

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

Dott.ssa Francesca SICILIA

PERIZIA ESTIMATIVA

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 189/2022 R.G.E.
promossa da**

nei confronti di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giuseppe Bisogno, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. 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.ssa Francesca SICILIA presso il Tribunale di Salerno - III Sez. Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, di redigere perizia estimativa del bene pignorato per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 189/2022 promossa da

In data 24/01/2023 il sottoscritto veniva nominato *esperto per la stima dei beni pignorati* e in data 25/01/2023 trasmetteva in modalità telematica 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; 4) per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 5) 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.; **6)** 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; **7)** 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; **8)** 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; **9)** 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.; **10)** 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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E'



ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE); **11)** 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; **12)** 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; **13)** 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; **14)** 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; **15)** 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; **16)** 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; **17)** 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato “.pdf” firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font “Times New Roman” con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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; **18)** 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 di vendita, fissata con decreto/ordinanza del 02/01/2023 al 17/10/2023 per il deposito della relazione, previsto per tanto alla data del **17/09/2023**.

In data 13/02/2023 il sottoscritto si recava presso l'**Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare** per ottenere visure ipotecarie.

In data 16/02/2023 il sottoscritto acquisiva in modalità telematica dall'**Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali**, documentazione quali visura storica e planimetria.

In data 21/02/2023 unitamente al custode giudiziario avv. Giovanni Tramontano avveniva il **Sopralluogo** alle ore 10,15 in Via De Rossi, 31 del Comune di Giffoni Valle Piana in cui risultava presente il sig. [REDACTED] in qualità di debitore, avvisato per le vie brevi.

Si procedeva ai rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati consistenti in *deposito al Piano Terra, appartamento al Piano I e sottotetto al Piano II*.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 12,45 previa redazione del verbale sottoscritto da tutti i presenti (cfr. allegato 0).

In data 07/03/2023 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Giffoni Valle Piana, Ufficio Stato Civile** richiesta di eventuale certificato di matrimonio con data di annotazione (cfr. allegati n. 1); in data 10/03/2023 veniva trasmesso al sottoscritto, via pec, quanto richiesto.

In data 16/03/2023 lo scrivente trasmetteva via pec al **Comune di Giffoni Valle Piana, Ufficio Urbanistica** richiesta di accesso agli atti; in data 12/04/2023 lo scrivente si recava presso i pubblici uffici del suddetto Comune al fine di ritirare la documentazione richiesta (cfr. allegati n. 1A).

In data 04/09/2023 il sottoscritto inviava *relazione di stima* a mezzo pec allo Studio Legale Mauriello per il creditore, inviava altresì in pari data a mezzo e-mail alla sig.ra [REDACTED] in qualità di figlia del debitore, in cui si specificava la possibilità di far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa (cfr. allegati).

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

1) RISPOSTA AI QUESITI

pag. 8



Quesito n. 2	pag. 8
Quesito n. 5	pag. 9
Quesito n. 6	pag. 13
Quesito n. 7	pag. 14
Quesito n. 8	pag. 14
Quesito n. 9	pag. 14
Quesito n. 10	pag. 16
Quesito n. 11	pag. 17
Quesito n. 12	pag. 18
Quesito n. 13	pag. 19
Quesito n. 14	pag. 19
Quesito n. 15	pag. 22
Quesito n. 16	pag. 27
Quesito n. 17	pag. 28
Quesito n. 18	pag. 29

ELENCO ALLEGATI	pag. 35
-----------------	---------

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, della certificazione notarile redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in S. Maria Capua Vetere (CE) ed è in riferimento al bene pignorato sito nel *Comune di Giffoni Valle Piana (SA)* così identificato:

- abitazione di tipo popolare di categoria A/4 alla Via De Rossi n. snc di vani 5 riportato nel NCEU al Fg. 47 Particella 490 Sub 12 rendita € 271,14 piena proprietà 1000/1000.

