

ARCHITETTO

Giuseppe Bisogno

**TRIBUNALE DI SALERNO  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**G.E.**

**Dott. Alessandro BRANCACCIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 521/2016 R.G.E.  
promossa da ..... *contro* .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via Lucio Petrone n. 33 - 84127-Salerno Tel. Fax 089/794840 cell. 338/4236251 e-mail agiubis@fastwebnet.it



**PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 811, con studio professionale sito alla Via Lucio Petrone n. 33 - 84127 Salerno, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Salerno in data 25/03/1992, ha ricevuto incarico dal G.E. Dott. Alessandro BRANCACCIO, presso il Tribunale di Salerno – III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa dei beni pignorati per la procedura esecutiva iscritta al *R.E. n. 521/2016* promossa da *Banco ..... contro .....*

In data 08/02/2017 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 10/02/2017 prestava il giuramento di rito. Il G.E. conferiva i seguenti quesiti: *1) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni; 2) se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12; 3) se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 4) identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando comunque al G.E.; 5) precisi la*



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



*Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem); 11) riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni; 12) acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato; 13) riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la*



*possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; 15) quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato; 16) corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o*



*località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato; 17) estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.*

Il G.E. assegnava il termine di gg. 30 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con decreto/ordinanza al 13/06/2017 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **15/05/2017**.

In data 13/02/2017 il sottoscritto si recava presso l'Agenzia del Territorio, sez. Ufficio Tecnico Erariale per acquisire documentazione catastale, quali visure, planimetrie, estratto di mappa.

In data 16/02/2017, 01/03/2017 e 08/03/2017 lo scrivente si recava presso gli Uffici Protocollo e Tecnico del Comune di Giffoni Valle Piana (SA) per inoltrare istanza e ritirare documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico conferito.

In data 01/03/2017 ore 9,30 l'esperto, previo avviso con racc. postale, si recava sui luoghi in oggetto coadiuvato dal collaboratore ausiliario ..... in cui risultava presente il sig. ...., debitore.

Si dava seguito ai rilievi metrici e fotografici dell'immobile, costituito dal Piano II e Piano III o sottotetto; veniva redatto l'allegato Verbale di Sopralluogo (cfr. allegato n. 0).



In data 03/04/2017 presso la sez. Conservatoria dei RR. II. per estrarre visure ipotecarie.

In data 04/04/2017 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo e-mail, rispettivamente all'avv. Piccoli Caterina di Verona e avv. Alfano Anna Maria per il creditore ed al sig. .... debitore, con avvenuta ricezione in data.... da parte dei legali; in data .... da parte del debitore, in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa.

Dopo aver esaminato i luoghi e vagliato ogni elemento ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, si espone la presente relazione così suddivisa:

<b>1) RISPOSTA AI QUESITI</b>	<b>pag. 7</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>pag. 36</b>

### 1) RISPOSTA AI QUESITI

#### 1,2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12.

La documentazione depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio consiste, tra l'altro, nella Relazione Notarile redatta dal Dott. Antonello Moser Faraone, Notaio in Roma ed è in riferimento ai beni pignorati, siti nel *Comune di Giffoni Valle Piana (SA)* così identificati:

#### Immobile N. 1

*Catasto* U  
**Foglio 25, part. 279 sub 19**  
*Natura* A/4 (Abitazioni di tipo popolare)  
*Classe* 3  
*Consistenza* 5 vani  
*Piano* 2 - 3, int. 3  
*Mappale graffato con particella* 286, sub 19  
*Indirizzo* Piazza Linguiti  
*Proprietà* 1/1 .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Immobile N. 2**

Catasto U  
 Foglio 25, part. 286 sub 19  
 Natura A/4 (Abitazioni di tipo popolare)  
 Classe 3  
 Piano 2 - 3, int. 3  
 Mappale graffato con particella 279, sub 19  
 Indirizzo Piazza Linguiti  
 Proprietà 1/1 .....

**DICHIARAZIONE DEL NOTAIO**

.....i beni sopra indicati sono di proprietà del signor ..... come sopra detto e generalizzato, e che a tutto il giorno 18 gennaio 2017 a carico delle unità immobiliare di cui trattasi risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 22 dicembre 2006 al n. 20015 di formalità a favore della Banca ..... con sede in Novara, codice fiscale 01848410039, e contro ..... come sopra detto e generalizzato,
- **trascrizione di pignoramento** immobiliare effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Salerno il 13 gennaio 2017 al n. 1132 di formalità a favore della Banco ....., con sede in Verona, codice fiscale 03700430238 e contro ..... come sopra detto e generalizzato.

**1,4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, ove in queste ultime risulti già espletata la relazione tecnica, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E..**

Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - sez. Ufficio Tecnico Erariale, in riferimento al suddetto immobile, per come riportato agli atti della procedura (cfr. allegati nn. 1, 2 e 3).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegati nn. 8 e 9).

Dalla visura storica catastale, dalla planimetria dell'immobile, si rilevano i seguenti dati:



**Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 1 Piano 2 - 3.**



Dati Catastali

Comune di  
Giffoni Valle Piana

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 25 Particella 279 Sub 19  
graffato al  
Foglio 25 Particella 286 Sub 19

Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) Classe 1 Consistenza 5 vani  
Sup. Catastale mq 116 Totale escluse aree scoperte mq 116 Rendita € 232,41

Indirizzo

Via Umberto Linguiti n. 1 piano 2 - 3 int. 3

Intestato – Diritti e Oneri Reali

..... nata a Eboli il 18/04/1974 proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini

In data 01/03/2017 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 4), riscontrando i seguenti confini:

Piano Secondo

a Nord - Est con altrui propr.;

a Sud - Est con P.zza Linguiti;

a Sud - Ovest con altrui propr.;

a Nord - Ovest con ballatoio condominiale.

Piano Terzo o Sottotetto abitabile

a Nord - Est con altrui propr.;

a Sud - Est con P.zza Linguiti;

a Sud - Ovest con altrui propr.;

a Nord - Ovest con terrazzo comune e altrui propr..

Corrispondenza con i dati del pignoramento.

Vi risulta la corrispondenza con i dati del pignoramento.

Descrizione dell'immobile pignorato.

L'immobile in oggetto è sito in Giffoni Valle Piana (SA) loc. Curti, P.zza Linguiti, 20 (ex civ. 1) all'interno di un fabbricato, privo di ascensore, costituito da Piano Terra, oltre 2 livelli e sottotetto.

Il bene in oggetto, è costituito da una camera posta al **Piano II** collegata anche internamente all'immobile ubicato al **Piano III o sottotetto abitabile**.

