.,26, è da considerarsi pertinenza delle unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare.



DESCRIZIONE PUNTUALE DEGLI IMMOBILI

Nell'ambito delle operazioni di rilievo, per quanto complesse siano state viste le dimensioni del compendio immobiliare, appare fondamentale evidenziare che è in corso una vera e propria operazione di trasformazione funzionale dei fabbricati, in discariche abusive di materiali provenienti da lavorazioni di natura tessile.

Il complesso immobiliare presenta l'occupazione sistematica di porzione dei locali e dei relativi viali d'accesso con balle di tessuto che limitano ed in alcuni tratti impediscono il passaggio pedonale .

(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

UNITA' 1 – composto da:

- Terreno agricolo (**Foglio 55, part.294**) di ha are c.a. 64 - 6.400 mq;

Il fondo di forma trapezoidale, confina con la proprietà della “Parrocchia San Nicola di Bari” di Ornito ed altri. Il terreno con destinazione seminativo, è caratterizzato al contorno da un contesto prevalentemente agricolo e distante circa 800 metri dal centro abitato.

La Particella ha un estensione di 6.400 mq. c.a., e presenta un accesso carrabile posto in adiacenza al muro perimetrale della proprietà.

Il fondo si caratterizza per la sua posizione panoramica e la buona esposizione, nonché la presenza di alberature sparse al contorno.



UNITA' 2 – (Corpo A - piano rialzato + piano primo) + (Corpo F - piscina)

- Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo (**Foglio 55, part. 295 sub 5**);



Il Corpo A è rappresentato da un fabbricato ad uso residenziale, composto da un piano rialzato ed un primo piano, con antistante piazzale d'ingresso posto frontalmente all'accesso carrabile della proprietà.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene da un piccolo porticato che copre il ballatoio a cui si arriva da due scale laterali rivestite in pietra ed inferriate di protezione.

L'immobile con destinazione residenziale appare, considerata la disposizione degli spazi interni, essere stato utilizzato come ristorante – pizzeria. Il piano terra (rialzato rispetto all'accesso carrabile) è composto da un'ampia superficie, dov'è presente un forno con rivestimento in mattoncini, ed alle cui spalle v'è il locale cucina.

La zona cucina risulta essere stata ampliata con la trasformazione del balcone in veranda, e la cui chiusura è da considerarsi *abusiva*, in quanto non presente nelle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Posta in destra rispetto all'ingresso, v'è una scala in legno in precario stato di manutenzione e che conduce alla zona notte dove sono collocate le camere da letto.

Dai balconi con accesso dal soggiorno, si accede all'area esterna rappresentata da un terrazzo pavimentato in cotto e sul quale insiste una piscina in evidente stato di abbandono, ed una scala in ferro.

Il piano rialzato, presenta una superficie complessiva di mq 228,35 distribuiti come segue: Camera n. 1 di mq 17,55; cucina e area forno di mq 20,00; soggiorno di mq 98,00; Disimpegno mq 5,20; Area antistante al forno di mq 8,90, wc n. 1 di mq 7,20, wc n. 2 di mq 2,60; balcone - veranda di mq 2,15; Terrazzo di mq 75,00; piscina di mq 120,00

Il piano primo è caratterizzato dalla presenza di un ampio corridoio lungo il quale si sviluppano le sei camere da letto, di cui una con bagno, e di una piccola cucina e due wc.

Il piano primo ha una superficie complessiva di mq 173,27 distribuiti come segue: Camera n. 1 di mq 27,40; Camera n. 2 di mq 21,30; Camera n. 3 di mq 14,55; Camera n. 4 di mq 12,70; Camera n. 5 di mq 9,50; Camera n. 6. di mq 16,65; Cucina di mq 7,70; Disimpegno di mq 23,30; Disimpegno di mq 10,00; Wc n. 1 di mq 9,60; Wc n. 2 di mq 8,50; Wc n. 3 di mq 5,67; Balcone di mq 16,00; Balcone di mq 8,60.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato e l'impiego dei materiali di finitura della costruzione sono stati adottati i seguenti criteri:

- Strutture portanti (travi/pilastri) in calcestruzzo armato.;
- Tramezzature in laterizi forati;
- Solai in latero - cementizio;
- Intonaco del tipo civile;
- Infissi in legno/alluminio;
- Porte interne in legno;
- Rivestimento bagni in piastrelle di ceramica;
- Bagno con vasca idromassaggio al piano primo;
- Scala interna in legno;
- Impianto di riscaldamento (mancano i termosifoni);
- Impianto citofonico (assenza delle componenti elettroniche).
- Balconi con ringhiere in ferro;
- Pavimentazione prevalente in ceramica, mentre le tre camere da letto con il disimpegno, in fondo al corridoio principale al piano primo e con parquet rifinito;

Le pareti ed i soffitti al piano terra sono intonacati e tinteggiati con diverse tonalità di giallo, mentre la cucina ed i servizi sono di colore bianco, anche al piano primo, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di con tonalità di colori diversi.

Ciò che emerge, è un quadro complessivo degradato costruttivamente, caratterizzato dallo sfogliamento della tinteggiatura, usura, cattivo stato di conservazione della struttura oltre che da evidenti segni di danneggiamento e la creazione di muffe createsi a seguito di infiltrazioni idriche, e comunque da percolazioni provenienti dai terreni e dalle strutture retrostanti.

I bagni al piano rialzato ed al piano primo, sono rivestiti e pavimentati con mattonelle in ceramica rettangolari, ormai distaccate dal solaio, mentre gli igienici risultano inutilizzabili.

Il piano primo presenta due bagni accessoriati di doccia, ed un altro dotato di vasca idromassaggio che risulta inutilizzabile così come la rubinetteria.

