

Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**III. G.E. Dott. ssa Maria Troisi
del Tribunale di Nocera Inferiore
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella Procedura esecutiva promossa da

Contro

Ruolo Generale E.I. n. 181/2021

Allegati n. 20

Data: 30 maggio 2023

L'ESPERTO STIMATORE.

ING. MARINA RUSSO



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

SOMMARIO

| | |
|---------------------------|----|
| PREMESSA | 4 |
| MANDATO | 4 |
| OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO | 6 |
| INDAGINE DOCUMENTALE | 6 |
| RISPOSTA AI QUESITI | 7 |
| CONCLUSIONI | 50 |



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

Veniva concesso al C.T.U. di procedere alla stima entro il 30° giorno antecedente l'udienza di comparizione delle parti fissata per il 04 luglio 2023.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

- In data 30/01/2023 la scrivente a provveduto ad effettuare al debitore comunicazione di primo accesso ai luoghi di causa, mediante raccomandata A/R.
- In data 30/01/2023 la scrivente a provveduto ad effettuare al procuratore legale del creditore, Avv. [REDACTED] comunicazione di primo accesso ai luoghi di causa, mediante pec.

(allegato 1: comunicazioni)

- **In data 13/02/2023**, alla luce del mandato assegnatomi il giorno 17/01/2023, alle ore 11:00, la scrivente si è recata presso i luoghi di causa in via Damiano Chiesa n.104 del comune di Bracigliano (sa), dove, unitamente al Custode delegato, Avv. Sofia Malinconico, ha dato inizio alle operazioni peritali. In tale occasione, erano presenti la [REDACTED], eseguita nella procedura in oggetto, e il coniuge, sig. [REDACTED]. Alla presenza di tutti la scrivente ha ispezionato i luoghi di causa, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di perizia.

Alle ore 12:20 la sottoscritta dichiarava concluse le operazioni peritali.

(allegato 2: verbali di sopralluogo)

INDAGINE DOCUMENTALE

- *che in data 30/01/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di documentazione catastale presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno;*
- *che in data 30/01/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di copia di atto di proprietà presso lo studio del Notaio;*
- *che in data 09/02/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di documentazione edilizia presso il competente ufficio del Comune di Bracigliano;*
- *che in data 30/01/2023, la sottoscritta ha provveduto a effettuare richiesta di certificato di matrimonio dell'esecutato, con eventuali annotazioni, presso il competente ufficio del Comune di Bracigliano;*



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

- che in data 30/01/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di documentazione inerente l'eventuale presenza di contratti di locazione sul bene pignorato presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno;
- che in data 30/05/2023 la sottoscritta ha presentato richiesta di documentazione ipocatastale presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno;
(allegato 3: istanze)

Terminate le operazioni peritali, ed acquisito ulteriore documentazione presso i pubblici uffici, la scrivente ha provveduto alla stesura della presente perizia in risposta al mandato affidatole dal G.E.

Ha inoltre inviato alle parti in causa la perizia redatta, in concomitanza al deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo.

(allegato 19: ricevute d'invio perizia alla parti)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

RISPOSTA AI QUESITI

- CONTROLLO PRELIMINARE-

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Come esplicitamente richiesto dal quesito, la scrivente prima di procedere alla stesura della presente relazione ha provveduto ad un attento studio della documentazione agli atti di causa rilevando in particolare la presenza dei documenti necessari per l'espletamento del mandato conferito.

In particolare in riferimento alla documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, è stata riscontrata la presenza della certificazione notarile redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (ce), datata 19 ottobre 2021.

Come richiesto, la certificazione redatta, soddisfa i seguenti requisiti:

- Il periodo esaminato riguarda il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento;
- Riporta i nominativi del proprietario con le relative provenienze;
- È completa di trascrizioni riguardanti i trasferimenti di proprietà, servitù, vincoli etc.

In conclusione, la documentazione presente in atti, relativa all'immobile pignorato è da intendersi sufficiente per l'espletamento dell'incarico da parte del sottoscritto.

La scrivente ha provveduto ad allegare alla presente perizia, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, la seguente documentazione:

- estratto di mappa catastale (*allegato 5*)
- visure catastali storiche (*allegato 6*);
- atto di compravendita con cui il bene pignorato è pervenuto all'esecutato del 08/06/2005 (repertorio n. 26330, raccolta n.5778, notaio Lucia Di Lieto, registrato a Pagani (sa) il 17/06/2005 al n. 2631) (*allegato 4*);
- certificato di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto (*allegato 8*);
- **certificazione notarile** (*allegato 9*).



-1-

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

a) **Individuazione e descrizione dei beni pignorati:**

Sulla base di quanto riportato nell'atto di pignoramento i beni oggetto di stima consistono in:

- “piena proprietà per 1/1 di Abitazione di tipo civile in Comune di Bracigliano, via Damiano Chiesa, n. 104, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 13, part. 807, sub 4, categoria A/2, vani 6,5, piano n. 3”.

(Allegato 6: Visura storica catastale)

Si precisa che i riferimenti catastali del bene oggetto di stima riportati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli rilevati nell'atto di proprietà, in visura catastale storica effettuata presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Salerno, nonché a quanto riportato in certificazione notarile.

I beni oggetto di stima consistono in un'abitazione di tipo civile ubicata in via Damiano Chiesa n.104 del Comune di Bracigliano (Sa).

