

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

**G.E.: Dott.ssa Giuseppina Valiante**

**R.G. E.I 58 - 2024**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**RELAZIONE OSCURATA**

***C.T.U. ing. Antonio Verlotta***

*ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO n.6639*

*Località San Filippo n.2 – 84020 Castelcivita (SA)*

*Tel: 3349863415*

*mail: ing.antonioverlotta@gmail.com*

*pec: antonio.verlotta@ordingsa.it*

*Castelcivita 20/02/2025*



## L'INCARICO

In data 01 Luglio 2024 l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Francesca SICILIA, nominava il sottoscritto ing. Antonio Verlotta, iscritto all'Albo degli Ingegneri delle Provincia di Salerno al n. 6639 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E.I 58/2024 (*accettazione incarico e documento di identità del sottoscritto in allegato – allegato n.01*).

## I QUESTITI

L'Ill.mo G.E. del Tribunale di Salerno, Dott.ssa Francesca SICILIA affidava al C.T.U. il seguente incarico.

Provveda il Tecnico a rispondere ai 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 precisione 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 sull'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 questi 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 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. 6.6.01 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. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 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 maggior 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 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 “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;
  17. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
  18. contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.
  19. collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.

### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti, per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente e/o tramite pec, presso i seguenti uffici:

1. ARCHIVIO NOTARILE DI SALERNO
2. UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (SA)
3. AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO
4. UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI MONTECORVINO PUGLIANO;
5. UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO.

### **FORMULAZIONE DEI LOTTI**

Si considera un unico lotto per il bene pignorato.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone le seguenti risposte ai quesiti formulati da Giudice:

### **Quesiti 1-2-3**

*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;*

*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;*

*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.*

La documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. estratta in copia per via telematica, risulta idonea, completa e non mostra alcuna incongruenza; pertanto, la documentazione agli atti del procedimento è completa ed idonea per proseguire nell'assolvimento del mandato.

Verificata la completezza della documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., si procede con le risposte ai quesiti successivi.

### **Quesito 4**

*Identifichi con precisione 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.*

Elenco degli immobili pignorati e censiti nel N.C.E.U (*allegato n.02*).

■ Immobile così distinto in catasto: FOGLIO N.7 – PARTICELLA 411 – SUB. 39 DEL COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO (SA) - Categoria **C/1a**), Classe **7**, Consistenza **58 m2** – intestatari: ■