- Attuale proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 in piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico di compravendita del Notaio Cammarano Pasquale del 19/05/2005 rep. n. 75161/30954 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 maggio 2005 al n. di reg. gen. 25236 e n. di reg. part. 17769 da [REDACTED]

[REDACTED]per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di

separazione dei beni dell'immobile sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) di cui alla procedura.

Lo stesso Notaio ha certificato, tra l'altro, alla data del 01/09/2022 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Cammarano Pasquale del 19 maggio 2005 rep. n. 75162 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 23 maggio 2005 al n. gen. 25238 e al n. part. 5041 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Sienadomicilio ipotecario eletto in Siena P.zza Salimbeni, 3 per capitale € 85.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 170.000,00 durata 25 anni a carico di [REDACTED] in [REDACTED] ...per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato nel NCEU al Fg. 47 part.IIa 490 sub 12 sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) di cui alla procedura.*

- *Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giu. Unep presso Corte d'Appello di Salerno del 18/07/2022 rep. n. 5328 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 01/09/2022 al n. gen. 37278 e al n. part. 29623 a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato nel NCEU al Fg. 47 part.IIa 490 sub 12 sito nel Comune di Giffoni Valle Piana (SA) di cui alla procedura.*

1,5) 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sono state svolte ricerche presso l'Agenzia del Territorio - servizi Catastali, in riferimento ai suddetti immobili per come riportati agli atti della procedura (cfr. allegati da n. 2 a n. 4).

Sono state svolte altresì ricerche presso la Sez. Conservatoria dei RR.II. in cui non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sui medesimi (cfr. allegato n. 11).

Dalle visure storiche catastali e dalle planimetrie degli immobili, si rilevano i seguenti dati.

***Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, snc Piano T-1-2;
Giffoni Valle Piana.***

Dati Catastali

Comune di
Giffoni Valle Piana

Catasto Fabbricati – Dati Identificativi – Dati di Classamento

Foglio 47 Particella 490 Sub 12

*Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) Classe 2 Consistenza 5 vani
Sup. Catastale Totale 155 mq Totale escluse aree scoperte 153 mq Rendita € 271,14*

Indirizzo
Via De Rossi, snc Piano T-1-2

Intestato – Diritti e Oneri Reali



Confini

In data 21/02/2023 il sottoscritto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati (cfr. allegati nn. 5, 6 e 7) riscontrando i seguenti confini:

a Nord con altrui propr.;

a Est con corte comune e altrui propr.;

a Sud con altrui propr.;

a Ovest con 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 Via De Rossi, 31 del Comune di Giffoni Valle Piana e trattasi di una casa unifamiliare, quale parte di un aggregato di abitazioni con ingressi dalla corte comune, costituita da un deposito a Piano Terra, appartamento al Piano I e sottotetto al Piano II.

Il **deposito** a **Piano Terra** si presenta con una altezza netta interna di circa m 2,38 caratterizzato dalla presenza di un forno oltre di un modesto vano ricavato al di sotto della superiore scala di collegamento.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle mura portanti esterne e tramezzi interni, pari a circa mq 15,24 quella lorda di circa mq 27,12.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico ed idrico ma non in perfetto stato.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *scarse* in quanto gli ambienti si presentano con diversi materiali di rivestimento privi di qualità, il pavimento è in lastre di graniglia in marmo ed il soffitto si presenta rivestito con pannelli in polistirolo.

L' **appartamento** al **Piano Primo** si accede mediante un corpo scale autonomo con ingresso dalla corte comune ove, al punto di arrivo, si accede sul lato destro ad una camera di altezza netta interna pari a circa m 3,17 dotata di un balcone dalla superficie di circa mq 2,13 inoltre vi risulta una modesta rampa di scale che consente l'accesso al Piano di Sottotetto.



Sul lato sinistro rispetto al corpo scale di ingresso, si sviluppa l'appartamento con altezze nette interne variabili da circa m 3,00 a circa m 3,32 e si configura con: disimpegno, n. 2 camere, wc e cucina dotata di balcone dalla superficie pari a circa mq 8,49.