La pavimentazione degli ambienti del piano rialzato è in piastrelle quadrate in gres porcellanato formato (40 cm x 40 cm) di colore chiaro, mentre, quella del piano primo è in parte in ceramica ed in parte in parquet.

Le porte interne e la porta di ingresso, per quanto ammalorate e non più utilizzabili, sono realizzate in legno. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, appare privo di *frutti di collegamento*, ed in alcuni punti presenta la rimozione del cablaggio.

Il grado complessivo delle finiture interne è da considerarsi insufficiente funzionalmente, e ciò che ne condiziona lo stato di conservazione è legato principalmente alla condizione di abbandono e di incuria manutentiva, in cui versa l'immobile.

(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

Superfici Residenziali - Fabbricato Residenziale alla località "Pezze"
della Frazione Omito in Giffoni Valle Piana

PIANO RIALZATO
(Foglio 55, part. 295, sub 5)

AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Camera n. 1	17,55 mq	1	17,55 mq
Cucina e forno	20,00 mq	1	20,00 mq
Soggiorno	98,00 mq	1	98,00 mq
Area forno	8,90 mq	1	8,90 mq
Disimpegno	5,20 mq	1	5,20 mq
Wc n.1	7,20 mq	1	11,50 mq

Wc n.2	2,60 mq	1	1,80 mq
Balcone/veranda	8,60 mq	0,25	2,15 mq
Terrazzo	75,00 mq	0,25	18,75 mq
Piscina	120,00 mq	0,40	48,00 mq
Totale Superficie utile residenziale			228,35 mq

<p>Superfici Residenziali - Fabbricato Residenziale alla località “Pezze” della Frazione Omito in Giffoni Valle Piana PIANO PRIMO (Foglio 55, part. 295, sub 5)</p>			
AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Camera n. 1	<u>27,40 mq</u>	<u>1</u>	<u>27,40 mq</u>
Camera n. 2	<u>21,30 mq</u>	<u>1</u>	<u>21,30 mq</u>
Camera n. 3	<u>14,55 mq</u>	<u>1</u>	<u>14,55 mq</u>
Camera n. 4	<u>12,70 mq</u>	<u>1</u>	<u>12,70 mq</u>
Camera n. 5	<u>9,50 mq</u>	<u>1</u>	<u>9,50 mq</u>
Camera n. 6	<u>16,65 mq</u>	<u>1</u>	<u>16,65 mq</u>
Cucina	<u>7,70 mq</u>	<u>1</u>	<u>7,70 mq</u>
Disimpegno	<u>23,30 mq</u>	<u>1</u>	<u>23,30 mq</u>
Disimpegno	<u>10,00 mq</u>	<u>1</u>	<u>10,00 mq</u>
Wc n.1	<u>8,50 mq</u>	<u>1</u>	<u>8,50 mq</u>
Wc n.2	<u>9,60 mq</u>	<u>1</u>	<u>9,60 mq</u>
Wc n.3	<u>5,67 mq</u>	<u>1</u>	<u>5,67 mq</u>
Balcone	<u>16,00 mq</u>	<u>0,25</u>	<u>4,00 mq</u>
Balcone	<u>9,60 mq</u>	<u>0,25</u>	<u>2,40 mq</u>
Totale Superficie utile residenziale			173,27 mq

UNITA' 3 – (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

- Fabbricato con destinazione d'uso di deposito e cantina (**Foglio 55, part.295 sub 3**);



Compongono l'UNITA' 3 i Corpi A ed H, rispettivamente:

CORPO A – (piano seminterrato) - deposito di mq 76,70 e di altezza m 4,60; bagno soppalcato di mq 4,80; nella parte retrostante attraverso una grande porta, a due battenti, si accede al locale una cantina di mq 54,60 ed altezza di m 2,40. Il locale cantina, accessibile dalla zona piscina, viene utilizzato come deposito. L'ingresso avviene attraverso due grandi serrande avvolgibili elettriche a tutta altezza, e che all'atto del sopralluogo risultavano parzialmente divelte.

Le pareti sono intonacate ma, non tinteggiate, ed il cui stato di conservazione si presenta discreto ad eccezione di macchie di umidità. Il locale è attualmente occupato da materiale di vario tipo (bottiglie, pannelli di lana di roccia, ferro etc).

Il piazzale antistante, così come il viale d'accesso, sono da ritenersi inagibili per la presenza di scarti di lavorazione tessili, che ne limitano il passaggio.

CORPO H – (piano seminterrato adiacente al CORPO A) - è stato creato in ampliamento del piano seminterrato con destinazione d'uso di deposito. Presenta una superficie di mq 67,00, compreso lo spazio forno a legna, con un locale wc di mq 2,20.

La fruibilità dello spazio internamente è quasi del tutto limitata dalla presenza di materiali di svariata natura, ivi depositati. L'accesso al deposito è privo di porta. Le pareti internamente risultano solo intonacate ma non tinteggiate, mentre all'esterno i blocchi di muratura si presentano a faccia-vista.

Lo stato di conservazione del cespite appare al quanto scarso i virtù anche delle infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura, che hanno determinato lo sfogliamento ed il distacco dell'intonaco presente.