Il fabbricato è collocato in una zona definita convenzionalmente “centrale” del Comune di Bracigliano (Sa), con presenza di fabbricati residenziali, svariate attività commerciali e servizi di vario genere, nelle immediate vicinanze di un'arteria di scorrimento del traffico veicolare da e verso i paesi limitrofi; è prossimo alle fermate di autobus; buona possibilità di parcheggio per autovetture. ***(si veda da fig.1 a fig. 3)***



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

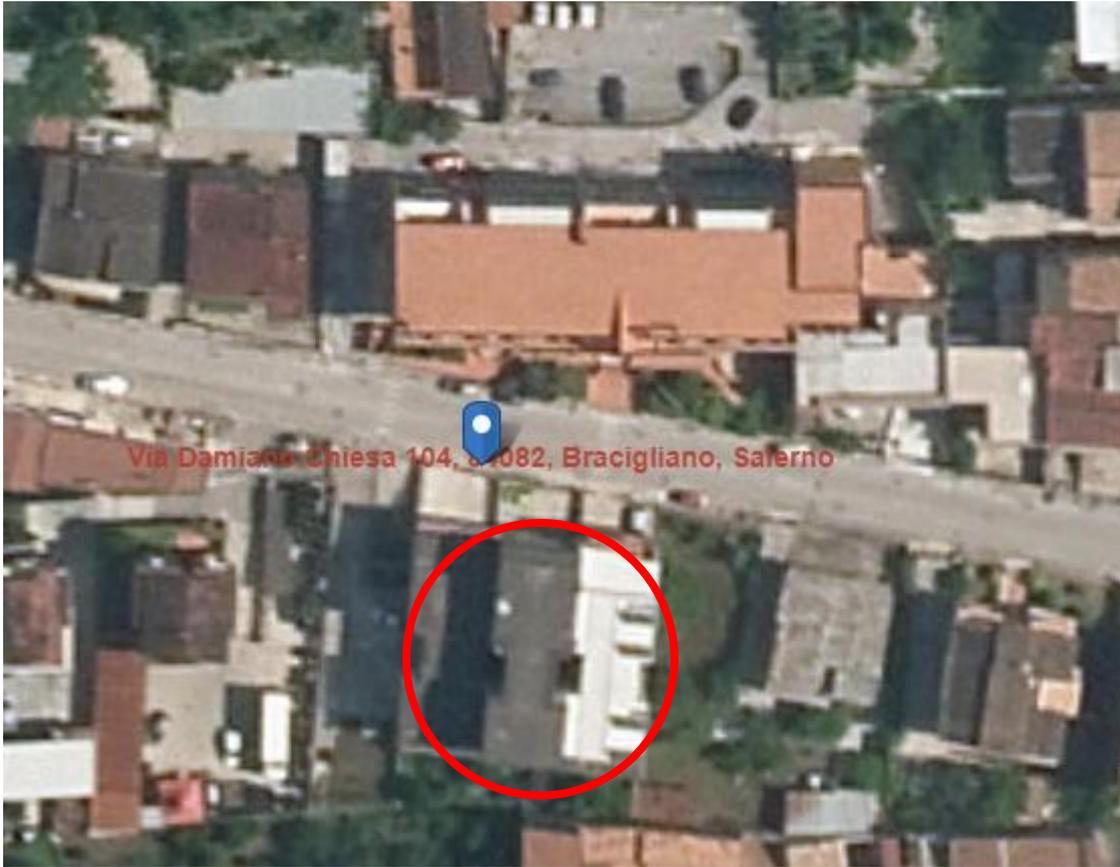


Fig. 1 vista aerea

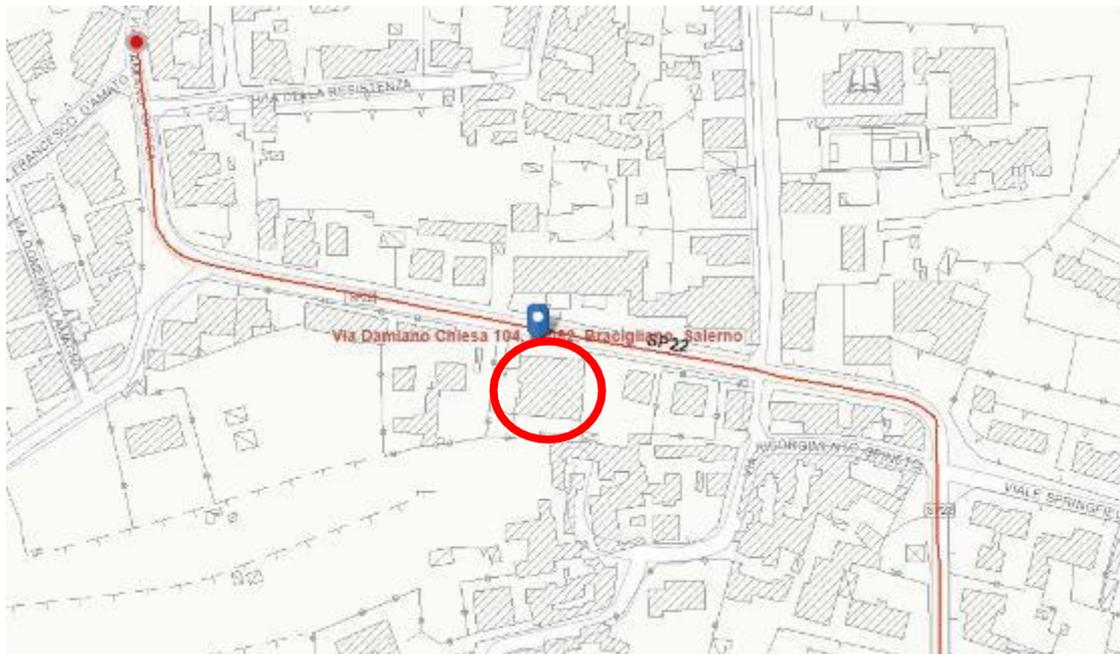


Fig. 2. Stradario



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



Fig. 3. Estratto di mappa Catastale

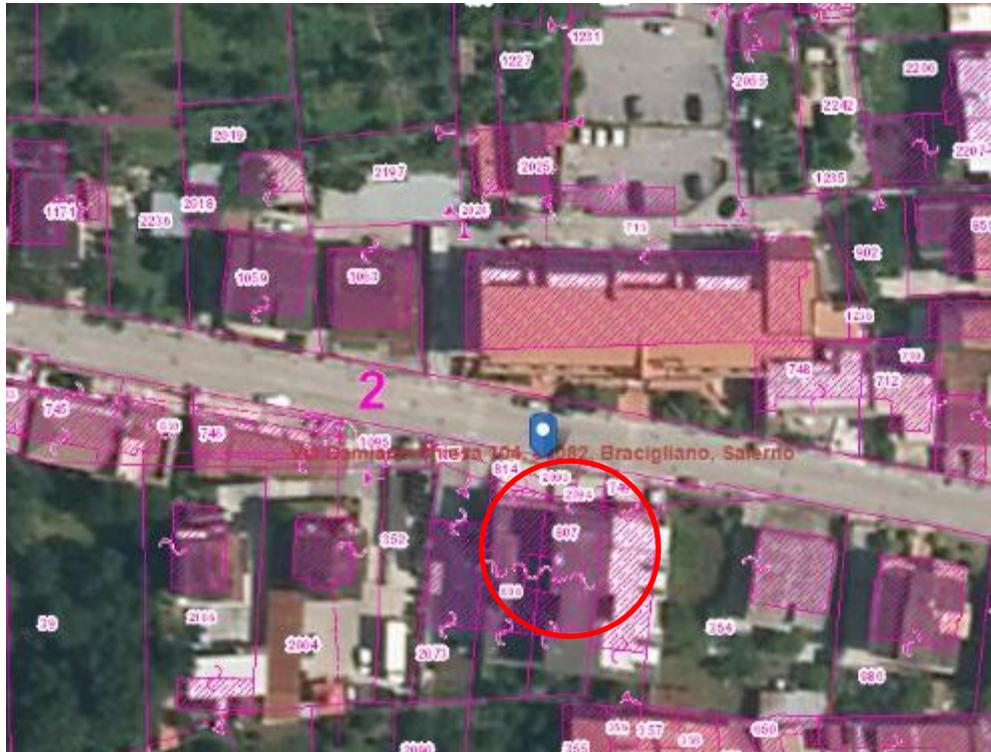


Fig. 4. Estratto di sovrapposizione mappa Catastale/ortofoto



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

I beni oggetto di pignoramento consistono in un'abitazione di tipo civile posta al terzo piano di un fabbricato. Pertanto, non è ipotizzabile la divisione in più lotti dell'immobile in esame in quanto la consistenza immobiliare è costituita da un'unica unità immobiliare non divisibile.

Va considerato, pertanto, **un unico lotto non frazionabile da vendere nello stato in cui si trova.**

Il lotto è composto da un'abitazione posta al terzo piano di un piccolo fabbricato e confina a nord con corte esterna di accesso al fabbricato e via Damiano Chiesa, ad est con beni censiti al NCEU al foglio 13 part.Ila 353 di proprietà di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] e a ovest con beni censiti al NCEU al foglio 13 part.Ila 808 di proprietà di [REDACTED]

Come si evince dalla vista aerea attuale l'estratto di mappa catastale è aggiornato allo stato di fatto della costruzione.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-2-

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

La consistenza immobiliare dell'abitazione oggetto di pignoramento è costituita da un'unica unità immobiliare non divisibile. Pertanto, a parere della scrivente non è ipotizzabile la divisione in più lotti dell'immobile in esame in quanto

Va considerato, pertanto, **un unico lotto non frazionabile da vendere nello stato in cui si trova.**