Tale appartamento si sviluppa per una superficie complessiva, al netto delle murature portanti esterne ed interne oltre tramezzature interne, pari a circa *mq 74,53* quella lorda di circa *mq 110,00*.

Complessivamente gli impianti tecnologici sono: elettrico, idrico, di riscaldamento autonomo con qualche radiatore, ma non funzionante.

Il pavimento è costituito con diversi materiali, lastre in graniglia di marmo e in ceramica, altresì i rivestimenti in ceramica quale parte della cucina e nel wc.

Gli infissi interni sono costituiti in legno quelli esterni in legno e alluminio; l'intero appartamento risulta esposto nella direzione principale Est-Sud.

L'oggetto architettonico offre limitate soluzioni di impiego al fine di raggiungere la funzionalità ed il grado di libertà per un corretto uso della disposizione planimetrica dell'immobile.

Le *condizioni intrinseche* o interne dello stato di manutenzione dell'immobile sono *scarse*.

Il **sottotetto** al **Piano II** si accede, come riferito, mediante la rampa di scale posta nella camera sul lato destro del corpo scale di ingresso.

Dallo smonto delle scale, il sottotetto si presenta con un ambiente sul lato sinistro con altezza al colmo di circa m 2,46 e alla gronda di circa m 1,16, mentre sul lato destro delle scale si sviluppa altra porzione di sottotetto, inframmezzata da un muro portante, con altezza al colmo di circa m 2,34 e alla gronda di m 1,53 il tutto con presenza di finestre sul lato Est.

Tale livello di piano si sviluppa per una superficie, al netto delle murature portanti ed esterne, pari a circa *mq 45,91* quella lorda di circa *mq 66,39*.

Le *condizioni intrinseche* o interne del sottotetto sono *scarse* in quanto gli ambienti si presentano allo stato grezzo mentre la copertura è con travi in legno e tegole.

Infine dall'analisi tipologica del fabbricato la struttura portante è stata realizzata con tecnica costruttiva in muratura portante, tramezzi interni (nell'appartamento) in laterizio successivamente intonacati con il tipo civile e tinteggiati; non è stato possibile verificare la natura dei solai intermedi.

Le *condizioni estrinseche* rilevano le facciate in uno stato *manutentivo discreto*; l'ubicazione di tale immobile è nel centro storico del Comune di Giffoni Valle Piana.

La zona urbana denota una sufficiente compattezza del tessuto edilizio con presenza delle attività commerciali, in prossimità vi risulta ampio parcheggio infine la qualità urbana è sufficiente.

1,6) 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.

***Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2;
Giffoni Valle Piana.***

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

Con *Atto di Compravendita* redatto in data 19/05/2005 dal Dott. Pasquale Cammarano

Notaio in Salerno, di cui al Rep. N. 75161 Racc. N. 30954 il debitore sig. [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili

sopra indicati così riportati: ...- *che in buona fede accetta ed acquista la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Comune di Giffoni Valle Piana alla via Dei Rossi e precisamente*

- casa di abitazione composta da un locale deposito in piano terra, da tre vani e accessori in primo piano e da sovrastante locale sottotetto; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Giffoni Valle Piana al foglio 47 part. 490 sub 12 Cat. A/4 cl. 2 vani 5, R.C. € 271,14 (cfr. allegato n. 8).



Dallo stesso atto si attesta per tanto che il debitore risulta essere l'unico proprietario dei beni in oggetto.

- 1,7) 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.

Dall'atto di proprietà esaminato, si rileva che il debitore [REDACTED] risulta essere unico proprietario degli immobili pignorati per tanto, non occorre alcun progetto di divisione.

- 1,8) 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.

Dal sopralluogo effettuato l'esecutato ha dichiarato nel Verbale di Sopralluogo *di occupare l'immobile in forma del tutto singola in quanto seppure risulta coniugato la moglie risiede in altro appartamento ovvero della figlia.*

Dalla ispezione ipotecaria l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene dell'esecutato deriva dal suddetto titolo citato.

- 1,9) 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 inerente quello della *stima*.