## **Analisi Ispezione Ipotecaria**

### **Ispezione Ipotecaria Immobile** (*allegato n.03*).

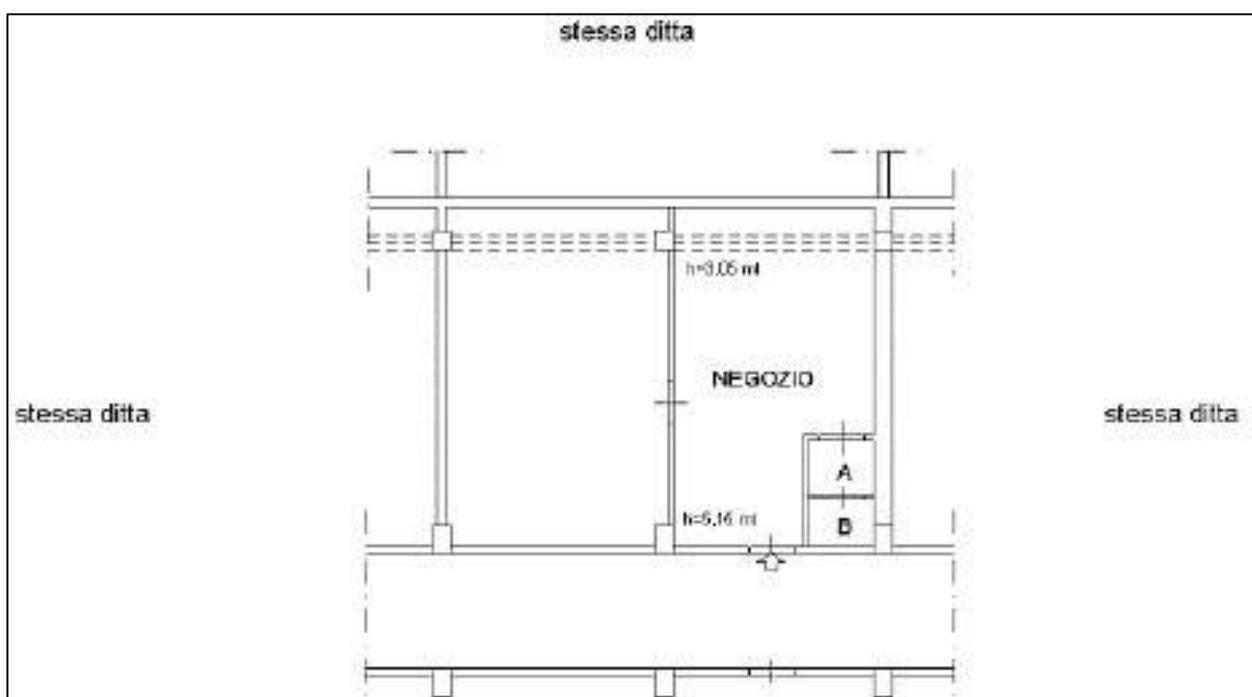
1. TRASCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 20032 Registro Generale 27185 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127547 del 18/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 4148 Registro Generale 27186 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 12661 Registro Generale 16128 Pubblico ufficiale GIP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2457/2007 del 06/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART C.P.P;

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2059 del 01/07/2020 (DISSEQUESTRO);

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2009 - Registro Particolare 14956 Registro Generale 18895 Pubblico ufficiale GUP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 148/2006 del 31/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 27 del 08/01/2015 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE IMMOBILI)
5. ISCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 13780 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4205/10017 del 07/04/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
6. ISCRIZIONE del 13/06/2022 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 25173 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONI GARANZIA DI MUTUO;  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4148 del 2002
7. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 14016 Registro Generale 17123 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 9395 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **Disallineamenti catastali**

Dal raffronto tra la scheda planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi, come rilevato dallo Scrivente, se ne riscontra la conformità quindi non sono presenti disallineamenti catastali planimetrici.



### **Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili:**

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie acquisite emerge che sugli immobili de quo non gravano altre procedure all'infuori della presente.

## Inquadramento territoriale



## Confini catastali

L'immobile si trova all'interno del Centro denominato "IL GRANAIO" ubicato in Via Aldo Moro nel Comune di Pontecagnano Faiano.

L'immobile situato all'interno del centro ha per confine, su tre lati, l'intera particella n.687, foglio 7 del medesimo comune, mentre sul restante lato confina con la strada denominata Via Aldo Moro.

All'immobile è possibile accedere anche da Via Lucania e dalla traversa di Via Firenze.



### Descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni

L'immobile si trova all'interno del Centro denominato "IL GRANAIO" ubicato in Via Aldo Moro nel Comune di Pontecagnano Faiano.

L'immobile situato all'interno del centro ha per confine, su tre lati, l'intera particella n.687, foglio 7 del medesimo comune, mentre sul restante lato confina con la strada denominata Via Aldo Moro.

L'immobile è così costituito (*Allegato n.04 Documentazione fotografica*):

- locale al secondo piano annesso bagno e antibagno confinante con corridoio di uso pubblico dal quale ha accesso con sottostante cortile e con altro locale di altra proprietà.

In dettaglio l'immobile risulta costituita da:

- ingresso;
- n.2 locali adibiti a studio/ufficio;
- bagno.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione e risulta dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva e sistema di allarme antintrusione. La climatizzazione è garantita dalla presenza di ventilconvettori a parete bassi incassati a scomparsa all'interno dell'arredo.