(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)



Caratteristiche costruttive del fabbricato

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato e l'impiego dei materiali di finitura della costruzione sono stati adottati i seguenti criteri:

- Strutture portanti in pilatri e travi in c.a.;
- Solai in latero - cementizio;
- Intonaco del tipo civile;
- Porta esterna in pvc;
- Bagno con vaso e lavabo;

<p>Superfici Residenziali - Fabbricato Residenziale alla località “Pezze” della Frazione Ornito in Giffoni Valle Piana PIANO SEMINTERRATO (Foglio 55, part. 295, sub 3)</p>			
AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Deposito n. 1	76,60 mq	0,40	30,64 mq
Deposito n. 2	67,00 mq	0,40	26,80 mq
Cantina	56,60 mq	0,30	16,98 mq
Wc n.1	4,80 mq	1	4,80 mq
Wc n.2	2,20 mq	1	2,20 mq
Totale Superficie utile			81,42 mq

UNITA' 4 – (Corpo A - piano terra) – accessibile dal solaio del Corpo H

- Fabbricato Residenziale - Piano terra e (Foglio 55, part. 295 sub 4);



I locali siti al piano terra del CORPO A, per quanto accatastati come deposito sono stati trasformati ad uso abitativo.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal solaio di copertura del (corpo H). L'immobile realizzato in muratura, presenta due lati ciechi in quanto confinante con deposito e terrapieno.

L'unità abitativa risulta composta da un ingresso dal quale è possibile accedere direttamente al locale cucina - soggiorno di mq 27,00, camera di mq 16,90 con wc di mq 4,90 ed altra camera di mq 16,40 con un wc di mq 4,24.

La camera centrale è scarsamente illuminata a fronte della presenza di una finestra, situata circa 2,00 m dal pavimento.

(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

Caratteristiche costruttive del fabbricato

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato e l'impiego dei materiali di finitura della costruzione sono stati adottati i seguenti criteri:

- Strutture portanti in pilatri e travi in c.a.;

- Solai in latero - cementizio;
- Intonaco del tipo civile;
- Porta esterna in pvc;
- Infissi in pvc senza persiane;
- Porte interne in legno;
- Pavimentazione in ceramica;
- Rivestimento bagni in piastrelle di ceramica 25 cm x 33 cm;
- Bagno con doccia;
- Con condizionatore per aria fredda e calda;

L'unità immobiliare, in completo stato di abbandono e degrado, presenta evidenti segni di umidità in corrispondenza delle pareti dov'è si evidenzia il distacco dell'intonaco e la realizzazione di muffe. I locali bagno presentano gli igienici divelti ed inutilizzabili (lavabo, vaso, bidet), mentre a rivestimento delle pareti sono state posate mattonelle in ceramica rettangolari 25 cm x 33 cm. La pavimentazione degli ambienti è in ceramica di colore grigio, mentre la porta d'ingresso è a due battenti in pvc e, dove gli elementi vetrati che la compongono, risultano essere stati frantumati. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è quasi del tutto privo dei frutti di collegamento per il suo normale utilizzo, e ad ogni modo non conforme alla normativa vigente.

Per le difformità ed il cambio di destinazione d'uso con opere è possibile avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co 5, del citato T. U. e di cui all'art. 40, co. 6 della citata L. 47/85 .

Superfici Residenziali - Fabbicato Residenziale alla località "Pezze"			
della Frazione Ornito in Giffoni Valle Piana			
PIANO TERRA			
(Foglio 55, part. 295, sub 4)			
AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Camera n. 1	16,40 mq	1	16,40 mq
Camera n. 2	16,90 mq	1	16,90 mq
Soggiorno/Cucina	27,00 mq	1	27,00 mq
Wc n.1	4,25 mq	1	4,25 mq
Wc n.2	4,90 mq	1	4,90 mq
Totale Superficie utile residenziale			64,45 mq

UNITA' 5 – (Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) + (Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito)

- Fabbricato con destinazione d'uso di deposito, box ricovero per animali
(Foglio 55, part.295 sub 2);



I Corpi C, D ed E, posti in aderenza tra loro e con differenti funzioni, fanno parte di una struttura composta da un unico piano. Gli immobili (Corpi C, D ed E) prospettano su di piazzale lastricato, e risultano in posizione distanziata dal Corpo A ad uso residenziale.

In aderenza alla muro di recinzione della proprietà , si evidenzia la costruzione di gabbie in ferro per il ricovero di animali.

Il fabbricato, come evidenziato risulta composta da più corpi di fabbrica, le cui caratteristiche costruttive risultano differenti l'uno dall'altro come di seguito riportato:

- **CORPO C:** Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione;
- **CORPO D:** Porticato di mq 27,50 e stabioli equini di complessivi mq 50,00;
- **CORPO E:** Deposito di mq 150,00 ed altezza 4,60;

L'accesso al deposito avviene attraverso due serrande in lamiera avvolgibili per tutta l'altezza della struttura, mentre due finestre poste a circa 2,50 di altezza, garantiscono l'illuminazione del locale al suo interno. Lo stato di conservazione della struttura è da considerarsi insufficiente ed inadeguato

per l'assenza di manutenzione oltre che per la presenza al suo interno di materiale di vario genere da rimuovere.

(Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

Caratteristiche costruttive dei fabbricati

Per le caratteristiche del fabbricato per l'impiego dei materiali di finitura della costruzione sono stati adottati i seguenti criteri:

CORPO D

- Strutture portanti in muratura.;
- Tetto di copertura con travi e tegole;
- Muratura esterna del porticato in mattoni rossi;

CORPO E

- Strutture portanti in pilastri e travi in c.a.;
- Solai in latero - cementizio;
- Porta esterna avvolgibile elettricamente;

Superfici Residenziali - Fabbricato Residenziale alla località "Pezze"			
della Frazione Ornito in Giffoni Valle Piana			
PIANO TERRA			
(Foglio 55, part. 295, sub 2)			
AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Deposito	<u>150,00 mq</u>	<u>1</u>	<u>150,00 mq</u>
Stabioli	<u>50,00 mq</u>	<u>1</u>	<u>50,00 mq</u>
Portico	<u>27,50 mq</u>	<u>0,25</u>	<u>6,87 mq</u>
Totale Superficie utile			206,87 mq

UNITA' 6 – (Corpo G – costruzione abusiva)

Il cespite, realizzato in assenza di titolo edilizio, ha una superficie di mq 76,70, con altezza interna di 2,50, e finestre interne poste ad un'altezza di 2,00 m da terra, ed una porta in ferro a due battenti all'ingresso.