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	Agenzia 3
Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 - Piano I, P.T. e P. II	€ 400 + € 450	€ 300 + € 400	€ 350 + € 400

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

Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 - Piano I, P.T. e P. II	€ 383,33/mese
--	----------------------

VALORE DI STIMA DEL CANONE

Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2; Giffoni Valle Piana.

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

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, con riferimento al Piano dell'appartamento, corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 9);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,6** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 9).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,8**.

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

$$€ 383,33/mq \times 0,8 = € 306,66/mese.$$

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. 17) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 1,7/mq lordo x mese e € 2,4/mq lordo x mese.

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

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3.$$

Per tanto:

Valore normale unitario = € 1,7 + (€ 2,4 - € 1,7) x 0,3;

Valore normale unitario = € 1,91/mq lordo x mese.

Verrà considerata la seguente (pag. 16)

superficie lorda a base di calcolo mq 152,52.

Risulta possibile determinare il

Valore normale: € 1,91/mq lordo x mese x mq lordo 152,52 = € 291,31

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 (€ 306,66/mese + € 291,31/mese)/2 = € 298,98.

che si arrotonda a:

Valore di stima del canone € 299,00/mese.

1,10) 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; (N.B. IL BENE E' PERVENUTO ALL'ESECUTATO GIUSTA

COMPRAVENDITA TRASCRITTA IL _____. NELLA RELAZIONE NOTARILE NON E' SPECIFICATO SE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA CELIBE OVVERO SPOSATO IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE. PERTANTO, L'ESPERTO E' ONERATO DI ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE ED EVENTUALMENTE L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI, INFORMANDO IMMEDIATAMENTE IL G.E. QUALORA DOVESSE RISCONTRARE CHE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO IL DEBITORE ERA SPOSATO IN COMUNIONE LEGALE).

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Giffoni Valle Piana ha rilasciato, su richiesta del sottoscritto, l'“Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio” in cui dalle risultanze Registro degli atti di matrimonio al N. 29 P. 2 S.A anno 1983 risulta che il giorno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Giffoni Valle Piana, [REDACTED]

ANNOTAZIONI.

Con atto in data 12/07/1987 a rogito del Notaio Capobianco Giuseppina del distretto notarile di Salerno gli sposi [REDACTED]

Dall'atto di compravendita redatto in data 19/05/2005 veniva riportato che il debitore risultava *coniugato in regime di separazione dei beni*.

- 1,11) 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.



In sede di sopralluogo è stato accertato che il fabbricato in oggetto in quanto casa unifamiliare non risulta costituito alcun condominio.

Sulla attitudine edificatoria si rimanda ai quesiti inerenti; sulla convenzione matrimoniale si ribadisce che l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

- 1,12) 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 gli immobili di cui al presente pignoramento, per tanto si riportano le formalità su di essi gravanti, oltre i relativi costi per le cancellazioni (cfr. allegato n. 11).

***Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2;
Giffoni Valle Piana.***

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2005 - Registro Particolare 5041 Registro Generale 25238 Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 75162 del 19/05/2005
IPOTECA V OLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Giffoni Valle Piana.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00.
------------------	----------

- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2022 - Registro Particolare 29623 Registro Generale 37278 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5328 del 18/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in Giffoni Valle Piana.

I costi per la cancellazione ammontano a:

Tassa Ipotecaria	€ 35,00;
Imposta di bollo	€ 59,00;
Imposta ipotecaria (valore minimo)	€ 200,00;

Totale	€ 294,00
---------------	-----------------

- 1,13) 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 anche 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 è stata estratta visura ipotecaria rispettivamente sia in riferimento agli immobili individuati per dati catastali e sia per nominativo.

Con il precedente quesito si è già dato riferimento alle visure ipotecarie per dati catastali, per tanto si darà atto in questa fase, a quella per nominativo (cfr. allegato n. 11).

Dal controllo incrociato effettuato, desunto tra i dati catastali e quello per nominativo, risulta per l'esecutato, la coincidenza dei dati rilevati.

Si riportano gli esiti per nominativo, così individuati.