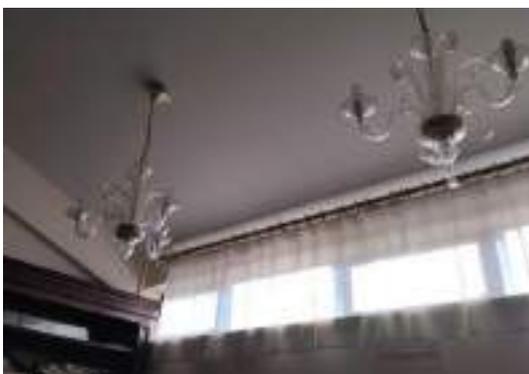
L'immobile risulta arredato con i principali elementi costituenti un ufficio:

- stampanti, fotocopiatrice, tavoli, sedie, scrivanie;
- n.3 postazioni di lavoro;
- n.1 stampante plotter;
- n.1 divano posizionato nell'ingresso dell'immobile;
- n.1 tavolo da riunione.

I beni mobili risultano funzionanti e in buono stato di conservazione.

Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro e sono in buono stato di conservazione. Risulta ben illuminata grazie alle ampie finestre presenti e ai lucernari.

Presente allaccio all'energia elettrica e sono presenti gli allacci idrici del bagno.





### Quesito 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.*

Dall'analisi dei titoli di proprietà acquisiti l'immobile pignorato risulta essere intestato per piena proprietà al sig. [REDACTED]

*(allegato n.05).*

### Quesito 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.*

L'immobile risulta non divisibile poiché di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

### Quesito 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.*

Dall'analisi dei titoli di proprietà acquisiti l'immobile pignorato risulta essere intestato per piena proprietà al sig. [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento risultava essere durante il primo accesso del custode occupato dalla società [REDACTED] con rata mensile di € 429,00.

### **Quesito 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.*

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore tra essi quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti. Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

- Il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie;
- Abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti. Le caratteristiche estrinseche sono:
- Ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Al fine di determinare il più probabile canone di locazione, lo scrivente ha svolto indagini presso diverse fonti, quali agenzie immobiliari presenti sul territorio, intermediari, siti internet che si occupano di intermediazione e di vendite giudiziarie. I dati acquisiti sono stati comparati con quelli della Banca dati delle Quotazioni dell'Osservatorio dei Mercati Immobiliari dell'Agenzia del Territorio. L'immobile in oggetto ricade in zona D1 come visibile dalla mappa sotto.



Di seguito si riporta la tabella con i valori per la zona D1:

Area territoriale	Regione	Prov.	Comune_ISTAT	Comune_cod	Seq.	Comune_psm	Comune_descrizione	Fascio	Zona	Unid.Orig.	Cost.Tip.	Descr. Topologia	Stato	Metri_perv.	Superf. max.	Loc. min.	Loc. max.
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	20		Abitazioni civili	NORMALE	P	L	3,8	5,2
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	20		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	P	L	3,5	4,6
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	16		Autonomia	NORMALE	P	L	2,3	3,2
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	10		Box	NORMALE	P	L	3,2	4,1
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	1		Ville e Villini	NORMALE	P	L	3,7	5,0
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	5		Negoz.	NORMALE	P	L	5,5	8,3
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	6		URTD	NORMALE	P	L	5,8	7,6
SUD	CAMPANIA	SA	1585009	058	684	PONTECAGNAN D'FRANCO	9	01	540000007	7		Capannoni tipici	NORMALE	P	L	3,4	4,2

Considerando quindi un valore medio della locazione pari a 6,5 €/mq per superficie L pari a 66 mq si può stimare un canone di € 429,00 al mese.

### Quesito 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.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal



(estratto di matrimonio in allegato – allegato n.06).

### Quesito 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 sull'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 questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).*

Di seguito si riportano vincoli e oneri di natura condominiale:

- l'importo delle quote condominiali relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva (foglio 411 Sub 39) è pari complessivamente ad €.585,60 (pari ad €.48,80 mensile);
- per l'anno 2025 è prevista una spesa di manutenzione straordinaria che sarà portata all'approvazione nella prossima assemblea la cui quota relativa all'immobile sub 39 è pari ad €.26,90.