L'immobile si trova ad una quota inferiore rispetto agli altri corpi di fabbrica, e può essere individuato planimetricamente a confine con l'area agricola. A causa del dislivello del terreno, due lati sono confinanti con terrapieno mentre il solaio soprastante assume il ruolo di terrazzo.

L'interno presenta una pavimentazione in battuto di cemento e finiture ad intonaco per le pareti.

Nel merito delle caratteristiche costruttive del fabbricato, questo presenta una struttura portante caratterizzata da un orditura di travi e pilastri con solaio del tipo laterocementizio, finiture delle pareti con intonaco civile ed infissi e porta esterna in ferro. (Allegato n. 2.1 – 3.1 - 4.1)

L'immobile ha le seguenti dimensioni:

Superfici Residenziali - Fabbricato Residenziale alla località "Pezze" della Frazione Ornito in Giffoni Valle Piana PIANO TERRA - (locale abusivo)			
AMBIENTI	SUP.LORDA	COEFF. PONDER.	SUP. VENDIBILE
Deposito	<u>76,70 mq</u>	<u>1</u>	<u>76,70 mq</u>
Totale Superficie utile			76,70 mq

“Possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro”;

Il complesso immobiliare oggetto di stima, risulta composto da 5 unità immobiliari; tuttavia in considerazione delle difficoltà riscontrate in sede di vendita degli immobili, delle condizioni in cui attualmente questi versano, e delle caratteristiche costruttive che è stato possibile evincere in seguito ad un accurato rilievo grafico e fotografico, si ritiene congruo immaginarne la vendita come LOTTO UNICO.

Gli immobili risultano attualmente in capo a:

- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su Terreno in GIFFONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 294
- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in GIPPONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 295 Subalterno 5 Natura A7 Indirizzo FRAZIONE ORNITO LOC. PEZZE
- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in GIFFONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 295 Subalterno 3 Natura C2 Indirizzo FRAZIONE ORNITO LOC, PEZZE
- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in GIFFONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 295 Subalterno 4 Natura C2 Indirizzo FRAZIONE ORNITO LOC. PEZZE
- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in GIFFONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 295 Subalterno 2 Natura C2 Indirizzo FRAZIONE ORNITO LOC. PEZZE
- * [REDACTED] piena proprietà 1/1 su ente comune In GIFFONI VALLE PIANA (SA) Foglio 55 Particella 295 Subalterno 1 Natura E Indirizzo FRAZIONE ORNITO LOC. PEZZE
(Allegato n. 5.1 – 5.2)

“Stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante”;

Titolo di occupazione degli immobili – Stato di possesso

Il compendio immobiliare, da identificarsi come LOTTO UNICO (composto dalle Unità 1, 2, 3, 4, 5, 6), risulta oggi libero ed in stato di abbandono, tale da consentirne l’utilizzo come discarica abusiva di materiali derivanti da lavorazioni tessili. L’immobile presenta al suo interno segni della passata permanenza di possibili persone senza fissa dimora e/o pastori, vista la presenza di paglia ed deiezioni al contorno.

“Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene – Certificato di destinazione urbanistica del terreno - Titoli edilizi che hanno determinato la realizzazione degli immobili”

Gli interventi edilizi sono stati costruiti in virtù delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- 1) **Concessione Edilizia n. 81 del 09.09.1991**, rilasciata a Di Bartolomeo Anna, nata a Montecorvino Rovella il 27.04.1942, per l’ampliamento del fabbricato rurale esistente con ristrutturazione;
- 2) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37 del 23.05.1997**, per la realizzazione di una piscina, rilasciata a De Rosa Emilia Anna, nata a Giffoni Valle Piana il 26.07.1974;
- 3) **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 14.05.2001**, ai sensi della legge n. 724/1994, per l’ampliamento del fabbricato e la costruzione di un Deposito – Garage.

Dal raffronto degli atti le Concessioni Edilizie rilasciate ed i rilievi grafici effettuati risulta che:

UNITA’ 2 – (Corpo A - piano rialzato + piano primo) + (Corpo F - piscina)

- Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo (**Foglio 55, part. 295 sub 5**),

vi sono delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti al piano rialzato ed al piano primo e nella chiusura del balcone in veranda al piano rialzato.

UNITA’ 3 – (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

- Fabbricato con destinazione d’uso di deposito e cantina (**Foglio 55, part.295 sub 3**);

è stata oggetto di trasformazione da deposito ad unità immobiliare ad uso residenziale, in assenza di Permesso di Costruire o altra autorizzazione.

Il CORPO G è una struttura realizzato ex novo con destinazione di deposito senza alcuna autorizzazione edilizia. Per le predette difformità è possibile avvalersi delle disposizioni previste dal Testo Unico dell'Edilizia di cui all'art.40, comma 6 della Legge 47/85.

“Determinazione del più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato “

A fronte delle difficoltà riscontrate nella vendita degli immobili, delle condizioni in cui attualmente questi versano, delle caratteristiche costruttive che è stato possibile evincere in seguito ad un accurato rilievo grafico e fotografico, si ritiene congruo immaginarne la vendita come LOTTO UNICO- (composto dalle Unità n.1, 2, 3, 4, 5).