Intestatario: RINALDI VINCENZO;

- Formalità: 1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2005 - Registro Particolare 5041 Registro Generale 25238 Pubblico ufficiale Cammarano Pasquale Repertorio 75162 del 19/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Giffoni Valle Piana. SOGGETTO DEBITORE
- 2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/09/2022 - Registro Particolare 29623 Registro Generale 37278 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 5328 del 18/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- 1,14) 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 ai 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 del Presidente della Giunta Regionale Campania;

successivamente oggetto di **Variante** approvata con D.P.P. di Salerno prot. n. 36710 del 10/12/1992.

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato l'**immobile** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 12):

"Zona omogenea A2"

(agglomerati urbanistico-edilizi di interesse storico - artistico ed ambientale).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva quanto segue:

Sono quelle parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti e interposte che possono considerarsi per tale caratteristiche parte degli agglomerati medesimi. La disciplina urbanistico-edilizia per tali aree è quella di cui alla normativa della vigente variante al P. di R..

Il Comune di Giffoni Valle Piana è dotato di vigente

P. di R.

approvato con delibera di C.C. n. 211 del 03/11/1987.

Con riferimento all'area urbana in cui è collocato l'**immobile** in oggetto, ricade nella zonizzazione del predetto strumento urbanistico in (cfr. allegato n. 13):

ristrutturazione edilizia.

Si rimanda all'allegato N.T.A. per una completa lettura (cfr. allegato n. 14).

Vincoli

Il D.M. 14/01/2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni) ha introdotto una nuova metodologia per definire la pericolosità sismica di un sito; il Comune di Giffoni Valle Piana è stato inserito con

rischio sismico S/2

Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni.

Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2; Giffoni Valle Piana.

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

L'immobile esaminato è stato oggetto dell'intervento di "ristrutturazione ed adeguamento igienico funzionale" di cui alla rilasciata C.E. N. 80/96 del 20/09/1996 al precedente proprietario sig. [REDACTED] (cfr. allegato n. 15).

Dal confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo ed il grafico di autorizzazione, in particolare "Pianta Piano Primo" è possibile constatare che lo stesso appartamento risulta con una serie di difformità quali:

- *diversa distribuzione interna.*

Ne consegue, risulta possibile constatare che l'appartamento esaminato è in

CONTRASTO alle norme edilizie.

La diversa distribuzione interna sono entrambi contemplati dalle attuali N.T.A. in quanto sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ricorrendo all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per tanto è possibile constatare che l'immobile esaminato è

CONFORME alle norme urbanistiche.

Deposito Collaudo Strutturale

In data 07/08/1996 n. Prot. 15678 N. Reg. 51751 è stato depositato al Genio Civile di Salerno il collaudo statico del progetto strutturale dell'immobile in oggetto (cfr. allegato n. 16).

Agibilità del bene

Agli atti del Comune di Giffoni Valle Piana non risulta rilasciato alcun certificato di Abitabilità.

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.

Dal titolo di proprietà citato in precedenza, si rilevano le notizie di cui all'art. 46 del T.U. in particolare *La parte venditrice.....mi dichiara quanto segue:* - che la consistenza immobiliare in oggetto fu costruita anteriormente all'01/09/1967; - che quanto qui trasferito non è stato oggetto di modifiche richiedenti provvedimenti amministrativi ne ha formato oggetto di provvedimenti sanzionatori (cfr. allegato n. 8).

Sanatoria Edilizia

Si ribadisce che la difformità edilizia riscontrata e come prima individuata consente di ricorrere ad una sanatoria, con i relativi costi della pratica amministrativa che ammontano ad € 100 per diritti di segreteria ed € 1.000,00 per oblazione oltre l'onorario di un tecnico da incaricare.

- 1,15) **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:

a) Unità immobiliari a destinazione residenziale

- | | |
|--|----------|
| 1) - vani principali ed accessori a servizio diretto: | al 100%; |
| 2) - balconi e terrazzi: | |
| - fino a 25 mq se a livello dei vani principali | al 30%; |
| 3) - vani accessori a servizio indiretto
(cantine, sottotetti e simili) | |
| - se collegati da scala interna | al 50%; |
| - se non collegati da scala interna | al 25%. |

In relazione al II Metodo, *superficie commerciale lorda* computata con le precedenti percentuali.