I pagamenti sono regolari alla data del 31.12.2024.

### **Quesito 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.*

#### **Ispezione Ipotecaria Immobile (allegato n.03).**

1. TRASCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 20032 Registro Generale 27185 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127547 del 18/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 4148 Registro Generale 27186 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 12661 Registro Generale 16128 Pubblico ufficiale GIP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2457/2007 del 06/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART C.P.P;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2059 del 01/07/2020 (DISSEQUESTRO);
4. TRASCRIZIONE del 24/04/2009 - Registro Particolare 14956 Registro Generale 18895 Pubblico ufficiale GUP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 148/2006 del 31/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP;  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 27 del 08/01/2015 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE IMMOBILI)
5. ISCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 13780 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4205/10017 del 07/04/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
6. ISCRIZIONE del 13/06/2022 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 25173 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONI GARANZIA DI MUTUO;  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4148 del 2002
7. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 14016 Registro Generale 17123 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 9395 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### COSTI DI CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione di una ipoteca giudiziale sono previsti costi dell'importo di € 94,00 per oneri di cancelleria cui va aggiunto lo 0,5% del valore totale del debito. Per la cancellazione ipotecaria, il pagamento dei tributi alla Conservatoria comprende imposte e tasse da versare, da tenere in considerazione:

- 59 euro di imposta di bollo;
- 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria
- tassa ipotecaria pari a 35 euro.

#### Quesito 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.*

In allegato sono disponibili visure ed ispezioni ipotecarie – *(allegato n.02 e allegato n.03).*

#### Quesito 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. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 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, comma 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, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 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. 6.6.01 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. 28.2.85 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

In base al PRG del Comune di Pontecagnano l'immobile ricade in zona D13 - Zone Omogenee "D13" Artigianali E Commerciali (zone artigianali e commerciali esistenti e di progetto). In tali zone "D" sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona artigianale – commerciale.



In tali zone "D" saranno consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona artigianale - commerciale; gli interventi si attuano mediante intervento diretto con l'obbligo delle prescrizioni grafiche o normative del P.R.G. Esse potranno comprendere locali di abitazione per custodi e per il personale tecnico ed il titolare dell'azienda di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. In ogni caso sono consentiti non più di tre alloggi con superficie massima utile di 110 mq. Potranno inoltre essere consentiti i locali per i servizi tecnici ed amministrativi strettamente necessari alla funzione dell'insediamento, depositi e magazzini. Esse potranno comprendere locali di abitazione per custodi e per il personale tecnico ed il titolare dell'azienda di cui sia strettamente indispensabile la continua permanenza nello stabilimento. In ogni caso sono consentiti non più di tre alloggi con superficie massima utile di 110 mq. Potranno inoltre essere consentiti i locali per i servizi tecnici ed amministrativi strettamente necessari alla funzione dell'insediamento, depositi e magazzini.

#### INDICI E PARAMETRI DEI VINCOLI:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq.
- Indice di copertura: mq/mq. 0,20 - Altezza massima: ml. 12,00
- Area di parcheggio: mq/mc. 0,05 in rapporto all'altezza: ½
- Confini del lotto: minimo assoluto: ml. 6,00
- Cigli della strada nella fronte del Comprensorio: ml. 10,00 in rapporto all'altezza: D = H del fabb. più alto
- Confini dagli edifici: minimo assoluto: ml. 10,00
- Strumenti attuativi: Concessione edilizia - Quote standards urbanistici: 10%
- Classi destinazione d'uso: 1) Residenza ; 2) Servizi della residenza, uffici privati o pubblici; 3) Alberghi, pensioni, ristoranti, attrezzature commerciali al dettaglio; 5) Asili nido ed attrezzature di quartiere; 6) Attrezzature scolastiche; 7) Attrezzature di uso pubblico; 8) Attrezzature collettive a gestione privata: circoli, associazioni, sedi sindacali e politiche ; 9) Attrezzature sportive, verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni; 10)

Parcheggi pubblici e privati ; 11) Servizi tecnologici di quartiere ; 12) Impianti produttivi: industriali, artigianali, commerciali; 14) Attrezzature commerciali ed artigianali.