UNITA' 1 – composta da:

Terreno agricolo (**Foglio 55, part.294**) di 6.400 mq;

Il terreno identificato come Unità 1, presenta una destinazione colturale di tipo seminativo irriguo e risulta collocato geograficamente in una zona collinare, oltre a presentare la possibilità di accesso carrabile.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, si è appreso che v'è scarsa richiesta di terreni agricoli con caratteristiche simili a quelle evidenziate dall'Unità 1; Pertanto per immobili con dimensioni al di sotto dei 10.000 mq, si stima un costo per la locazione annuale compreso tra i € 600,00 a € 1300,00.

UNITA' 1	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Agenzie di Zona	600,00 Euro/mq	950,00 Euro/mq	1.300,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di locazione più congruente, in relazione alle caratteristiche dell'immobile, si ritiene consono adottare quale valore di riferimento € 950,00/anno.

UNITA' 1 - VALORE STIMATO = 950,00 EURO/ANNO

UNITA' 2 – (Corpo A - piano rialzato + piano primo)

Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo (**Foglio 55, part. 295 sub 5**);

UNITA' 2	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
----------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,50 Euro/mq	2,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,60 Euro/mq	1,95 Euro/mq	2,30 Euro/mq
Agenzie di Zona	1,00 Euro/mq	1,50 Euro/mq	2,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$V_v = (VB+VA+VO)/3 = (1,00 + 1,60+ 1,00)/3 = 1,20 \text{ Euro/mq}$$

Valore = 401,63 mq (superficie immobile) x 1,20 Euro/mq = 580,00 Euro

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Senza ascensore (- 10%)
- Stato di conservazione (-30%)
- Luminosità (- 0%)
- Esposizione e vista (- 0%)
- Abitazione ristrutturata (- 20%)
- Riscaldamento autonomo (- 5%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 75% sull'importo determinato.

UNITA' 2 -VALORE STIMATO =145,00 EURO/MESE

UNITA' 3 – (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)
 Fabbricato con destinazione d'uso di deposito e cantina (**Foglio 55, part.295 sub 3**);

UNITA' 3 - CORPO A + CORPO H	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
------------------------------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,20 Euro/mq	1,40 Euro/mq
Agenzie di Zona	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (V_A) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (V_O), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (1,00 + 1,00 + 1,00) / 3 = 1,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 81,42 \text{ mq (superficie utile)} \times 1,00 \text{ Euro/mq} = \underline{81,42 \text{ Euro}}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Stato di conservazione (-10%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 20% sull'importo determinato.

UNITA' 3 - VALORE STIMATO = 61,36 EURO/MESE

(Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

UNITA' 4 – (Corpo A - piano terra) – accessibile anche dal solaio del Corpo H
 Fabbricato Residenziale - Piano terra e **(Foglio 55, part. 295 sub 4);**

UNITA' 4 - (Corpo A - piano terra) – accessibile dal solaio del Corpo H	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,20 Euro/mq	1,40 Euro/mq
Agenzie di Zona	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (V_A) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (V_O), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (1,00 + 1,00 + 1,00) / 3 = 1,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 64,45 \text{ mq (superficie utile)} \times 1,00 \text{ Euro/mq} = \underline{64,45 \text{ Euro}}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

Stato di conservazione (-10%)

- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 20% sull'importo determinato.

UNITA' 4-VALORE STIMATO = 51,56 EURO/MESE

(Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

UNITA' 5 – (Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) + (Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito)

Fabbricato con destinazione d'uso di deposito, box ricovero per animali

(Foglio 55, part.295 sub 2);

UNITA' 5 - (Corpo C) + (Corpo D) + (Corpo E).	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
--	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,20 Euro/mq	1,40 Euro/mq
Agenzie di Zona	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA+VO)/3 = (1,00 + 1,00+ 1,00)/3 = 1,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 206,87 \text{ mq (superficie utile compresa di porticato)} \times 1,00 \text{ Euro/mq} = \underline{206,87 \text{ Euro}}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Stato di conservazione (-25%)
- Età del fabbricato (-10%)

Si applicherà una riduzione del 20% sull'importo determinato.

UNITA' 5 -VALORE STIMATO = 134,46 EURO/MESE

(Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) +
(Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito)

Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi;

Esistenza di formalità pregiudizievoli.

Il cespite oggetto di esecuzione immobiliare risulta oggi gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli: (Allegato n. 5.1 – 5.2)

ISCRIZIONE

[REDACTED] emesso [REDACTED]
 [REDACTED] A favore [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

TRASCRIZIONE

[REDACTED] emesso [REDACTED]
 [REDACTED]
 A favore [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

ISCRIZIONE

[REDACTED]
 [REDACTED]
 emesso [REDACTED]
 A favore [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] emesso [REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRASCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] emesso [REDACTED]

[REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



via Piave n.1 - 84122 Salerno ITALY
tel. 0039.08922.91.33
partita I.V.A.: 05307330653

<http://www.catenaarchitetture.com/>

e-mail: studiocatenarchitetture@gmail.com

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



Determinazione del valore di vendita degli immobili, con indicazione del criterio di stima adottato.

Per la stima del bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio applicato è di **tipo sintetico per comparazione**: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato, per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, delle finiture interne, di tutte le caratteristiche descritte, dalla consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato, di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati fornito dal Borsino immobiliare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio e dalla consultazione di Agenzie immobiliari che operano in zona.

UNITA' 1 – composta da:

Terreno agricolo (**Foglio 55, part.294**) di 6.400 mq;

Il terreno identificato come Unità 1, presenta una destinazione colturale di natura seminativo irriguo; Posto in una zona collinare, risulta facilmente accessibile anche con l'ausilio di mezzi agricoli.

Dalle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, si è appreso che v'è scarsa richiesta di terreni agricoli con le condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quelle evidenziate dall'Unità 1.