L'ingresso allo stabile, avviene da un androne, ove dal solo corpo scala si accede al **Piano Secondo** su cui di fronte lo smonto, è situata la camera in oggetto.

Essa si configura come riportata in planimetria allegata: camera dotata di balcone pari a mq 1,08 con affaccio su P.zza Linguiti, collegata al Piano III o Sottotetto con scala interna autoportante.

Sullo stesso corpo scala, si accede mediante un varco libero, ad altra unità immobiliare non rientrante nella proprietà in oggetto.

La superficie rilevata al netto dei muri perimetrali è pari a circa mq 26,60 quella lorda pari a circa mq 36,71 con una altezza netta interna pari a m 2,93. Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico e di riscaldamento.

Ritornando alle scale condominiali, proseguendo sul ballatoio, si accede mediante un infisso a vetrata, ad un terrazzo comune, di superficie pari a circa mq 10,54 da cui, mediante rampe di scale, si accede in prossimità dell'ingresso al **Piano III o Sottotetto abitabile**, caratterizzato da una pensilina in legno, ove sulla destra vi risulta l'accesso ad altro terrazzo comune di superficie pari a circa mq 12,00.

Tale livello di piano si configura come riportato in planimetria allegata: dall'ingresso si accede ad una prima camera di altezza al colmo pari a m 2,65 altezza alla gronda pari a m 1,70. Tale ambiente è separato dal corpo scala interno di collegamento alla camera ubicata al



Piano II, inoltre è altresì separata da una porzione di sottotetto con altezza variabile da m 1,67 a m 1,08.

Da tale camera si accede ad altro ambiente con porzione attrezzata a cucina, il tutto con altezza al colmo pari a m 2,80 altezza alla gronda variabile sui due lati opposti da m 1,70 a m 1,80. Anche tale ambiente risulta separato da una zona di sottotetto; inoltre si accede ad un wc da cui sul lato opposto, vi risulta altrettanto una zona di sottotetto dotata di luci.

Infine si accede all'ultima camera con altezza al colmo pari a m 2,82 e altezza alla gronda pari a m 1,75 caratterizzata da una lastra in pietra su cui è riportata la data del 4 Giugno 1892; allo stato attuale da quest'ultima camera vi risulta un varco verso altra proprietà.

In definitiva tale livello di piano si configura con n. 3 ambienti, wc e n. 3 sottotetti.

La superficie rilevata al netto dei tramezzi interni è pari a circa mq 54,17 quella lorda pari a circa mq 67,84. Gli impianti tecnologici sono costituiti da: riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati a GPL, elettrico, idrico e citofonico.

Sono state individuate le seguenti *condizioni intrinseche*: la tecnica costruttiva realizzata è struttura mista, costituita da muratura portante, solai in c.a., copertura con travi in legno rivestita con doghe, tramezzi interni in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati.

Il pavimento è in lastre di ceramica, altresì per il rivestimento presente nei servizi igienici e nella cucina. Gli infissi interni sono costituiti in pannellatura lignea, di tipo cieco, laccati in colore chiaro, quelli esterni, solo nella camera a Piano II con doppi infissi, in alluminio interni con scuroni; la copertura invece prevede finestre a vasistas.

L'intero immobile risulta esposto nella direzione Sud; complessivamente le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *buone*.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Le *condizioni estrinseche*, rilevano che l'ubicazione è in un contesto urbano *periferico* rispetto al centro del Comune, in diretta comunicazione con l'arteria viaria principale, di collegamento con località limitrofe.

Sono presenti nella zona aree di parcheggi; il contesto urbano denota una discreta compattezza del tessuto edilizio, con scarse attività commerciali; la qualità urbana è di tipo sufficiente.

**1,5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

Con *Atto di Compravendita* redatto in data 20/12/2006 dalla Dott.ssa Giuseppina Capobianco Notaio in Giffoni Valle Piana, di cui al Rep. N. 63.719 Racc. N. 12.719 il debitore sig. ...., coniugato in regime di separazione dei beni, acquistava dal sig. .... nato a ....., il seguente immobile in .....  
*casa di abitazione sita alla P.zza Linguiti, n. 20 già n. 1 composta da un vano al secondo piano nonché appartamento mansardato al terzo piano, composto da tre vani e accessori confinante con proprietà ..... e proprietà ....., Piazza Linguiti e vano scale, in catasto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Giffoni Valle Piana Via Linguiti n. 1 Fg. 25, mappale n. 279 sub 19 (graffati) piano 2-3 cat. A/4 cl. 1 vani 5 RC € 232,41.* (cfr. allegato n. 5).

**1,6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.**

Dal Titolo di Proprietà, si rileva che il debitore sig. ...., risulta essere l'unico proprietario, in regime di separazione dei beni, per tanto non occorre alcun progetto di divisione.



- 1,7) **Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento. Verifichi inoltre, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Al momento del sopralluogo effettuato, è stato constatato che il bene pignorato è nella piena disponibilità dello stesso debitore.

- 1,8) **Determini il più probabile canone di locazione dell'immobile pignorato e, in caso di immobili già concessi in locazione, dica se il canone pattuito sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, a norma dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..**

Si procede alla determinazione del più probabile canone di locazione, attraverso due metodi, come verrà specificato nel quesito successivo, inerente la stima.

***Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 20 Piano 2 - 3.***

*Foglio 25 Particella 279 Sub 19  
graffato al*

*Foglio 25 Particella 286 Sub 19*

*I Metodo*

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di Giffoni Valle Piana, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mese conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2
Appartamento Piano II - III	€ 280 ÷ € 300	€ 280 ÷ € 300



Come si evince da questa tabella, i valori ricercati sono congruenti tra loro, per tanto, verrà considerato il seguente valore medio di riferimento:

**€ 290,00/mese.**

A tal punto è necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 in quanto sottotetto (cfr. allegato n. 6);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 6).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato canone medio unitario ponderato*:

$$€ 290,00/mese \times 1,0 = € \mathbf{290,00/ mese.}$$

### *Il Metodo*

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 15) utilizzando i seguenti parametri. **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 1,6/mq x mese** e **€ 2,3/mq x mese** per *superficie lorda* e Stato Conservativo *Normale*.

Nell'applicare la nota formula citata (vedi paragrafo succ.), risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,3 + 3 \times 0,8)/4 = \mathbf{0,675.}$$

Per tanto:

$$\mathbf{Valore normale unitario = € 1,6 + (€ 2,3 - € 1,6) \times 0,675;}$$

$$\mathbf{Valore normale unitario = € 2,07/mq lorda \times mese.}$$



La superficie posta a base di calcolo ha tenuto in considerazione la superficie lorda dell'appartamento nella sua complessità (Piano II + Piano III) pari a mq **125,55** (cfr. pag. 22).