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

***Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2;
Giffoni Valle Piana.***

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

Superficie netta

Piano I		mq	74,53;
balcone	mq 8,49 x 30%	mq	2,55;
balcone	mq 2,13 x 30%	mq	0,64;
deposito P.T.	mq 15,24 x 25%	mq	3,81;
sottotetto P. II	mq 45,91 x 50%	mq	22,96;
Totale		mq	104,49.

Superficie lorda

Piano I		mq	110,00;
balcone	mq 8,49 x 30%	mq	2,55;
balcone	mq 2,13 x 30%	mq	0,64;
deposito P.T.	mq 27,12 x 25%	mq	6,78;
sottotetto P. II	mq 66,39 x 50%	mq	33,19;
Totale		mq	152,52.

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_{MIN} e *Val OMI_{MAX}*

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 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

*K*₁ (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

*K*₂ (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 opterà per una media degli stessi, in un'ottica prudentiale.

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 €/mq conseguite:

	Agenzia 1	Agenzia 2	Agenzia 3
Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 - Piano I, P.T. e P. II	€ 900 ÷ € 1.000	€ 800 ÷ € 900	€ 1.100 ÷ € 1.300

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

Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 - Piano I, P.T. e P. II	€ 1.000/mq
--	-------------------

VALORE DI STIMA

***Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2;
Giffoni Valle Piana.***

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

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, con riferimento al Piano dell'appartamento, corrispondente a **1,0** in un intervallo compreso da 0,8 a 1,2 (cfr. allegato n. 9);

inoltre per lo stato di manutenzione e vetustà una valutazione complessiva pari a **0,8** in un intervallo compreso da 0,6 a 1,2 (cfr. allegato n. 9).

La media dei parametri individuati, determina il coefficiente pari a **0,9**.

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

$$€ 1.000/mq \times 0,9 = € 900,00/mq.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie netta a base di calcolo mq 104,49.

Ne consegue il seguente VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO:

$$€ 900,00/mq \times mq 104,49 = € 94.041,00.$$

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. 17) utilizzando la seguente tipologia di riferimento.

Tipologia prevalente: abitazioni civili. **Destinazione:** Residenziale. **Tipologia:** abitazioni di tipo economico.

I valori ricercati sono pari rispettivamente a € 570,00/mq lordo e € 760/mq lordo.

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

$$K = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3.$$

Per tanto:

$$\text{Valore normale unitario} = € 570 + (€ 760 - € 570) \times 0,3;$$

$$\text{Valore normale unitario} = € 627,00/\text{mq lordo}.$$

Per le considerazioni espresse in precedenza, verrà considerata la seguente

superficie lorda a base di calcolo mq 152,52.

Risulta possibile determinare il

$$\text{Valore normale: } € 627,00/\text{mq lordo} \times \text{mq lordo } 152,52 = € 95.630,04.$$

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:

$$\text{Media } (€ 94.041,00 + € 95.630,04) / 2 = € 94.835,52.$$

che si arrotonda a:

Valore di stima dell'intero € 95.000,00.

- 1,16) 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.



Al momento del sopralluogo effettuato l'abitazione è risultata priva, sostanzialmente, di arredi interni, per tanto le spese occorrenti per la rimozione, il trasporto e la dismissione dei pochi beni mobili o di risulta è pari a circa € 300,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1,17) Corredi la relazione - da presentare esclusivamente 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 (da depositare con separato file in formato word/testo ed in formato ".pdf" firmato digitalmente per Windows Microsoft. Il documento dovrà essere redatto utilizzando il font "Time New Roman" con grandezza carattere 12) in cui sinteticamente per ciascun lotto indichi: 1) la sommaria descrizione (non superiore a righe cinque), 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); 2) l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; 3) l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; 4) lo stato di occupazione; 5) le regolarità edilizio-urbanistiche; 6) l'abitabilità; 7) 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

Abitazione, deposito e sottotetto in Via De Rossi, 31 Piano T-1-2; Giffoni Valle Piana.