Il terreno oggetto di stima è rappresentato da un fondo non coltivato, in pendenza, del tipo seminativo irriguo, in una posizione raggiungibile facilmente per la presenza di una strada carrabile, per quanto sconnessa questa possa essere. Il fondo è caratterizzato dalla presenza di alberature sparse di superficie inferiore ai 10.000 mq.

(Allegato n. 2.1 – 3.1)

UNITA' 1 - Terreno di 6.400 mq	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
--------------------------------	---------------	--------------	----------------

Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,80 Euro/mq	2,70 Euro/mq	3,60 Euro/mq
Agenzie di Zona	2,50 Euro/mq	4,00 Euro/mq	5,50 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VA+VO)/2 = (1,80+ 2,50)/2 = 2,15 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 6.400 \text{ mq (superficie terreno)} \times 2,15 \text{ Euro/mq} = \underline{13.760,00 \text{ Euro}}$$

UNITA' 1 -VALORE STIMATO = 13.760,00 EURO

UNITA' 2 – (Corpo A - piano rialzato + piano primo)

Fabbricato Residenziale - Piano Rialzato e Piano Primo (Foglio 55, part. 295 sub 5);

UNITA' 2	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
----------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	670,00 Euro/mq	725,00 Euro/mq	780,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	700,00 Euro/mq	770,00 Euro/mq	840,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	550,00 Euro/mq	650,00 Euro/mq	750,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA+VO)/3 = (670,00 + 700,00 + 550,00)/3 = 640,00 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 401,63 \text{ mq (superficie immobile)} \times 640,00 \text{ Euro/mq} = \underline{257.043,20 \text{ Euro}}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Senza ascensore (- 20%)
- Stato di conservazione (-10%)
- Luminosità (- 0%)
- Esposizione e vista (- 0%)
- Abitazione ristrutturata (- 20%)
- Riscaldamento autonomo (- 0%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 60% sull'importo determinato.

UNITA' 2 -VALORE STIMATO =102.817,28 EURO

UNITA' 3 – (Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)
 Fabbricato con destinazione d'uso di deposito e cantina (**Foglio 55, part.295 sub 3**);

UNITA' 3 - CORPO A + CORPO H	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
------------------------------	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	290,00 Euro/mq	320,00 Euro/mq	390,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	305,00 Euro/mq	362,50 Euro/mq	420,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	180,00 Euro/mq	265,00 Euro/mq	350,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (V_B), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (V_A) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (V_O), quindi si determina:

$$V_v = (V_B + V_A + V_O) / 3 = (290,00 + 305,00 + 180,00) / 3 = 258,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 81,42 \text{ mq (superficie utile)} \times 258,33 \text{ Euro/mq} = \underline{21.033,22 \text{ Euro}}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Stato di conservazione (- 10%)
- Luminosità (- 5%)
- Esposizione e vista (- 0%)
- Abitazione ristrutturata (- 10%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 35% sull'importo determinato.

UNITA' 3 - VALORE STIMATO = 13.671,59 EURO

(Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

UNITA' 4 – (Corpo A - piano terra) – accessibile anche dal solaio del Corpo H
Fabbricato Residenziale - Piano terra e **(Foglio 55, part. 295 sub 4)**;

UNITA' 4 - (Corpo A - piano terra) – accessibile dal solaio del Corpo H	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
Borsino Immobiliare	290,00 Euro/mq	320,00 Euro/mq	390,00 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	305,00 Euro/mq	362,50 Euro/mq	420,00 Euro/mq
Agenzie di Zona	180,00 Euro/mq	265,00 Euro/mq	350,00 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (V_v), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$V_v = (VB+VA+VO)/3 = (290,00 + 305,00 + 180,00)/3 = 258,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 64,45 \text{ mq (superficie utile)} \times 258,33 \text{ Euro/mq} = 16.649,36 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Stato di conservazione (- 5%)
- Luminosità (- 0%)
- Esposizione e vista (- 0%)
- Abitazione ristrutturata (- 10%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 25% sull'importo determinato.

UNITA' 4 - VALORE STIMATO = 12.487,02 EURO

(Corpo A - piano seminterrato) + (Corpo H – deposito piano seminterrato)

UNITA' 5 – (Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) + (Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito).

Fabbricato con destinazione d'uso di deposito, box ricovero per animali **(Foglio 55, part.295 sub 2)**;

UNITA' 5 - (Corpo C) + (Corpo D) + (Corpo E).	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
--	---------------	--------------	----------------

Borsino Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq
Osservatorio del Mercato Immobiliare	1,00 Euro/mq	1,20 Euro/mq	1,40 Euro/mq
Agenzie di Zona	1,00 Euro/mq	1,25 Euro/mq	1,50 Euro/mq

Al fine di ottenere un esatto valore di vendita (Vv), in virtù della vetusta dell'immobile, possiamo adottare quali criteri di comparazione i valori più opportuni desunti dal borsino immobiliare (VB), a quelli tratti dalle consultazioni con le agenzie immobiliari di zona (VA) ed infine i dati che ci vengono forniti dall'osservatorio del mercato immobiliare (VO), quindi si determina:

$$Vv = (VB+VA+VO)/3 = (290,00 + 305,00+ 180,00)/3 = 258,33 \text{ Euro/mq}$$

$$\text{Valore} = 206,87 \text{ mq (superficie utile)} \times 258,33 \text{ Euro/mq} = 53.440,72 \text{ Euro}$$

Al valore così determinato è necessario applicare coefficienti di riduzione in considerazione della vetusta del fabbrico:

- Stato di conservazione (-20%)
- Luminosità (- 0%)
- Esposizione e vista (- 5%)
- Abitazione ristrutturata (- 20%)
- Età del fabbricato (- 10%)

Si applicherà una riduzione del 55% sull'importo determinato.