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato edificato negli anni '70, con destinazione d'uso residenziale, costituito dal piano interrato, adibito a cantina, piano terra adibito ad uso garage e ingresso, da un piano primo, da un piano secondo e da un piano terzo adibiti ad abitazione.

L'accesso al fabbricato oggetto di stima, avviene da via Damiano Chiesa n.104, percorrendo il terreno di proprietà dei signori [REDACTED], censito al foglio 13 part.IIa 2094, da cui si accede al portoncino di ingresso all'androne e vano scala.

La struttura portante del fabbricato è costituita da travi e pilastri in cemento armato con tompagnatura di mattoni di tufo, con solai latero-cementizi e tramezzature in laterizio.

Il suddetto fabbricato risulta essere prevalentemente sprovvisto di finiture esterne quali intonaco e tinteggiatura e la scala interna di accesso alle abitazioni risulta essere allo stato grezzo. Pertanto, il fabbricato risulta essere in un pessimo stato di manutenzione. Tutto quanto detto è meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



Fig. 5. Prospetto nord



Fig. 6. Prospetto ovest



Fig. 7. a) Portoncino d'ingresso



b) androne/vano scala



c) vano scala/accesso all'immobile



b) Descrizione e consistenza del bene pignorato:

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto che consiste in un'abitazione posta al piano terzo di un fabbricato ubicato nel comune di Bracigliano (sa) alla via Damiano Chiesa n. 104.

L'immobile adibito a uso abitativo è riportato in catasto in testa all'esecutata, [REDACTED], al foglio 13, part. 807, sub 4, categoria A/2, vani 6,5, piano n. 3 nel comune di Bracigliano (sa).

L'accesso all'abitazione ubicata al piano terzo, avviene da via Damiano Chiesa n.104, percorrendo l'area esterna di proprietà [REDACTED], attraverso il portoncino di ingresso che immette verso l'androne e il vano scala. Tale scala consente di accedere ai vari livelli del fabbricato, collegando il piano terra al piano copertura.

L'appartamento oggetto di stima è composto da tre camere, salone, cucina, due bagni e ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di finestre che consentono la regolare aero-illuminazione dell'immobile;

L'U.I. così descritta, presenta un'esposizione su quattro lati (nord, est, sud e ovest) per una superficie utile residenziale di circa 130 mq con altezza interna h= 2.80 m, oltre i circa 3 mq di balconi.