Risulta possibile determinare il

**Valore normale:** € 2,07 x mq 125,55 = € **259,89/mese.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima dei canoni desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 290,00 + € 259,89)/2 = **€ 274,94.**

che si arrotonda a:

**Valore di stima del canone € 275,00/mese.**

**1,9) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana (SA), ha rilasciato l'Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio, dal n. 44 Parte II Serie A in cui certifica che, in data 10/09/1998 l'esecutato sig. .... contraeva matrimonio con la sig.ra ..... in Giffoni Valle Piana (cfr. allegato n. 7).

Dalle Annotazioni risulta trascritto: *Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

**1,10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause**



con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest'ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Con dichiarazione resa in sede di sopralluogo, l'esecutato affermava che il fabbricato condominiale entro cui è situato l'immobile in oggetto, non risulta costituito di fatto alcun amministratore p.t..

Come verrà riportato nel quesito successivo, l'area urbana in quanto rientrante nel Parco dei Picentini, risulta sottoposta alla tutela paesaggistica.

**1,11) Riferisca dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.**

Sono state effettuate ricerche presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio dei RR.II. al fine di estrarre visure inerenti l'immobile di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di esso gravante, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n. 8).

***Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 20 Piano 2 - 3.***

*Foglio 25 Particella 279 Sub 19  
graffato al*

*Foglio 25 Particella 286 Sub 19*

1) ISCRIZIONE del 22/12/2006 Reg. Part. 20015 Reg. Gen. 69794.  
Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Rep. 63720/12720 del 20/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria € **35,00.**

2) TRASCRIZIONE del 13/01/2017 Reg. Part. 1132 Reg. Gen. 1441  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Rep. 10960/2016 del 13/12/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ <u>200,00</u>

**Totale € 294,00.**

**1,12) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.**

Si è proceduto a verificare ed estrarre presso i rispettivi uffici pubblici, visure catastali ed ipotecarie.

Nel primo caso, si è già dato ampio riscontro nel quesito precedente, proseguendo alla successiva verifica presso l'Agenzia del Territorio – sez. Conservatoria dei RR.II..

In quest'ultimo caso, sono state estratte visure ipotecarie, rispettivamente sia in riferimento all'immobile individuato per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito, si è già dato riferimento alla visura ipotecaria per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 9).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, vi risulta per l'esecutata, la coincidenza dei dati rilevati, il tutto così individuati.

Intestatario: .....

Formalità: 1) ISCRIZIONE CONTRO del 22/12/2006 Reg. Part. 20015 Reg. Gen. 69794.  
Pubblico ufficiale CAPOBIANCO GIUSEPPINA Rep. 63720/12720 del 20/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria € 35,00.

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2017 Reg. Part. 1132 Reg. Gen. 1441  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Rep. 10960/2016 del 13/12/2016.  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.  
 Immobili siti in GIFFONI VALLE PIANA (SA)

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di Bollo	€ 59,00;
Imposta Ipotecaria (importo minimo)	€ 200,00

**Totale € 294,00.**

- 1,13) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n. 380 nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40 co. 2 della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo con avvertenza che l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40 co. 6 della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono. Pertanto, in ipotesi di opere abusive, accerti la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono, indicando il soggetto richiedente e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.85 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.01 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

*Destinazione Urbanistica*

Il comune di Giffoni Valle Piana è dotato di vigente *P.R.G.* approvato con Decreto n. 9802 in data 02/06/1981 dal Presidente della Giunta Regionale Campania e successiva

Variante approvata con decreto del Presidente della Provincia di Salerno prot. n. 36710 del 10/12/1992.

L'immobile in oggetto ricade all'interno del predetto strumento urbanistico in

*“zona A2 esistente ambientale”*

agglomerati urbanistico-edilizi di interesse storico-artistico o ambientale comprese ove necessario le aree circostanti o interposte che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi. Dette zone sono individuate da specifica delimitazione sulla cartografia di P.R.G. e sono le parti del territorio ricadenti nel P. di R. (cfr. allegato n. 10).

Il *Piano di Recupero* è stato approvato con delibera di C.C. n. 211 del 03/11/1987 e l'immobile in oggetto ricade all'interno del predetto strumento urbanistico in:

*ristrutturazione edilizia.*

In tale contesto l'attività edilizia è rivolta a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In modo particolare si intendono unità edilizie antiche o recenti di valore modesto contenenti comunque elementi architettonici costituenti valore di documento. Riguarda gli edifici per i quali interessa la conservazione di alcuni elementi esterni o interni come facciate parti di strutture quali scale atri ect. ovvero elementi di arredo urbano interno ed esterno. Le nuove organizzazioni e il riutilizzo degli spazi interni sono condizionati al rispetto degli elementi soggetti alla conservazione. Si tratta in genere di edifici di vecchio impianto parte integrante del tessuto urbano originario che però hanno subito considerevoli rimaneggiamenti negli ultimi decenni soprattutto per quanto concerne i caratteri di facciata (cfr. allegato n. 11).



L'area ricade nell'ambito della perimetrazione del *Parco Regionale dei "Monti Picentini"* istituito con Decreto del P.G.R.C. n. 378 dell'11/06/2003 ai sensi della L.R. n. 33 del 01/09/1993 e della L. R. n. 18/2000 in:

*Zona C*

Area di riqualificazione dei centri abitati di protezione e sviluppo economici e sociale.

In tale ambito vigono le Norme generali di salvaguardia pubblicata nell'allegato "5" B del Sistema Parchi e Riserve Regionali pubblicato sul n. speciale del B.U.R.C. del 27/05/2004 (cfr. allegato n. 12).

*Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.*

Gli immobili in oggetto, costituiti da una camera al Piano II e dal Sottotetto abitabile ubicato al Piano III, sono stati interessati da un intervento qualificatosi quale *"recupero abitativo del piano sottotetto e frazionamento in due unità abitative ubicata al secondo piano del fabbricato sito alla P.zza linguiti - fraz. Curti..."* di cui al rilasciato Permesso di Costruire N. 06 del 04/08/2003 a nome dell'ing. Gubitosi Mariano (cfr. allegato n. 13).

Il suddetto intervento ha previsto al Piano II il frazionamento della camera esaminata rispetto all'allora unità immobiliare, inserendo al suo interno il corpo scala di accesso al Piano III o Sottotetto; quest'ultimo è stato interessato altrettanto da un recupero funzionale e strutturale.

Dal confronto tra i grafici assentiti e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si attesta che la camera al Piano II presenta un vano apertura, nel muro perimetrale con accesso dal corpo scala, verso l'altrui proprietà.