UNITA' 5 -VALORE STIMATO = 24.048,32 EURO

**(Corpo C – Vasca per la raccolta di acqua per l'irrigazione) +
(Corpo D – Porticato) + (Corpo E - Deposito)**

Pertanto si determina quale valore a base di vendita per l'intero lotto composto dalle Unità n.1, 2, 3, 4, e 5 l'importo di Euro 166.784,21 .

VALORE A BASE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO = 166.784,21 EURO

(composto dalle Unità n.1, 2, 3, 4, e 5)

Qualora si ritenesse coerente con i procedimenti giudiziari in corso, al valore a base di vendita del compendio immobiliare potranno essere detratte le spese per lo smaltimento ed il conferimento in discarica dei rifiuti presenti all'interno dell'area.

“Identificazione, quantificazione delle presumibili spese occorrenti per la rimozione dei rifiuti”.

CARATTERIZZAZIONE VISIVA PRELIMINARE DEI RIFIUTI

In assenza di prelievi ufficiali per l’analisi analitica dei rifiuti secondo le metodologie previste dalla norma UNI 10802:2023, è stata effettuata una caratterizzazione visiva preliminare volta a individuare la tipologia e la possibile classificazione dei materiali presenti, ai sensi della normativa vigente in materia di gestione dei rifiuti (Parte IV del D.Lgs. 152/2006) e dell’Elenco europeo dei rifiuti di cui alla Decisione 2000/532/CE.

Questa valutazione, effettuata attraverso l’osservazione diretta durante il sopralluogo e mediante l’analisi documentale fotografica, consente di fornire un inquadramento tecnico della natura dei rifiuti depositati, utile sia a fini estimativi che per le successive attività di bonifica o approfondimento analitico.

Si riporta di seguito una sintesi delle tipologie di rifiuti rinvenute e la relativa attribuzione (preliminare) del codice CER, secondo quanto osservabile dalle caratteristiche morfologiche, dal contesto di abbandono e dalla composizione visibile dei materiali:

Tipologia di rifiuto	Codice CER (presunto)	Descrizione tecnica e note
Tessuti, imbottiture, schiume poliuretaniche	191204 Rifiuti tessili non pericolosi	Materiale accatastato in balle o depositato in mucchi disordinati, costituito principalmente da tessuti imbottiti, schiume espanse e rivestimenti. La tipologia e la quantità fanno presupporre la provenienza da attività produttive (es. industria manifatturiera o tappezzeria). In assenza di contaminazione visibile, si propende per la classificazione come non pericolosi, ma tale attribuzione dovrà essere confermata mediante analisi chimico-fisiche e test di cessione.
Materassi, sedili, componenti imbottiti	200307 Rifiuti ingombranti	Frammenti di materassi, sedili in materiale sintetico e componenti voluminosi tipici di dismissioni residenziali o da arredo veicolare. Trattandosi di rifiuti voluminosi e disaggregati, e in considerazione del

		quantitativo, è verosimile immaginare un'origine da attività di smaltimento abusivo da produzione di scarti di lavorazione.
Sacchi in plastica, film e imballaggi	150102 Imballaggi in plastica	Involucri in plastica flessibile (sacchi bianchi e neri, film colorati) in quantità significativa, utilizzati verosimilmente per il contenimento o il trasporto di altri rifiuti. La presenza di questa frazione conferma l'ipotesi di movimentazioni multiple non tracciate
Frammenti lignei, pannelli, legname da costruzione	170201 Legno	Presenza di elementi in legno grezzo o trattato, pannelli da costruzione o demolizione. In assenza di evidenti segni di contaminazione (vernici, solventi, impregnanti), si propone l'attribuzione al codice relativo ai rifiuti non pericolosi.

****nota metodologica:** la caratterizzazione è da intendersi preliminare e finalizzata esclusivamente a scopi estimativi e per la pianificazione delle operazioni di rimozione e smaltimento. La caratterizzazione analitica definitiva dovrà avvenire a cura di laboratorio accreditato, ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17025, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/2006, Allegato 3 alla Parte IV, Titolo V.*

METODOLOGIA PER LA STIMA VOLUMETRICA DEI RIFIUTI

La quantificazione volumetrica dei rifiuti è stata effettuata attraverso un approccio misto GIS–rilievo diretto:

A. Delimitazione dell'area

L'area di deposito dei rifiuti è stata mappata tramite Google Earth Pro, con georeferenziazione su base catastale, e delimitazione poligonale delle superfici interessate. La superficie risultante è di circa 280 m².

B. Stima dell'altezza media

Durante il sopralluogo sono stati effettuati saggi visivi e misurazioni dirette in vari punti significativi del deposito, con risultati compresi tra 0,8 e 1,8 m. L'altezza media stimata per il calcolo volumetrico è di 1,2 m.

C. Calcolo del volume

$$V = A \times h_{media} = 280 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m} = 336 \text{ m}^3$$

D. Stima della massa

Sulla base del volume stimato (336 m³), si è proceduto a una valutazione della massa complessiva dei rifiuti presenti esclusivamente negli ambienti oggetto di ispezione diretta, escludendo espressamente tutti i corpi di fabbrica, i locali interni o aree non accessibili al momento del sopralluogo, per le quali non è stato possibile acquisire elementi di valutazione diretta.

Sulla base di densità medie dei rifiuti ingombranti e tessili leggeri (fonte: ISPRA – Rapporto Rifiuti Urbani, dati ARPA Lombardia 2023):

- Densità di riferimento: 100–150 kg/m³
- Peso stimato: 33.600 – 50.400 kg (34–50 t)

STIMA DEI COSTI DI SMALTIMENTO

Sulla base delle risultanze tecniche acquisite in sede di sopralluogo e delle valutazioni volumetriche riportate al paragrafo precedente, si fornisce di seguito una stima dei costi presumibili per la gestione ambientale del materiale rinvenuto, intesa come l'insieme delle operazioni di caratterizzazione, raccolta, trasporto e smaltimento finale presso impianti autorizzati.