- Si precisa inoltre che in virtù della Legge 122/89, l'area di parcheggio dovrà essere prevista nel rispetto dello 0,10 mc/mq.

VINCOLI come da REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE IN ZONA "D"

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°91 del 18.11.1996 a seguito di modifiche apportate dalla delibera di Consiglio Provinciale n°152 del 25.02.1995. Variante adottata il 19.12.2008, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 Variante approvata il 31.03.2009, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 con aggiunta, in parziale accoglimento delle osservazioni, in coda all'art. 88 di un ultimo comma. Pubblicato sul BURC n° 29 del 18.05.2009.

I Permessi di Costruire rilasciati e le Denunce Inizio Attività in materia urbanistica ed edilizia, sono validi rilasciati per le zone del territorio comunale soggette al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 previa Autorizzazione Paesaggistica del Funzionario Comunale preposto, in virtù della sub delega in materia di beni ambientali operata dalla Regione Campania, con legge 23/2/1982 n. 18. Detta Autorizzazione Paesaggistica è rilasciata dal Funzionario Comunale preposto visto il parere espresso dalla Commissione Locale per il paesaggio.

Nelle aree vincolate ai sensi D.Lgs. 42/04, qualunque intervento di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia deve conformarsi alle seguenti prescrizioni:

1. La copertura deve essere costituita da tettoia di tipo tradizionale a falde inclinate con manto di copertura costituito da tegole di argilla del tipo alla "Napoletano" salvo diversa determinazione della commissione Locale per il paesaggio o del funzionario competente in sede di rilascio della autorizzazione paesaggistica relativamente alle peculiarità ed alla localizzazione dell'intervento;
2. Gli infissi esterni devono essere in legno naturale o verniciato a smalto, oppure in aree soggette all'azione della salsedine possono essere in alluminio preverniciato o materiali similari di colore verde o in legno-alluminio, la tipologia ed i colori saranno oggetto di precise prescrizioni da parte della C.E. integrata;
3. Gli intonaci devono essere del tipo tradizionale di colori tenui, sono da evitare l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
4. Le grondaie e le discese pluviali devono essere in ferro, rame o zinco verniciato di colori uniformi a quelli dell'intonaco del fabbricato;
5. Le aree scoperte devono essere adeguatamente sistemate a verde utilizzando le essenze vegetali tipiche e tradizionali della zona;
6. Nelle aree esterne è escluso l'utilizzo di pavimentazioni in cemento o asfalto; eventuali percorsi e aree pavimentate devono essere realizzate con pietrisco, elementi in cotto oppure pietre naturali. Sono fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni, anche più restrittive, che possono essere impartite dalla Commissione Locale per il paesaggio e dalla Soprintendenza competente all'esame del progetto.

I Permessi di Costruire rilasciati e le Denunce Inizio Attività in materia urbanistica ed edilizia sono inoltre soggetti alla seguente regolamentazione:

- Aree che rientrano nella perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. e che sono definite come zone omogenee "B", "D" e "Servizi Generali": - Ogni intervento edilizio, ivi compreso eventuali nuove edificazioni, è soggetto, al "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno; Restano esclusi da tale obbligo gli interventi di manutenzione e recupero che non comportano scavi o rimaneggiamenti dell'area di sedime.
- Aree che rientrano nella perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G., comunque diverse da quelle descritte al punto precedente: - Sono consentiti interventi di manutenzione in genere e di ristrutturazione sui fabbricati esistenti previo "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

- Aree esterne alla perimetrazione del "Parco Archeologico", come definita nelle tavole della zonizzazione del P.R.G., ma soggette a vincolo archeologico ai sensi D.Lgs. 42/04: - Ogni intervento edilizio, ivi comprese eventuali nuove edificazioni, è soggetto al "Nulla Osta" preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica di Salerno. Restano esclusi da tale obbligo gli interventi di manutenzione e recupero che non comportano scavi o rimaneggiamenti dell'area di sedime.
- In tutte le restanti aree del territorio comunale, ogni intervento che prevede nuove edificazioni o sostituzioni edilizie, l'inizio dei relativi lavori deve essere comunicato, oltre che al Comune, alla competente Soprintendenza Archeologica di Salerno, almeno una settimana prima dell'inizio dei lavori stessi.