L'abitazione posta al piano terzo risulta essere in un discreto stato di manutenzione tranne che per la presenza di alcuni danni provocati dalle infiltrazioni delle acque meteoriche che rendono necessari degli interventi di manutenzione volti all'eliminazione della causa dei danni ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Infatti, l'immobile in oggetto risulta essere rifinito con pavimentazione in monocottura; i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura. La cucina ha alcune pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione mentre quelli interni sono in discrete condizioni. I bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e sono dotati di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e doccia. L'abitazione è dotata di impianto idrico e di impianto elettrico sotto traccia, non è dotata di impianto di riscaldamento e sono presenti uno scaldacqua elettrico per la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) nonché condizionatori.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

Tutto quanto detto è meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente.

L'immobile risulta essere sprovvisto di APE (attestato di prestazione energetica) per la cui redazione si stima una spesa di circa € 300,00 oltre oneri dovuti per legge. Di ciò si terrà conto in fase di stima.

CONFINI :

L'immobile confina a nord con corte esterna di accesso al fabbricato e con via Damiano Chiesa, ad est e a sud con beni [REDACTED], ad ovest con pianerottolo e vano scala.

L'appartamento, come da atto di compravendita dell'esecutata è nella sua piena proprietà.

(Allegato n.10: planimetria catastale)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig. 8 ingresso/disimpegno)



(Fig. 9 soggiorno)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig. 10 cucina)



(Fig. 11 bagno n.01)



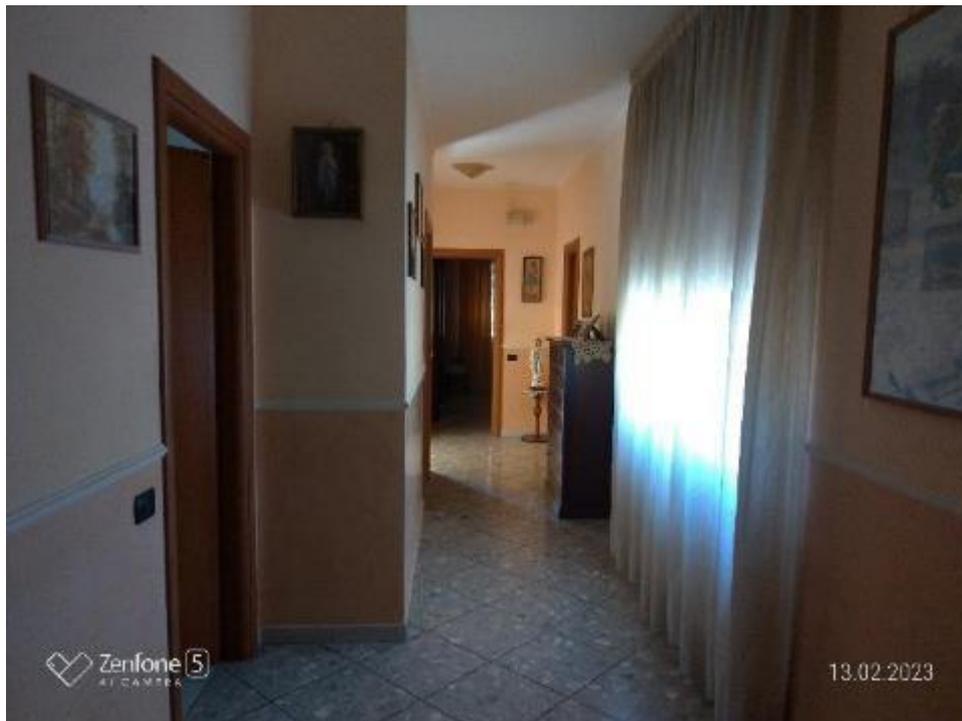
Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

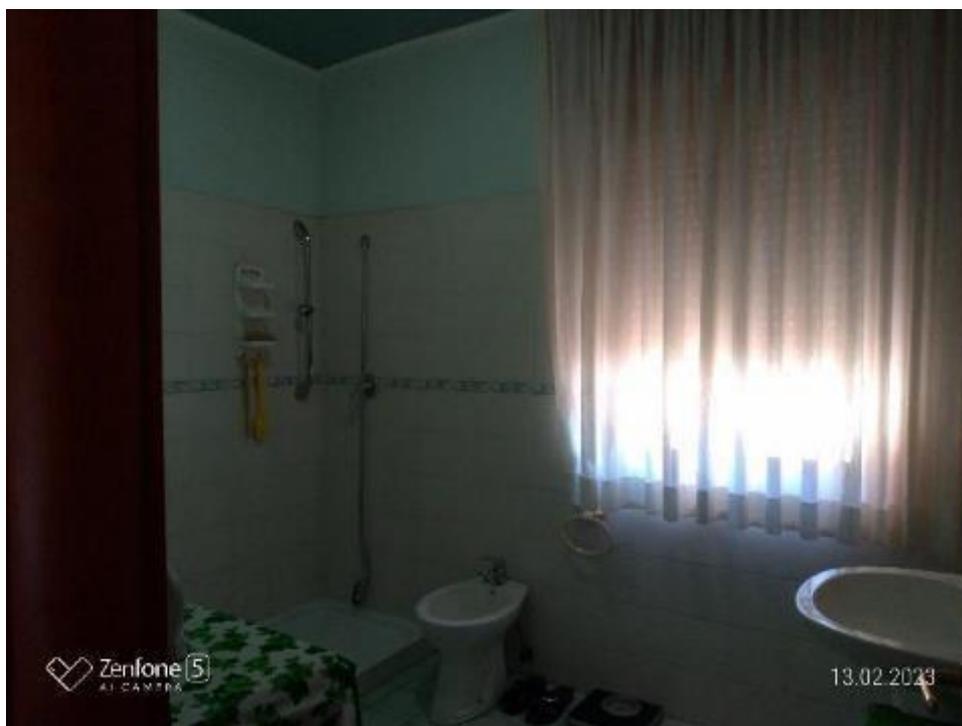
Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig.12 disimpegno n.02)



(Fig.13 bagno n.02)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig.14 camera n.01)