Tutti i valori riportati sono aggiornati a giugno 2025 e fanno riferimento a fonti pubbliche e tecniche consolidate:

- ISPRA – Rapporto Rifiuti Speciali 2024;
- ARPA Campania – linee guida tecniche 2023–2024 [[Gli obblighi relativi alla rimozione dei rifiuti abbandonati](#)]
- Prezzario Regione Campania – Lavori Pubblici (voci bonifica siti contaminati);

Voce di costo	Quantità stimata	Costo unitario [€]	Totale [€]	Totale [€]
			Prezzario	
Movimentazione e carico rifiuti	336 m ³	10–12 €/m ³	Regione Campania + ARPA	3.360 – 4.032



Trasporto a impianto autorizzato (entro 100 km)	336 m ³	15–18 €/m ³	ISPRA + impianti recupero	5.040 – 6.048
Smaltimento in impianto (media 42 t)	33,6–50,4 t	190–240 €/t	ISPRA, indagini impiantistiche	6.384 – 12.096
Campionamento e analisi (6 campioni compositi)	Forfait	300–450 €/campione	UNI 10802:2023	1.800 – 2.700
Messa in sicurezza e ripristino dell'area	Forfait	-	Prezzario LL.PP. + oneri tecnici	1.500 – 2.500
Costi accessori (FIR, documentazione, noli, coordinamento)	Forfait	-	Stima tecnica professionale	1.000 – 1.500
TOTALE				19.084 – 28.876 €

nota metodologica: la presente stima ha finalità tecnico-peritali e si basa su una quantificazione visiva e documentale riferita **esclusivamente alle aree ispezionate. Essa dovrà essere aggiornata in fase esecutiva sulla base di:*

- *risultati analitici ufficiali dei rifiuti (caratterizzazione chimica e test di cessione);*
- *pesatura effettiva in sede di smaltimento;*
- *condizioni operative reali del sito (accessibilità, interferenze, logistica).*

Ipotesi di presenza di rifiuti pericolosi

Nel caso in cui, a seguito della caratterizzazione analitica, parte dei rifiuti dovesse risultare pericolosa ai sensi del Regolamento (UE) 1357/2014, i costi di smaltimento aumenterebbero sensibilmente, con tariffe comprese tra 300 e 450 €/t per i soli rifiuti classificati HP.

CONCLUSIONI

Alla luce delle attività svolte, del sopralluogo effettuato e dell'analisi tecnica condotta, si riportano di seguito le conclusioni di sintesi relative allo stato dei luoghi, alla natura dei materiali presenti e ai costi connessi alla loro gestione ambientale.

È stata accertata la presenza di un accumulo incontrollato di rifiuti eterogenei all'interno di un'area pertinenziale di circa 280 m², con una volumetria stimata pari a 336 m³, riconducibili per tipologia e modalità di stoccaggio ad un'attività illecita di abbandono sistematico, potenzialmente qualificabile come discarica abusiva ai sensi dell'art. 256 del D.Lgs. 152/2006.

I rifiuti identificati si presentano prevalentemente costituiti da materiali tessili, imbottiture, plastiche, imballaggi, e materiali lignei. In assenza di campionamento e test di cessione, si è proceduto a una caratterizzazione visiva preliminare, utile ai soli fini estimativi. La classificazione definitiva dei rifiuti dovrà avvenire mediante analisi chimico-fisiche conformi alla UNI 10802:2023, come prescritto dal D.Lgs. 152/2006, Parte IV.

La massa complessiva dei rifiuti, calcolata sulla base di dati di densità tecnici ufficiali (ISPRA e ARPA), è compresa tra 33,6 e 50,4 tonnellate, con stima prudenziale basata esclusivamente sugli ambienti effettivamente ispezionati. L'eventuale estensione della verifica ai corpi non ispezionati potrebbe comportare un incremento rilevante del quantitativo complessivo.

Il costo stimato per la gestione ambientale dei rifiuti (comprensivo di movimentazione, trasporto, analisi, smaltimento e messa in sicurezza dell'area), **aggiornato ai valori medi di mercato e prezzi tecnici in vigore a giugno 2025, risulta compreso tra € 19.084,00 e € 28.876,00. Tale importo potrebbe aumentare in caso di rilevazione di rifiuti pericolosi.**

In considerazione della tipologia e delle quantità rilevate, si configura una violazione dell'art. 192 del D.Lgs. 152/2006 (divieto di abbandono di rifiuti), e potenzialmente degli artt. 256 e 452-quaterdecies del Codice Penale, qualora emerga un'organizzazione sistematica dell'attività di smaltimento illecito.

Si evidenzia infine che la presenza prolungata di materiali plastici, imbottiti e schiumosi in un contesto privo di protezione ambientale può comportare un potenziale rischio per la salute pubblica e l'ambiente, con possibile rilascio di composti in atmosfera, inquinamento del suolo e pericolo di incendi.

CONGEDO C.T.U.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente Relazione Tecnica, conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività, e nell’augurarmi che possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno 30/06/2025

Con osservanza

Il Consulente Tecnico d’Ufficio

Arch. Francesco Maria Catena

Elenco allegati

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

Allegato 1: Nomina

1.1 Nomina CTU

1.2 Quesiti CTU

Allegato 2: Elaborati Grafici

2.1 Rielaborazione in CAD

Allegato 3: Documentazione Fotografica

3.1 Documentazione fotografica

Allegato 4: Visure

4.1 Visure catastali

Allegato 4: Ispezioni ipocatastali

5.1 Ispezioni ipocatastali

5.2 Certificazione notarile