Il Piano III o Sottotetto presenta una chiusura con tramezzo e porta verso il corpo scala di accesso al Piano II inoltre la zona individuata tra la cucina, il wc ed il sottotetto hanno una delimitazione diversa tra lo stesso wc ed il sottotetto, infine nell'ultima camera vi risulta una apertura verso l'altrui proprietà.



In definitiva, è possibile constatare, per l'appartamento in oggetto che è in

C O N T R A S T O con le norme edilizie.

Le variazioni interne all'appartamento in oggetto, rientrano nella fattispecie quali *opere non essenziali a seguito diversa distribuzione interna* ai sensi del comma 2 art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

In definitiva, è possibile constatare, per l'appartamento in oggetto che è

C O N F O R M E alle norme urbanistiche.

#### *Sanatoria Edilizia*

Per rendere pienamente legittimo l'appartamento in oggetto, occorre conseguire una sanatoria edilizia.

Le difformità edilizie, interne, riscontrate e come prima individuate, attesa la conformità urbanistica, consente all'aggiudicatario di ricorrere al comma 5 art. 46 del D.P.R. n. 380/01 presentando una S.C.I.A. in riferimento al comma 4 art. 37 del D.P.R. n. 380/01 per cui si applica la sanzione minima di € **516,00** oltre l'onorario del tecnico incaricato.

#### *Agibilità del bene*

A seguito dei citati lavori di recupero abitativo, è stato trasmesso al Comune di Giffoni Valle Piana "Richiesta certificato di agibilità" in data 15/11/2005 prot. n. 14998 allegando i certificati degli impianti, statico oltre quelli previsti dalle norme (cfr. allegato n. 14).

*Notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28/02/85 n. 47 succ. mod.*

Dall'Atto di Compravendita prima citato, si rileva nella parte inerente "Con riferimento al T.U. sull'edilizia DPR n. 380/01".... *che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è un fabbricato la cui costruzione è iniziata anteriormente alla data del 1 settembre 1967; che per il citato recupero abitativo del piano sottotetto e frazionamento in*



due unità immobiliari è stato rilasciato permesso di costruire n. 6 dal Comune di Giffoni Valle Piana in data 04/08/2003 e che successivamente è stata comunicata al predetto Comune l'ultimazione dei lavori in data 31/08/2006; il venditore garantisce inoltre la piena conformità della costruzione alle norme di legge e di regolamento alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel citato permesso di costruire. Dichiara inoltre che non ha avuto provvedimenti sanzionatori per costruzioni in difformità ne concessioni in sanatoria (cfr. allegato n. 5).

**1,14) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.**

#### CRITERIO DI STIMA

Prima di procedere alla stima degli immobili, risulta indispensabile indicare il criterio che verrà adottato. Tra i vari procedimenti offerti dalla metodologia estimativa, il sottoscritto ha preso a riferimento alcuni di essi, in particolare:

- 1) capacità annua del reddito;
- 2) commercializzazione del bene considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- 3) recenti valori di compravendita per beni simili.

Operando nel primo caso attraverso la *capitalizzazione del reddito*, nel secondo caso attraverso una "*stima a vista*" così detta *mediata*, nel terzo caso attraverso una *stima*

*comparativa diretta*, procedendo successivamente per ognuno di essi, *alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale così determinato* (per es. rifiniture pregiate, interventi di manutenzione, spese in generale, etc.), per valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità e definire così il *più probabile valore di mercato* del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova (o futura), al momento in cui si riferisce la stima.

Il valore, sarà attribuito in relazione alla descrizione ed alle caratteristiche dell'immobile in cui attualmente si trova e sarà espresso in relazione alla *superficie netta* in riferimento al I Metodo così computata:

***per fabbricati residenziali***

- |   |          |
|---|----------|
| 1) appartamento (immobile principale)                               | al 100%; |
| 2) balconi e terrazzi fino a 25 mq se a livello dei vani principali | al 30%;  |
| 3) vani accessori (sottotetti)                                      | al 50%;  |

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* così computata:

- |   |          |
|---|----------|
| 1) appartamento - superficie complessiva dei locali a destinazione ordinaria, comprendendo anche i muri interni e perimetrali | al 100%; |
| 2) balconi e terrazzi fino a 25 mq se a livello dei vani principali   | al 30%;  |
| 3) vani accessori (sottotetti con muri perimetrali)   | al 50%.  |

Si individuano per tanto, le seguenti superfici poste a base di calcolo.

***Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 20 Piano 2 - 3.***

Foglio 25 Particella 279 Sub 19  
graffato al

Foglio 25 Particella 286 Sub 19

**Superficie netta**

camera	Piano II	mq	26,60;
balcone		mq 1,08 x 0,30	mq 0,32;
appartamento	Piano III	mq	54,17;
sottotetto		mq 15,71 x 0,50	mq 7,85;
sottotetto		mq 9,76 x 0,50	mq 4,88;
terrazzo comune		mq 12,00 x 0,50 x 0,30	mq 1,80;
terrazzo comune		mq 10,54 x 0,50 x 0,30	<u>mq 1,58;</u>
<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>97,20.</b>



**Superficie lorda**

camera	Piano II		mq	36,71;
balcone		mq 1,08 x 0,30	mq	0,32;
appartamento	Piano III		mq	67,84;
sottotetto		mq 21,73 x 0,50	mq	10,86;
sottotetto		mq 12,88 x 0,50	mq	6,44;
terrazzo comune		mq 12,00 x 0,50 x 0,30	mq	1,80;
terrazzo comune		mq 12,54 x 0,50 x 0,30	mq	<u>1,58;</u>
<b>Totale</b>			<b>mq</b>	<b>125,55.</b>

Il valore estimativo accertato, è in riferimento al momento attuale e viene ad essere determinato attraverso una doppia valutazione, come verrà specificato in seguito, con riferimento al metodo "*comparativo diretto*". Il procedimento così scelto, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

La **prima valutazione** è basata sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona o in quelle circostanti, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La **seconda valutazione**, è quella derivante dalle "*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*" in cui il Valore normale è dato da:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}.$$

Il valore normale unitario è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

**Val OMI<sub>MIN</sub>** e **Val OMI<sub>MAX</sub>**

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

**K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4$$

dove

<b>K<sub>1</sub></b> (Taglio superficie)	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
<b>K<sub>2</sub></b> (Livello di piano)	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Ottenuti i rispettivi valori si opererà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

E' stata effettuata una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari di Salerno, che hanno fornito i valori economici ricercati per beni simili.