(Fig.15 camera n.02)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

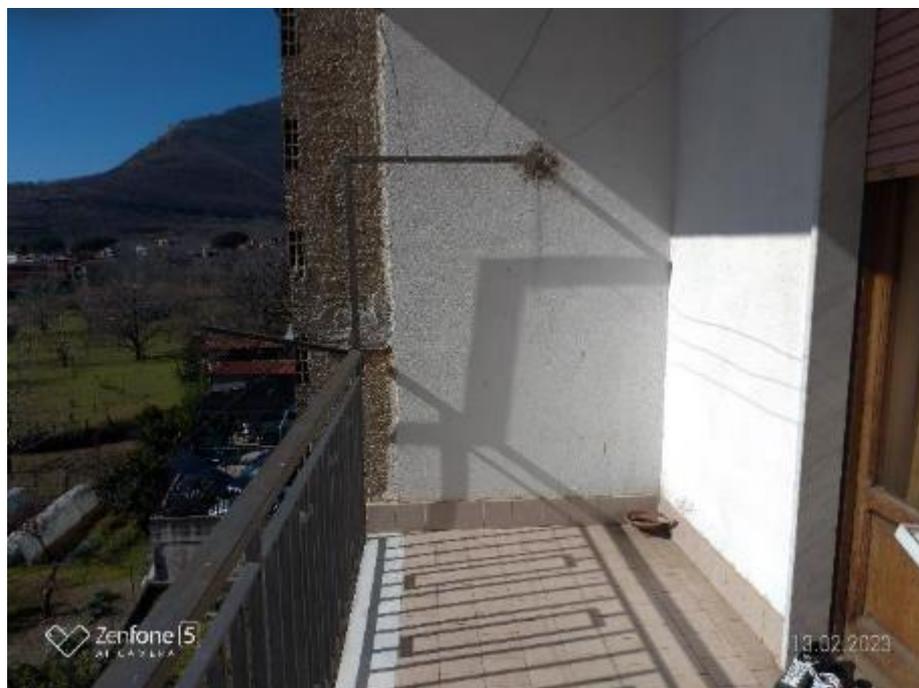
Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig.16 camera n.03)



(Fig. 17 balcone lato sud)



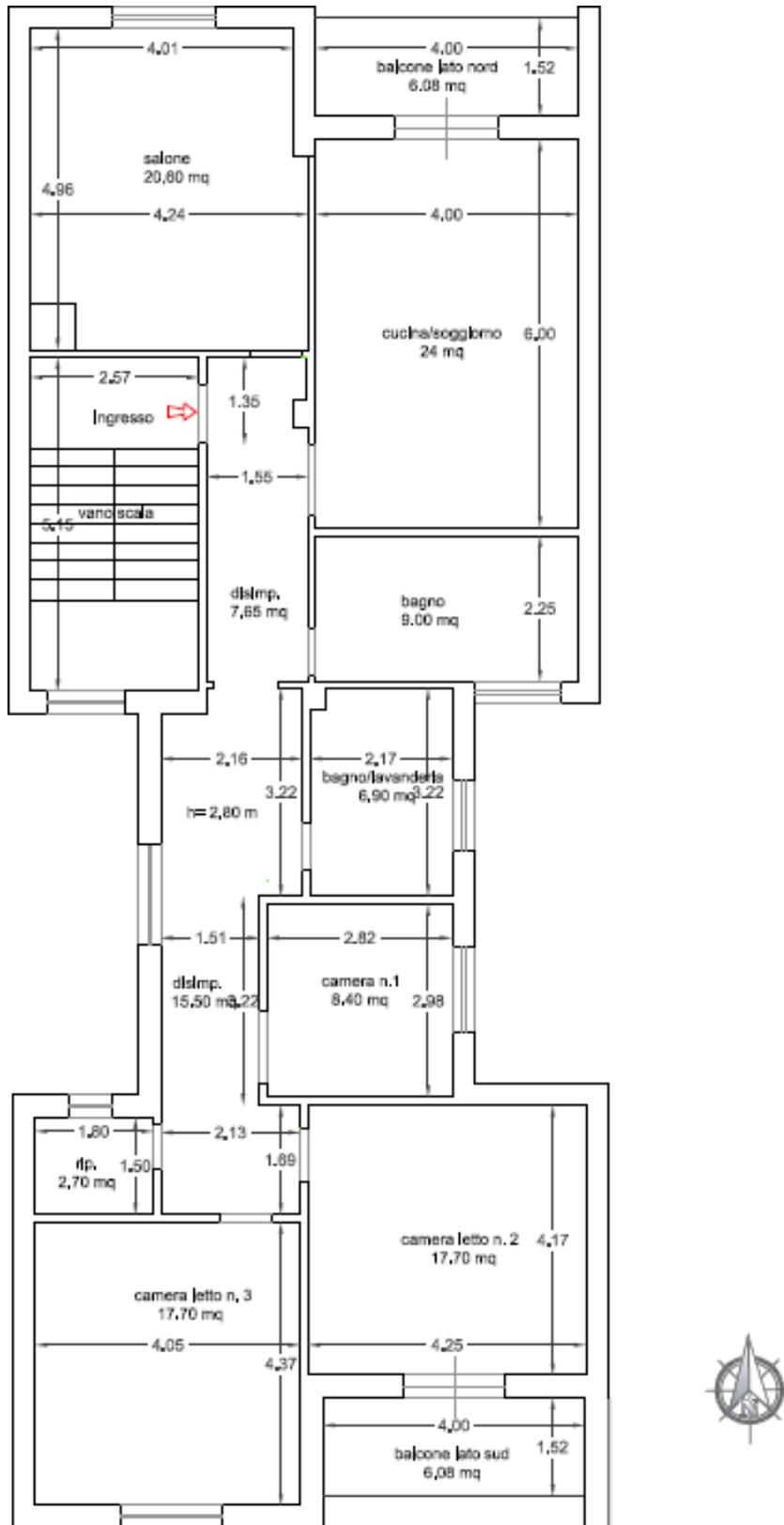
Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Allegato n.14: rilievo)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

L'abitazione posta al piano terzo risulta essere in un discreto stato di manutenzione tranne che per la presenza di alcuni danni provocati dalle infiltrazioni delle acque meteoriche che rendono necessari degli interventi di manutenzione volti all'eliminazione della causa dei danni ed al ripristino dello stato dei luoghi, come meglio evidenziato nelle foto di seguito riportate, nonché discostamenti dell'intonaco nelle superfici di contatto tra travi e murature diOMPAGNO probabilmente provocati da movimenti di assestamento del fabbricato.