Negli ambiti tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04 i PdC occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciati solo ove si riscontrino, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione locale per il paesaggio, l'inesistenza di rischio per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è progettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art. 6 sono i seguenti:

- Relazione paesaggistica con fotoinserimento dell'intervento;
- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se ineditato) o l'attuale stato dello edificio esistente da sottoporre ad intervento e di rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- Planimetria quotata con il riporto a) delle coperture degli edifici esistenti entro un raggio di mt. 100 minimo distinte per tecnologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonché del colore degli elementi di finitura; b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio di mt. 100 minimo;
- prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto nella scala non minore ad 1:200, con indicazione di tutte le membrature architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonché delle alberature distinte per specie;
- relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate;
- tutta la documentazione prevista dal DPCM 12.12.2005.

Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'Ente (Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano), si evince che le opere relative all'immobile descritto sono iniziate e sono state terminate entro il primo settembre 1967.

Con concessione edilizia n.45 rilasciata dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA) il 6-12-1999 (prima [redacted] e con le sue successive varianti ai sensi dell'art. 15 della legge n. 47/1985, sono state realizzate importanti opere di trasformazione per il riuso e per il frazionamento del complesso immobiliare in cui è contenuto il bene oggetto di stima (*Allegato n.09- Concessione edilizia*).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) non risultano titoli edilizi intestati al [redacted] quindi l'immobile non è stato oggetto di lavori successivamente alla data di acquisto dello stesso (*Allegato n.10 - Richiesta agibilità*).

#### Quesito 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*

Al fine di determinare il valore degli immobili, oggetto di stima, innanzitutto, si è individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica che è il più probabile valore di mercato del bene ovvero la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativo ed il procedimento analitico per capitalizzazione del reddito.

Quest'ultimo, basato sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Poiché i costi unitari rilevati sono riferiti ad immobili in condizioni di ordinarietà o normalità, (cioè con caratteristiche simili per tipologia, esposizione, ubicazione, consistenza immobiliare) si apportano le correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: vetustà, stato conservativo, localizzazione, ecc. al fine di adeguare il valore normale alle reali condizioni in cui versa l'immobile.

Moltiplicando il valore del capitale unitario corretto con la superficie convenzionale, si ottiene il valore di stima con procedimento sintetico-comparativo V1.

Per la stima indiretta, con il metodo della capitalizzazione del reddito, è necessario dividere il reddito lordo annuo per il saggio di capitalizzazione riferito al mercato immobiliare in zona; in tal modo, si ottiene il secondo valore di stima dell'immobile V2.

Mediando i valori ricavati dai due distinti criteri di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dei beni staggiti. Il valore finale di ogni immobile, da porre a base d'asta, è stato determinato applicando, al più probabile valore di mercato, le detrazioni che tengono conto delle spese di cancellazione, delle formalità, dei costi di sanatoria e/o ripristino, dell'assenza di garanzia da vizi occulti, ecc.

### **Stima sintetica comparativa**

La valutazione eseguita con il procedimento di stima sintetico-comparativo consiste nel desumere il valore di mercato dalla ricerca di immobili simili ed in zone limitrofe attingendone i prezzi di compravendita in epoca prossima a quella di riferimento della stima. I prezzi sono riferiti al parametro unitario, metro quadrato di superficie lorda o superficie convenzionale.

Per l'acquisizione dei dati per elaborare i confronti estimativi sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari (Tecnocasa, Borsino immobiliare, casa.it ecc.) siti internet che si occupano di vendite giudiziarie, imprese e tecnici del settore edile, Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Dal confronto dei prezzi rilevati, si stima il valore capitale unitario in €/mq che, moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile e per il coefficiente correttivo Kg globale, consente di ottenere il valore del bene.