(Foglio 47 Particella 490 Sub 12)

Immobile costituito da appartamento al Piano Primo, deposito al Piano Terra e sottotetto al Piano II sito in Giffoni Valle Piana, Via De Rossi, 31. L'immobile confina nel suo insieme a Nord con altrui propr.; a Est con corte comune e altrui propr.; a Sud con altrui propr.; a Ovest con altrui propr.. L'appartamento di altezza netta interna variabile da m 3,00 a m 3,32 si configura con: ingresso, n. 3 camere di cui una dotata di balcone dalla sup. pari a circa mq 2,13, cucina con balcone di circa mq 8,49, wc. E' censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricato nel Comune censuario di Giffoni Valle Piana in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni e precisamente al Fg. 47 part.IIIa 490 sub 2 cat. A/4. Pervenuto con *Atto di Compravendita* del



19/05/2005 del Notaio Dott. Pasquale Cammarano di cui al Rep. n. 75161 Racc. n. 30954. Sono presenti le seguenti formalità: 1) Iscrizione Contro del 23/05/2005 - Reg. Part. 5041 Reg. Gen. 25238 Pubblico Ufficiale Cammarano Pasquale Rep. 75162 del 19/05/2005 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo. 2) Trascrizione contro del 01/09/2022 - Reg. Part. 29623 Reg. Gen. 37278 Pubblico ufficiale Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Salerno Rep. 5328 del 18/07/2022 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili. Allo stato l'immobile risulta occupato dal solo debitore. Immobile realizzato in data antecedente il 01/09/1967; fu rilasciata al [REDACTED] C.E. N. 80/96 [REDACTED]. Vi risultano difformità edilizia per diversa distribuzione interna per la quale è possibile ricorrere ad un accertamento di conformità previo diritti di segreteria pari a € 100 ed oblazione pari ad € 1.000,00.

Valore di stima dell'intero € 95.000,00.

- 1,18) 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



1

corte interna quale accesso agli immobili: P. T. e P. I



2

Piano Terra: deposito





3

dal corpo scala di accesso al P. I lato sx : appartamento disimpegno



4

dal corpo scala di accesso al P. I lato dx : appartamento camera con accesso al P. Sottotetto