(Fig. 18 danni da infiltrazioni salone)



(Fig. 19 danni da infiltrazioni salone)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Fig. 20 discostamento intonaco camera n. 02)

Le superfici considerate per la stima sono quelle reali lorde al netto della muratura esterna; per le superfici scoperte è stato applicato un coeff. riduttivo al 25% fino a 25 mq e un coeff. riduttivo al 10% per l'eccedenza. Per cui avremo:

| Immobile N.1: appartamento sub 4 | | | |
|---|-------------------|---------------|---------------------------|
| DESTINAZIONE | SUP. UTILE | COEFF. | SUP. CONVENZIONALE |
| abitazione | | | |
| ingresso/disimp | 7.65 | 1.00 | 7.65 |
| cucina | 24.00 | 1.00 | 24.00 |
| salone | 20.60 | 1.00 | 20.60 |
| bagno n.1 | 9.00 | 1.00 | 9.00 |
| bagno n.2 | 6.5 | 1.00 | 6.50 |
| disimp/corridoio | 15.50 | 1.00 | 15.50 |
| camera n. 1 | 8.40 | 1.00 | 8.40 |
| camera n. 2 | 17.70 | 1.00 | 17.70 |
| camera n. 3 | 17.70 | 1.00 | 17.70 |
| ripostiglio | 2.7 | 1.00 | 2.70 |
| balconi | 12.16 | 0.25 | 3.04 |
| TOTALE | | | 132.79 |



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-3-

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Ricostruzione storica catastale del bene oggetto di pignoramento

- 1) L'immobile riportato al NCEU al Foglio 13, part.IIa 807 sub 4 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 13, part.IIa 807 in base alla costituzione del 07/09/1985 in atti dal 13/01/1999 (n.35.1/1985);
- 2) Variazione del 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 3) Variazione del 09/11/2015: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla disamina delle risultanze catastali storiche dalla costituzione dell'immobile in oggetto ad oggi non si rileva nessuna variazione inerente la consistenza immobiliare.

Rispondenza dei dati catastali attuali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di proprietà.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento identificano i beni come accatastati al fol. 13, particella 807 sub 4 via Damiano Chiesa, 104 del comune di Bracigliano (Sa), categoria A/2, vani 6,5, piano n. 3". e sono conformi con quelli rilevati presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno, come si evince dalle visure e planimetrie catastali storiche che individuano il bene sopracitato, con quelli riportati nell'atto di proprietà.

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali, come si evince dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto dell'immobile con la relativa planimetria catastale di seguito riportati. La difformità rilevata risiede nel diverso posizionamento della cucina con la camera adibita a salone. Tale diversa distribuzione, non trattandosi di variante sostanziale, poteva essere comunicata con un grafico finale da allegare alla chiusura dei lavori ad oggi non effettuata. Di tale situazione se ne terrà conto anche in termini economici nella valutazione dell'immobile.

(Allegato n.6: Visura storica catastale)

(Allegato n.10: planimetria catastale)



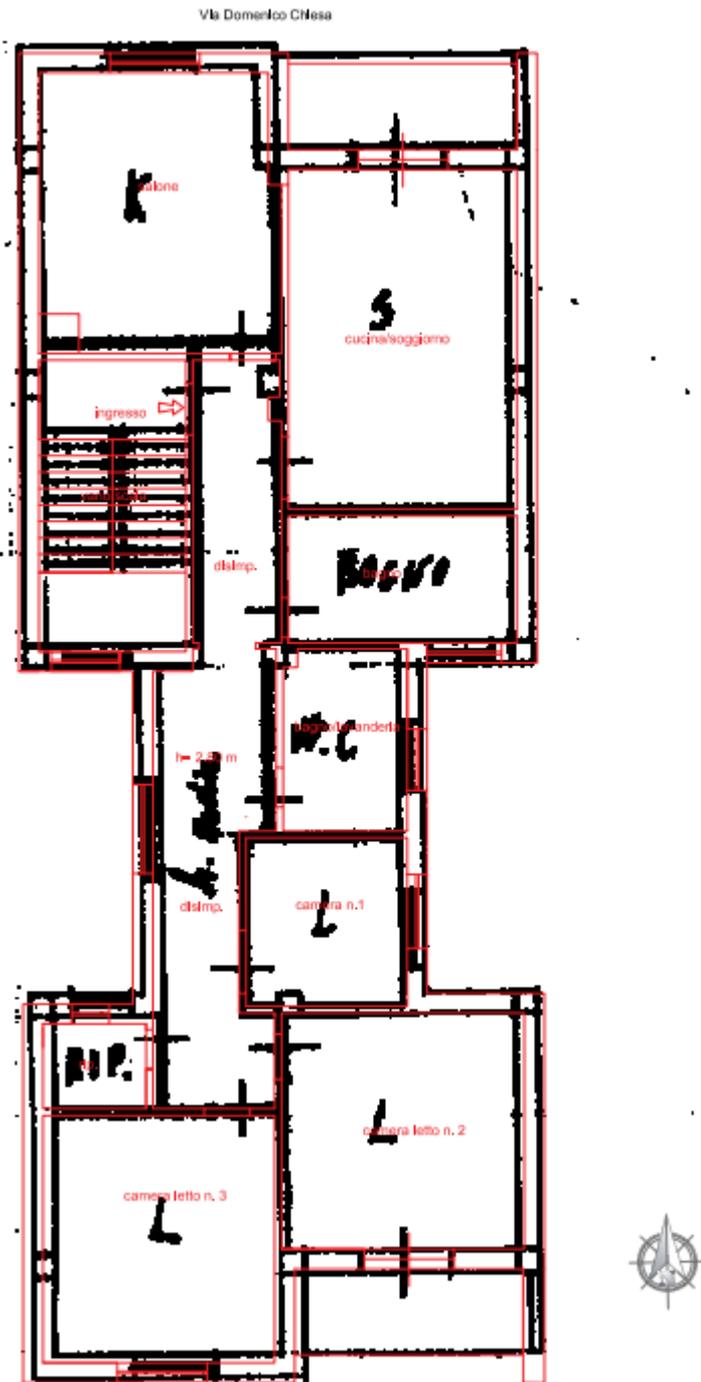
Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it