### **Procedimento di stima per capitalizzazione del reddito**

Questo procedimento consente di individuare il valore di mercato in base alla capitalizzazione del reddito degli immobili. Sempre con riferimento alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio di Salerno ed ai valori desunti dalle altre fonti innanzi citate, sono stati considerati, per la zona interessata, i canoni di locazione corrisposti per immobili aventi caratteristiche similari a quelli in esame nella presente relazione di consulenza, riferiti al primo semestre dell'anno 2024.

Confrontando i valori delle diverse quotazioni, sono stati assunti i valori di locazione unitari medi mensili per metro quadro di superficie, riportati di seguito:

Si può quindi scegliere il tasso medio dei valori calcolati e trovare il Valore della stima più vicino a quella diretta.

V min OMI Pontecagnano Faiano	1.200,00 €
V max OMI Pontecagnano Faiano	1.600,00 €
V medio OMI	1.400,00 €
V agenzia 1	1.612,90 €
V agenzia 2	1.072,73 €
V medio agenzie	1.342,82 €
Coefficiente correttivo Kg	
Caratteristiche estrinseche	
$K_g = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * k_5 * k_6 * k_7 * k_8 * k_9 * k_{10} * k_{11}$	
K1: centrale 1,00; semicentrale 0,90 periferia 0,85; zone degradate 0,80	0,85
K2: ceto sociale degli abitanti: elevato 1,10; medio 1,00; degradato 0,80	1,10
K3: arredo urbano e salubrità; buono 1,10; normale 1,00; scadente 0,80	1,10
K4: servizi ed infrastrutture; buoni 1,10; normali 1,00; scadenti 0,90 mancanti 0,80	1,00
Caratteristiche intrinseche	
K5: finiture: ottime 1,00; normali 0,90; scadenti 0,70	1,00
k6: impianti; ottimo/recente 1,10; a norma 1,00; da mettere a norma 0,90	1,00
k7: disponibilità immobili liberi 1,00; immobili locati con contratto 0,90	0,90
k8: esposiz.ne; panoramicità 1,20; strade 1,00 cortili 0,80; senza finestre 0,60	1,00
k9: vetustà; fino a 10 anni 0,98; fino a 30anni 0,93; fino a 50anni 0,83 oltre 0,75	0,75
K10: immobile occupato 0,90; libero 1,00	0,90
K11: posto auto, depositi, aree di pertinenza 1,10	1,10
	peri valori K sono pari a
	0,69
	Superficie convenzionale (mq)
	66
<b>V1</b>	<b>62.209,08 €</b>
r saggio d'interesse lordo	3,81%
canone mensile medio localizzato	7,30 €
<b>V2</b>	<b>104.295,68 €</b>
<b>Media V1 e V2</b>	<b>83.252,38 €</b>
<b>Riduzione del 5% per vizi occulti</b>	<b>79.089,76 €</b>

L'immobile non necessita di particolari interventi di manutenzione, non esistono spese condominiali insolute, e non vi è la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

**VALORE INTERNO IMMOBILE UNICO LOTTO: € 79.089,76**

*Allegato n.07*

### Quesito 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.*

Nell'immobile non sono presenti materiali di risulta da dover rimuovere.

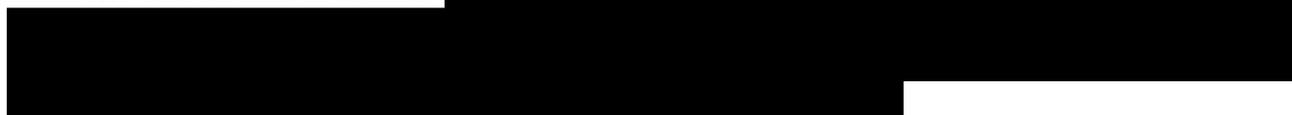
### Quesito 16

*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 “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.*

### Riepilogo e descrizione finale

**1) 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):**

Immobile così distinto in catasto:



**2) Attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene:**

Dall'analisi dei titoli di proprietà acquisiti l'immobile pignorato risulta essere intestato per piena proprietà al sig.