Si riportano di seguito le valutazioni espresse in €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2
Appartamento Piano II - III	€ 600 ÷ € 700	€ 600 ÷ € 650

Come si evince da questa tabella, i dati ricercati sono congruenti tra loro, per tanto si procederà alla media dei valori ricercati omogenei; valore di riferimento adottato:

Appartamento Piano II - III	<b>€ 637,50/mq</b>
-----------------------------	--------------------

**VALORE DI STIMA**

**Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 20 Piano 2 - 3.**

Foglio 25 Particella 279 Sub 19  
graffato al

Foglio 25 Particella 286 Sub 19

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



*I Metodo*

E' necessario applicare dei parametri correttivi, affinché il valore ricercato, sia adeguato al bene pignorato.

Verrà considerato un coefficiente in relazione all'altezza di piano corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 in quanto sottotetto (cfr. allegato n. 6);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **1,0** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 6).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **1,0**.

Risulta possibile determinare il *valore di mercato medio unitario ponderato* pari a:

$$€ 637,50/mq \times 1,0 = € \mathbf{637,50/mq}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie netta a base di calcolo** **mq 97,20.**

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 637,50/mq \times mq 97,20 = € \mathbf{61.965,00}.$$

*II Metodo*

Sono stati desunti i valori minimo e massimo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento, per analogia, alla zona in oggetto (cfr. allegato n. 15) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** Abitazioni civili.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a **€ 600/mq lordo** e **€ 870/mq lordo**.

Nell'applicare la nota formula citata, risulta indispensabile determinare il valore:

$$K = (0,3 + 3 \times 0,8)/4 = \mathbf{0,675}.$$

Per tanto:

**Valore normale unitario** = € 600 + (€ 870 - € 600) x 0,675;

**Valore normale unitario** = € 782,25/mq lorda.

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

**superficie lorda a base di calcolo**                      mq **125,55.**

Risulta possibile determinare il

**Valore normale:** € 782,25/mq x mq 125,55 = € **98.211,49.**

Si ritiene a tal punto per una *ottica prudentiale*, optare per una media dei valori di stima desunti, ottenuti attraverso i due procedimenti, che danno seguito al seguente valore:

**Media** (€ 61.965,00+ € 98.211,49)/2 = **€ 80.088,24.**

che si arrotonda a:

**Valore di stima dell'intero € 80.000,00.**

**1,15) Quantifichi le presumibili spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili o dei materiali di risulta eventualmente rinvenuti nell'immobile pignorato nonché il loro presumibile valore di mercato.**

Il costo, valutabile per le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei beni mobili, oltre dei materiali di risulta presenti nel sottotetto, è pari a circa € 1.500,00.

Con riferimento ai beni mobili che compongono l'arredo complessivo interno all'appartamento, è stato stimato il loro presumibile valore di mercato pari a circa € 5.000,00.

**1,16) Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni al foglio alla particella all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di**



comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità, il valore del bene da porre a base d'asta. La relazione dovrà essere redatta in una duplice versione: l'una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell'esecutato; l'altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell'esecutato.

### LOTTO UNICO

#### **Appartamento in P.zza Umberto Linguiti, 20 Piano 2 - 3.**

Foglio 25 Particella 279 Sub 19

graffato al

Foglio 25 Particella 286 Sub 19

Appartamento sito in Giffoni Valle Piana, loc. Curti, P.zza Umberto Linguiti, 20 (ex 1) costituito da una camera al Piano Secondo di estensione netta pari a mq 26,60 con balcone di mq 1,08 altezza netta interna pari a circa m 2,93 confina a Nord - Est con altrui propr.; a Sud - Est con P.zza Linguiti; a Sud - Ovest con altrui propr.; a Nord - Ovest con ballatoio condominiale, da un terrazzo comune di mq 10,54 al Piano Secondo e da un Sottotetto abitabile al Piano Terzo di estensione netta pari a mq 54,17 confina a Nord - Est con altrui propr.; a Sud - Est con P.zza Linguiti; a Sud - Ovest con altrui propr.; a Nord - Ovest con terrazzo comune di mq 12,00 e altrui propr.. Il sottotetto abitabile presenta altezze nette interne variabili al colmo da m 2,65 a m 2,80 alle gronde da m 1,70 a m 1,80. Il sottotetto abitabile è costituito da n. 3 camere di cui dotata di cucina, oltre un wc e sottotetti quali depositi. E' censito all' Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato, nel Comune censuario di Giffoni Valle Piana in ditta ..... nato a ..... proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e precisamente al Fg. n. 25 part.lla n. 279 sub 19 graffato alla part.lla n. 286 sub 19 categoria A/4 vani 5 rendita € 232,41. Pervenuto con Atto di *Compravendita* redatto dalla Dott.ssa Giuseppina Capobianco, Notaio in Giffoni Valle Piana, in data 20/12/2006 di cui al Rep. N. 63.719, Racc. N. 12.719. Non risulta costituito il condominio. Vi sono le seguenti formalità: Iscrizione del 22/12/2006 Reg. Part. 20015 Reg. Gen. 69794. Pubblico ufficiale Capobianco Giuseppina Rep. 63720/12720 del 20/12/2006 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Costi per la cancellazione



ammontano a € 35,00. Trascrizione del 13/01/2017 Reg. Part. 1132 Reg. Gen. 1441 Pubblico ufficiale Tribunale di Salerno Rep. 10960/2016 del 13/12/2016. Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile. Costi per la cancellazione ammontano a € 294,00. L'immobile, è stato interessato da un intervento di recupero funzionale e strutturale con Permesso di Costruire N. 6 del 04/08/2003. Il bene necessita di una sanatoria ai sensi dell'art. 37 D.P.R. n. 380/01 per modeste difformità interne; costi pari a € 516,00 oltre onorario di un tecnico. Risulta trasmesso agli atti del Comune il Certificato di abitabilità in data 15/11/2005 Prot. n. 14998.