(Allegato n.15: Sovrapposizione plan. catastale con plan. attuale)

Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-4-

QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in _Bracigliano (sa) alla via Damiano Chiesa n. _104, piano 3, int. n.d. ; è composto da tre camere, salone, cucina, due bagni e ripostiglio, confina con beni [REDACTED] a sud, con corte esterna di accesso al fabbricato e con via Damiano Chiesa a nord, con pianerottolo e vano scala. ad ovest, con beni [REDACTED] ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Bracigliano (sa) al foglio 13 , p.lla 807, sub 4**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è concessione edilizia in sanatoria n. 120 del 01/04/2003 a cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi a meno della difformità sanabile, inerente la diversa collocazione del soggiorno e della cucina. Inoltre, si segnala la mancata comunicazione di fine lavori nonché la mancanza del certificato di agibilità;

PREZZO BASE euro 70.700,00 €

-5-

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

In riscontro al confronto effettuato tra quanto riportato in atto di pignoramento, con atto di proprietà, con la documentazione catastale storica e attuale, quali mappe, visure e planimetrie, nonché con certificazione notarile, e infine con rilievo dello stato di fatto, la scrivente Ing. Marina Russo ha rilevato che:

- I riferimenti catastali identificatori del bene pignorato sono conformi a quanto riportato nell'atto di provenienza del bene all'esecutato, e nelle visure catastali storiche

Ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene oggetto di pignoramento

1. L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata, sig.ra [REDACTED], **per**



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

atto di compravendita del 08/06/2005, rep. n. 26330 e racc. n. 5778, rogato dal

notaio Avv. Lucia Di Lieto, notaio in Nocera Inferiore, e registrato a Pagani il 17/06/2005 al n. 2631 da [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (*allegato 4*);

2. A [REDACTED] l'immobile oggetto di procedura è pervenuto per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Pietraglia Claudia del 11/02/2005 repertorio n. 12641 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 18/02/2005 al n. registro generale 8422 e n. reg. particolare 6245 da [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale e da [REDACTED] nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà bene personale, unitamente alla sua quota pari a 1/3 di piena proprietà bene personale;

3. A [REDACTED] [REDACTED] il terreno censito al NCT AL foglio 13 part.IIa 807, ente urbano su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è pervenuto per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà ad ognuno per atto di donazione accettata del Notaio Barela Guglielmo del 31/05/1971 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Salerno in data 14/06/1971 al n. registro generale 15554 e n. reg. particolare 13657 da [REDACTED] nato a [REDACTED], ciascuno per i propri diritti;

(allegato N. 17 nota di trascrizione atto di provenienza)

Dalla disamina delle risultanze catastali storiche dalla costituzione dell'immobile in oggetto ad oggi non si rileva nessuna variazione inerente la consistenza immobiliare.



QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalla documentazione edilizia reperita, che si allega, la scrivente ha riscontrato che:

- In data 04/05/1971 i signori [REDACTED] presentavano presso il Comune di Bracigliano domanda di Permesso di Costruire di un fabbricato per uso civile abitazione comprendente un porticato, un primo e secondo piano composto ciascuno di vani 3 e accessori;
- In data 24/08/1972 veniva rilasciato dal Comune di Bracigliano il Permesso di Costruire n. 35 del 1972;
- in data 29/03/1986 con prot. n. 2125 veniva presentata dal sig. [REDACTED], ai sensi della L. 47/85, domanda di Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria relativa alle opere abusive consistenti in una costruzione a piano terzo, con destinazione a civile abitazione, ed annesse quote di cantina al piano interrato e di garage al piano terra;
- in data 01/04/2003 veniva rilasciata dal sig. [REDACTED], Concessione/Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 120 relativa alle opere abusive descritte al punto precedente, e l'autorizzazione ad eseguire i lavori di completamento interno e dell'intonaco esterno, così come descritti nella domanda e nella relativa documentazione tecnica integrativa, nonché negli elaborati grafici allegati.

(Allegato n.12: concessioni edilizie)

Confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e con i grafici assentiti

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto dell'immobile oggetto di stima la scrivente non ha riscontrato difformità sostanziali.

Dal confronto dello stato dei luoghi con i grafici allegati alla concessione in sanatoria n. 120 del 01/04/2003 intestata a [REDACTED] su domanda di condono prot. n. 2125 del 29/03/1986, ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento possa ritenersi regolare a meno della difformità rilevata inerente il diverso posizionamento della cucina con la camera adibita a salone. Tale diversa distribuzione può essere sanata mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Inoltre, dall'accesso agli atti presso il competente Ufficio del Comune di Bracigliano la