5

P. I appartamento: salone cucina



6

P. I appartamento: salone cucina





7

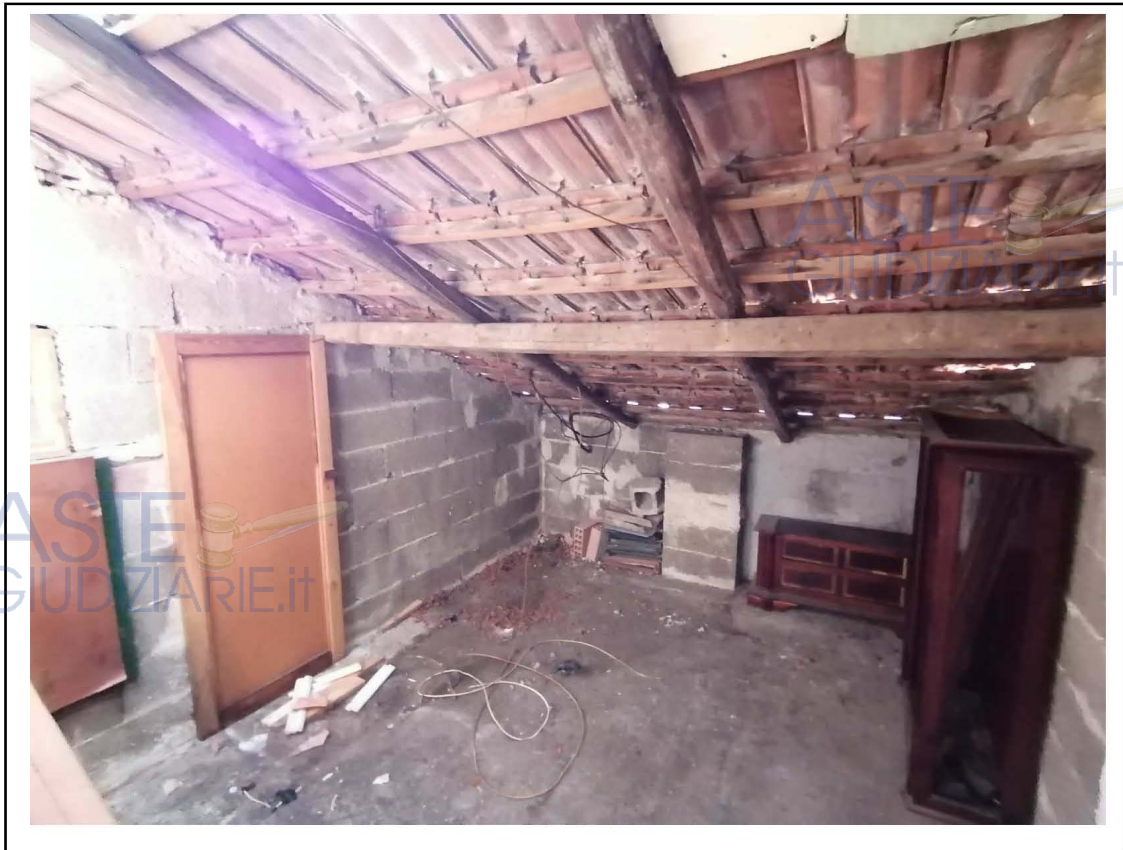
P. I: appartamento wc



8

P. I: appartamento camera





9

sottotetto alla sx scale di accesso



10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sottotetto alla dx scale di accesso



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, 11/09/2023

L'esperto
arch. Giuseppe Bisogno



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 0.....Verbale di Sopralluogo del 21/02/2023.

Accesso agli atti - Attività preliminare - Comune di Giffoni Valle Piana

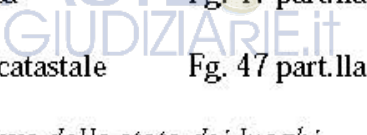
ALLEGATO 1.....Richiesta estratto di matrimonio - Ufficio Stato Civile.

ALLEGATO 1A.....Richiesta accesso agli atti - Settore Urbanistica.

Dati Catastali

ALLEGATO 2.....Estratto di mappa catastale.

ALLEGATO 3.....Visura storica  Fig. 47 part.Ila 490 sub 12.

ALLEGATO 4.....Planimetria catastale  Fig. 47 part.Ila 490 sub 12.

Rilievo dello stato dei luoghi

ALLEGATO 5.....Pianta Piano Terra scala 1:100 (deposito).

ALLEGATO 6.....Pianta Piano Primo scala 1:100 (appartamento).

ALLEGATO 7.....Pianta Piano Secondo scala 1:100 (sottotetto).

Atti Pubblici

ALLEGATO 8.....Atto di compravendita del 19/05/2005.



Parametri di stima

ALLEGATO 9.....Parametri di stima.



Stato Civile

ALLEGATO 10.....Estratto certificato di matrimonio.



Dati Ipotecari

ALLEGATO 11..... Visura ipotecaria per dati catastali e nominativo.

Dati Urbanistici

ALLEGATO 12.....Stralcio dal P.R.G. e N.T.A..

ALLEGATO 13.....Stralcio dal P. di R..

ALLEGATO 14.....Stralcio dal P.P. e N.T.A..

Dati Edilizi

ALLEGATO 15.....C.E. n. 80/96 del 20/09/1996.

ALLEGATO 16.....Deposito progetto Strutturale al Genio Civile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari.

ALLEGATO 17.....Banca dati Quotazioni immobiliari.

Trasmissione via pec perizia estimativa allo Studio Legale Mauriello per il creditore.

Invio perizia via e-mail alla sig.ra [REDACTED] figlia del debitore.

Scheda sintetica esperto stimatore