**Valore di stima dell'intero € 80.000,00.**

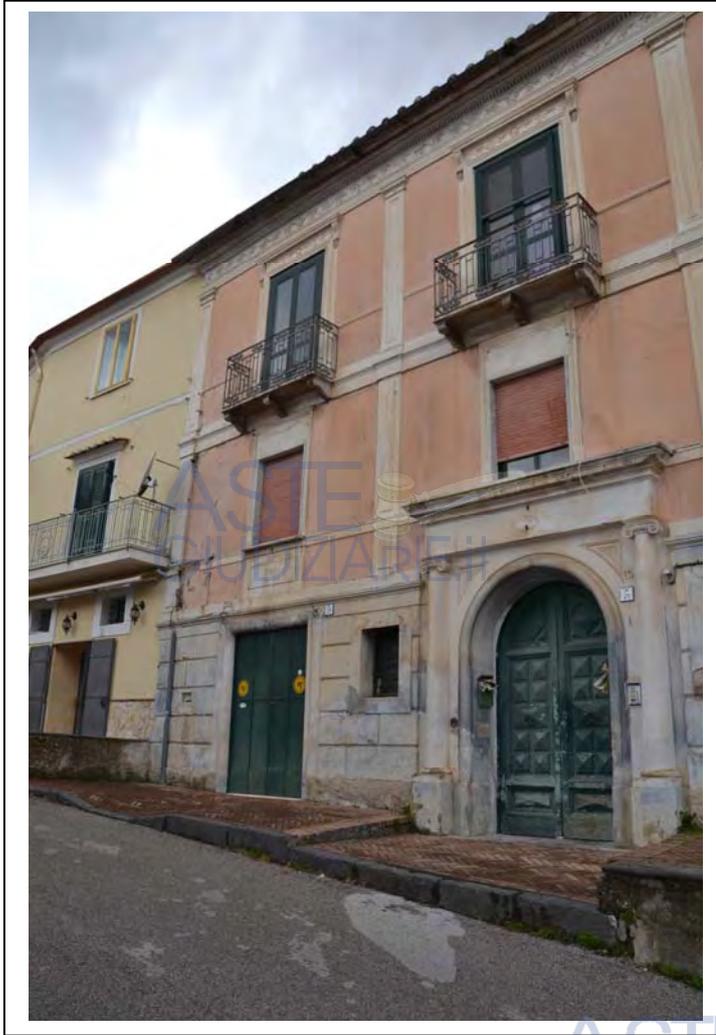
- 1,17) **Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo in caso di costruzione anche degli interni.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