**3) Eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti:**

#### **Ispezione Ipotecaria Immobile**

1. TRASCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 20032 Registro Generale 27185 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127547 del 18/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE del 20/07/2002 - Registro Particolare 4148 Registro Generale 27186 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

3. TRASCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 12661 Registro Generale 16128 Pubblico ufficiale GIP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 2457/2007 del 06/04/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART C.P.P.  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2059 del 01/07/2020 (DISSEQUESTRO);
4. TRASCRIZIONE del 24/04/2009 - Registro Particolare 14956 Registro Generale 18895 Pubblico ufficiale GUP - TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 148/2006 del 31/03/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE EX ART. 321 CPP  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 27 del 08/01/2015 (DISSEQUESTRO E RESTITUZIONE IMMOBILI)
5. ISCRIZIONE del 10/04/2017 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 13780 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4205/10017 del 07/04/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
6. ISCRIZIONE del 13/06/2022 - Registro Particolare 2872 Registro Generale 25173 Pubblico ufficiale BARELA GUGLIELMO Repertorio 127548 del 18/07/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSION GARANZIA DI MUTUO.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4148 del 2002
7. TRASCRIZIONE del 18/04/2024 - Registro Particolare 14016 Registro Generale 17123 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI SALERNO Repertorio 9395 del 26/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4) Lo stato di occupazione:**

Il bene oggetto di pignoramento risultava essere durante il primo accesso del custode occupato dalla società [REDACTED]

#### **5) Le regolarità edilizio urbanistiche:**

In base al PRG del Comune di Pontecagnano l'immobile ricade in zona D13 - Zone Omogenee "D13" Artigianali E Commerciali (zone artigianali e commerciali esistenti e di progetto). In tali zone "D" sono consentite solo quelle costruzioni attinenti al carattere della zona artigianale – commerciale. Dall'analisi della documentazione rintracciata presso l'Ente (Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano), si evince che le opere relative all'immobile descritto sono iniziate e sono state terminate entro il primo settembre 1967. NCon concessione edilizia n.45 rilasciata dal Comune di Pontecagnano Faiano (SA) il 6-12-1999 (prima dell'acquisto del bene da parte del [REDACTED] e con le sue successive varianti ai sensi dell'art. 15 della legge n. 47/1985, sono state realizzate importanti opere di trasformazione per il riuso e per il frazionamento del complesso immobiliare in cui è contenuto il bene oggetto di stima. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) non risultano titoli edilizi intestati al sig. [REDACTED] quindi l'immobile non è stato oggetto di lavori successivamente alla data di acquisto dello stesso.

#### **6) L'abitabilità:**

Tra gli atti in possesso del UTC del Comune di Pontecagnano Faiano (SA) non è stato reperito il certificato di abitabilità.

#### **7) Il valore del bene da porre a base d'asta:**

**VALORE INTERNO IMMOBILE UNICO LOTTO: € 79.089,76**

### Quesito 17

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

Report in allegato - Allegato n.04 Documentazione fotografica.

### Quesito 18

*Contattati il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, dovrà depositare in Cancelleria apposita istanza in modalità telematica e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento formale del giudice.*

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, non è stato necessario contattare il G.E.

### Quesito 19

*Collabori, in ogni fase, con gli organi del procedimento (custode giudiziario e delegato alla vendita) chiarendo le problematiche concernenti il compendio pignorato, intervenendo in caso di problemi strutturali (o danni) riguardanti i beni e in ogni altra attività necessaria al fine di consentire il normale proseguo del procedimento esecutivo.*

Lo scrivente comunica la propria disponibilità e collaborazione per le eventuali problematiche che si dovessero presentare nel prosieguo del procedimento esecutivo.

### **CONGEDO**

Grato per la fiducia accordatami, credendo di aver bene e fedelmente assolto l'incarico conferitomi, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il G.E. e /o le Parti, chiamate in giudizio, ritenessero opportuni.