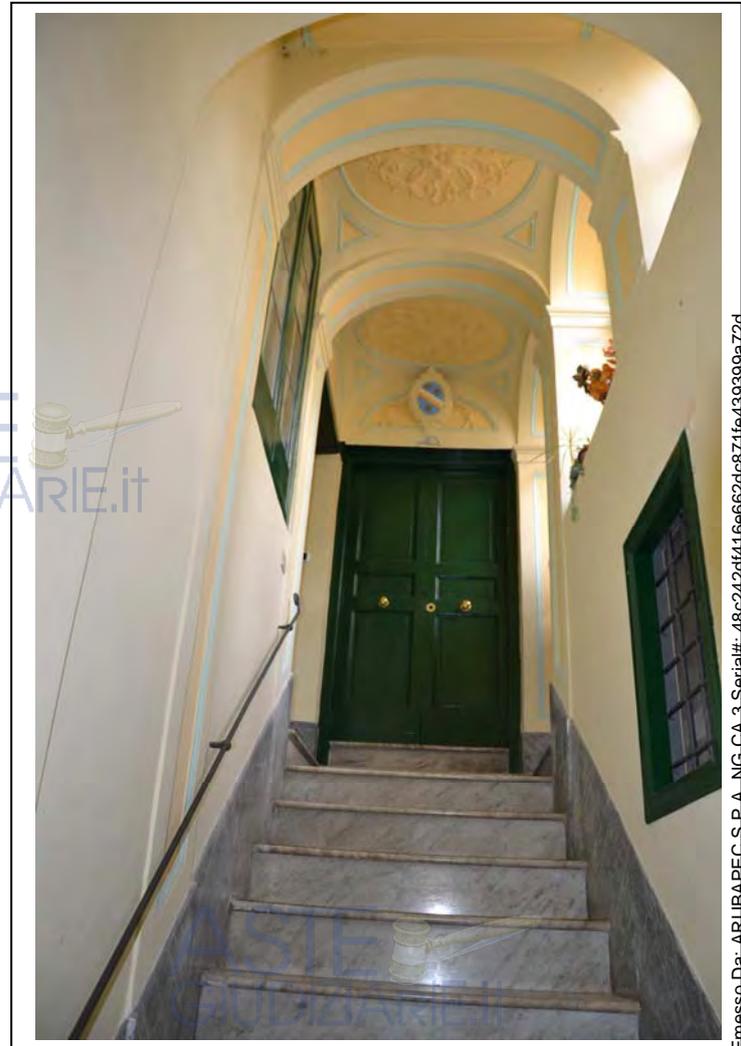




1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fabbr. condominiale

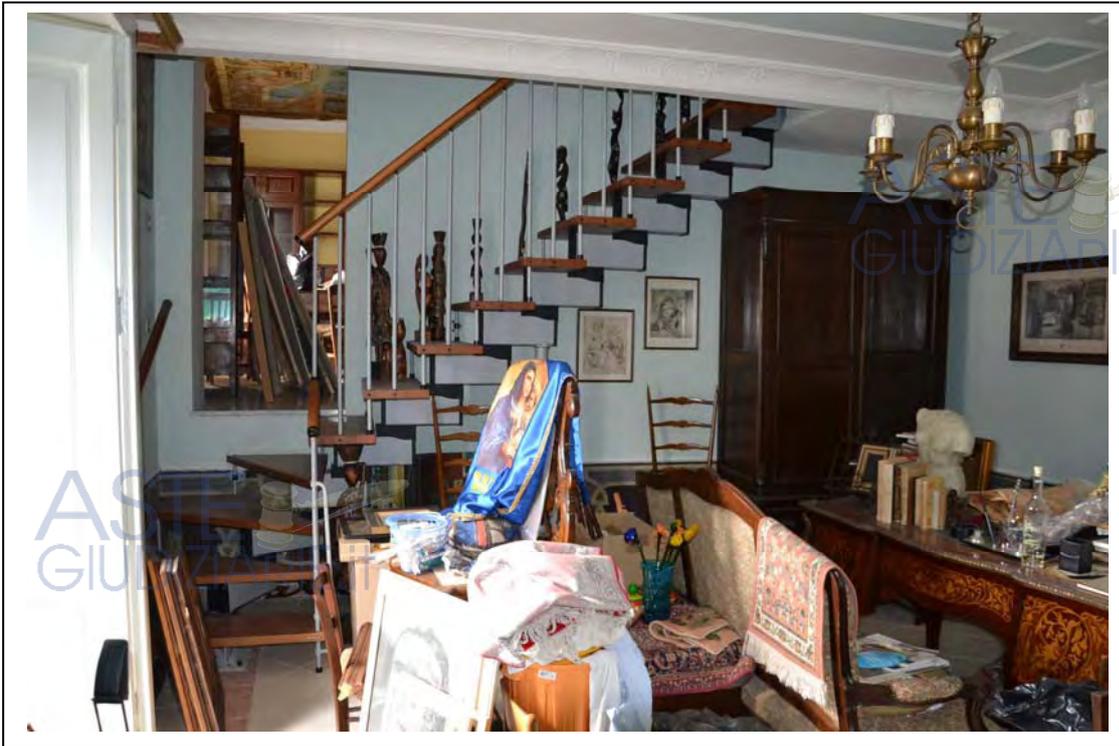


2

Piano II ingresso  
alla camera

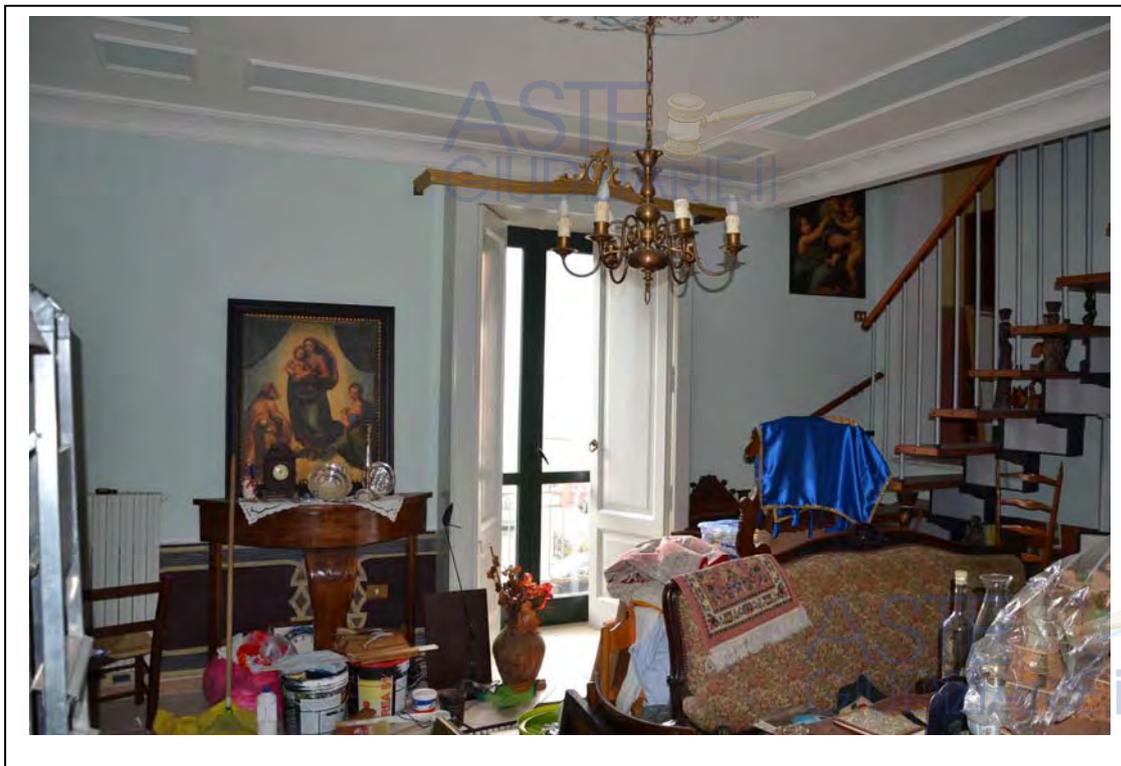
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





3

Piano II camera con corpo scale di accesso al sottotetto abitabile e vano verso altra propr.

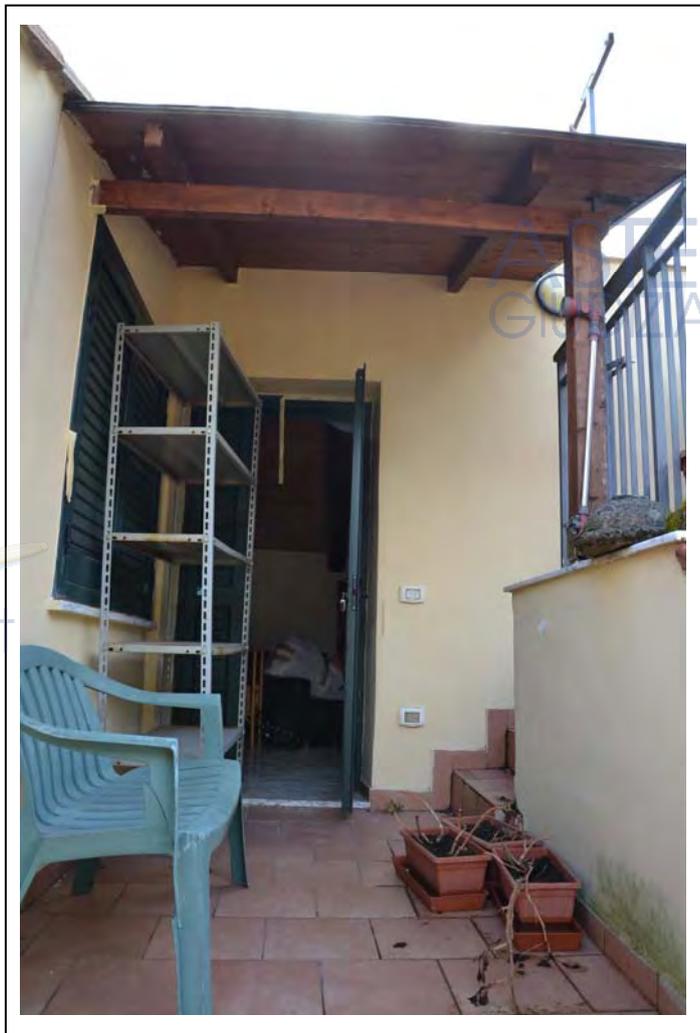


4

Piano II camera con corpo scale di accesso al sottotetto abitabile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





5

Piano sottotetto abitabile: ingresso



6

terrazzo in comune di accesso al Piano Sottotetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





7

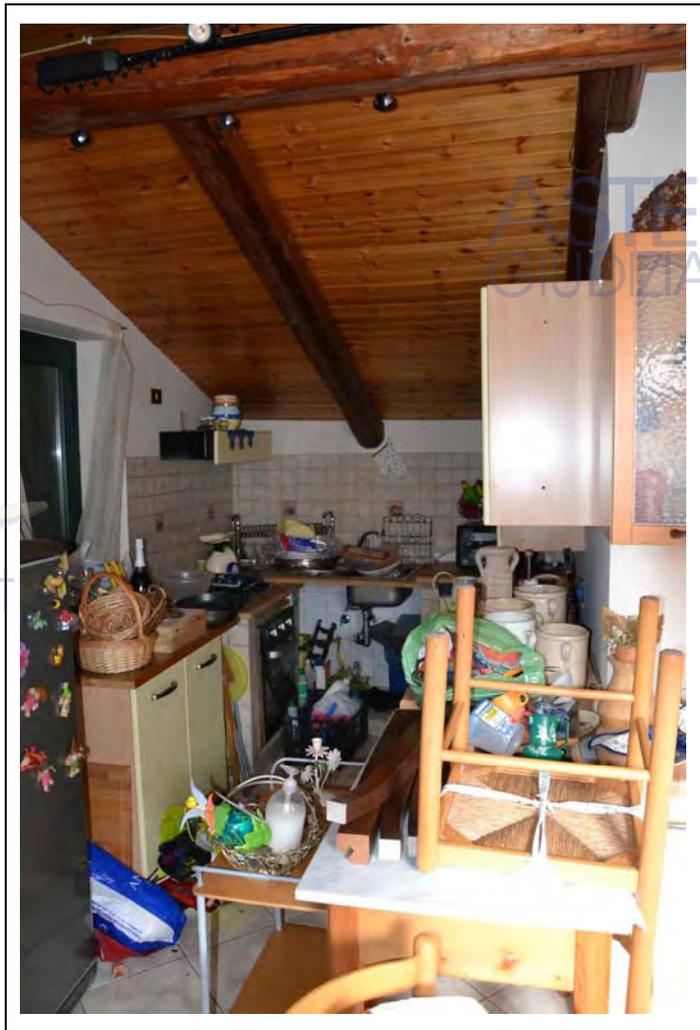
terrazzino comune antistante il Piano Sottotetto



8

Piano Sottotetto: interno



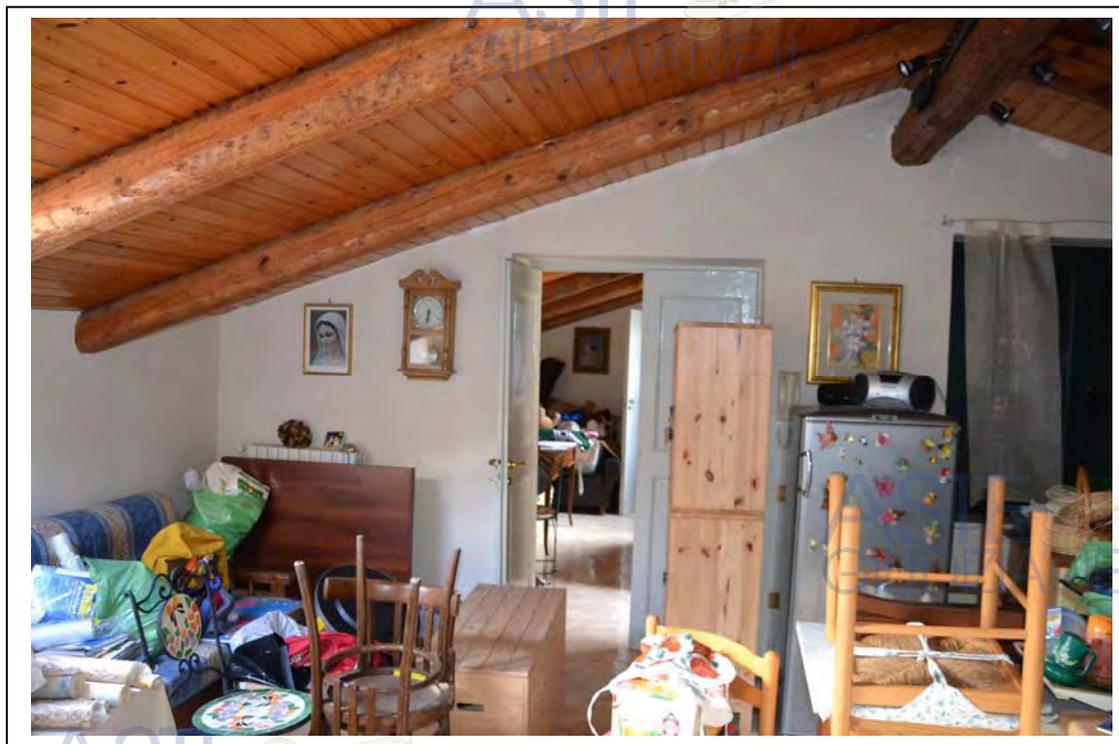


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

9

angolo cottura



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10

Piano Sottotetto





11

Piano Sottotetto: wc



12

Piano Sottotetto: lastra murata



Ritenendo di aver serenamente analizzato ed esaminato tutte le situazioni ed i fatti utili alla redazione della presente perizia, rassegno la stessa nelle mani della Giustizia, certo di aver compiuto il mio dovere di consulente tecnico, non prima di ringraziarLa per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Salerno li,

L'esperto  
arch. Giuseppe Bisogno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo N. del 01/03/2017.

#### *Dati Catastali*

ALLEGATO 1.....Estratto di mappa catastale scala 1:1000.

ALLEGATO 2.....Visura storica Fg. n. 25 part.III n. 279 sub 19 graffato alla part.III n. 286 sub 19.

ALLEGATO 3.....Appartamento Planimetria catastale Piano I e III scala 1:200.

#### *Rilievo*

ALLEGATO 4.....Appartamento Pianta Piano II e III scala 1:100.

#### *Atti Pubblici*

ALLEGATO 5.....Atto di Compravendita Notaio Dott.ssa Giuseppina Capobianco redatto in data 20/12/2006 Rep. N. 63.719 Racc. N. 12.719.

#### *Parametri di stima*

ALLEGATO 6.....Parametri di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### *Certificato matrimoniale*

ALLEGATO 7.....Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*Dati Ipotecari*

ALLEGATO 8.....Visura per particella catastale.

ALLEGATO 9.....Visura per nominativo.



*Dati Urbanistici*

ALLEGATO 10.....Stralcio P.R.G. e Legenda.

ALLEGATO 11.....Stralcio dal P. di R. e Norme di Attuazione.

ALLEGATO 12.....Stralcio Parco Picentini.



*Dati Edilizi*

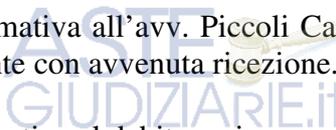
ALLEGATO 13.....P. di C. N. 6 del 04/08/2003 con elaborati grafici.

ALLEGATO 14.....Richiesta certificato di agibilità.

*Banca dati delle quotazioni immobiliari.*

ALLEGATO 15.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

Trasmissione via e-mail perizia estimativa all'avv. Piccoli Caterina di Verona e avv. Alfano Anna Maria per il creditore procedente con avvenuta ricezione.



Trasmissione via e-mail perizia estimativa al debitore sig. .... con avvenuta ricezione.