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

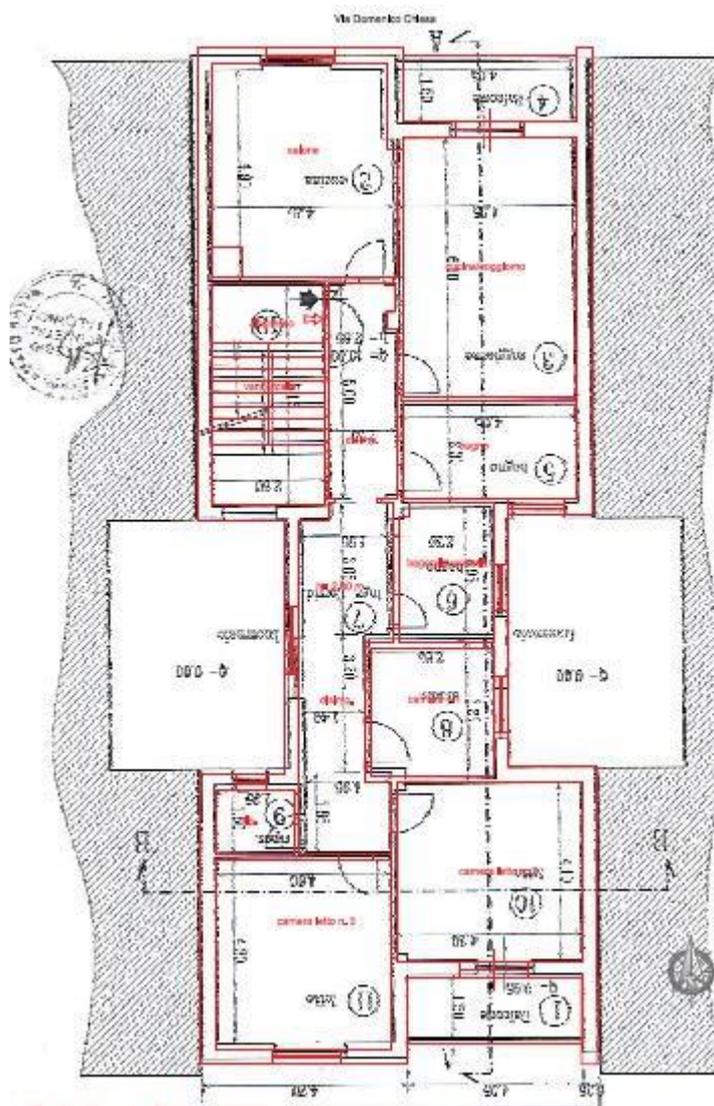
Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

scrivente comunica di aver verificato l'assenza della comunicazione di fine lavori nonché della dichiarazione di agibilità dell'immobile oggetto di stima. Si rende, pertanto, necessaria la presentazione della pratica di SCA (segnalazione certificata di Agibilità) e unitamente, la verifica sugli impianti esistenti oltre che la presentazione di docfa catastale per aggiornamento della planimetria catastale, nonché il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, per la quale si stima un costo complessivo, di € 3.000. Di ciò se ne terrà conto in fase di stima.

Pertanto, per quanto sopra esposto, la scrivente ritiene che il bene pignorato possa ritenersi regolare a meno della difformità rilevata inerente il diverso posizionamento della cucina con la camera adibita a salone, nonché della mancata comunicazione di fine lavori e dell'assenza del certificato di agibilità



(Allegato n.16: Sovrapposizione plan. concessione con plan. attuale)

Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-7-

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'appartamento, come risulta dal verbale di sopralluogo n.01 (*Allegato n.2*), risulta essere occupato dall'esecutata, sig.ra [REDACTED] e dal coniuge, sig. [REDACTED], che lo utilizzano come propria residenza.

(Allegato n. 8 certificati di residenza)

In seguito ad accertamento effettuato presso l'Ufficio di Salerno (sa) dell'Agenzia delle Entrate, dove la sottoscritta ha presentato richiesta per reperire le informazioni circa eventuali contratti di locazione dei beni pignorati ed eventuali imposte non corrisposte all'ufficio. Ad oggi non risultano locazioni né imposte residue gravanti sul bene (*Allegato n.11: Dichiarazione Agenzia delle Entrate*), come si evince dall'estratto documentale risultante da tale indagine:

OGGETTO: Verifica esistenza contratti di locazione registrati a nome della signora [REDACTED] Tribunale di [REDACTED]

In riferimento all'oggetto si comunica l'assenza di contratti di locazione o comodato registrati a nome dell'esecutata [REDACTED] per gli immobili siti [REDACTED] identificato [REDACTED]

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate non è stata esaustiva nella risposta alla richiesta della scrivente, non fornendo alcuna informazione in merito a eventuali spese insolute in testa all'esecutata.

Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-8-

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In seguito all'indagine effettuata in data 30/05/2023 presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno, la scrivente ha rilevato, in conformità di quanto riportato nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Vincenzo Calderini, che sul bene gravano le seguenti **formalità**:

Elenco immobili

Comune di BRACIGLIANO (SA) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0013 Particella 00807 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/02/2005 - Registro Particolare 6245 Registro Generale 8422
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12641 del 11/02/2005
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/06/2005 - Registro Particolare 21279 Registro Generale 30541
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26330/5778 del 08/06/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 02/03/2007 - Registro Particolare 3016 Registro Generale 11514
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48250/16870 del 27/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 27/11/2015 - Registro Particolare 5250 Registro Generale 40548
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2894/10015 del 20/11/2015
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 19/10/2021 - Registro Particolare 33720 Registro Generale 42596



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente RSSMRN

Ispezione n. T336743 del 30/05/2023

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI NOCERA INF. Repertorio 2416 del
17/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato n.7 Ispezioni ipotecarie).



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

VISURE CATASTALI E IPOTECARIE

In seguito all'indagine catastale effettuata in data 30/01/2023 presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno, la scrivente ha estrapolato la seguente documentazione catastale:

- Visure per soggetto;
- Visura storica per immobile, dall'impianto meccanografico al 30/01/2023;
- Planimetria storica dell'immobile, dall'impianto meccanografico al 30/01/2023;
- Estratto di mappa dell'area in cui ricade l'immobile.

(Allegati n.5 e 6, documentazione catastale);

In seguito all'ispezione ipotecaria effettuata in data 30/05/2023 presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Salerno, la scrivente ha estrapolato la visura ipotecaria, per il periodo intercorrente dal 01/01/1990 al 30/05/2023. *(Allegato n.7 ispezione ipotecaria);*

-9-

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'immobile riportato al NCEU al Foglio 13, part.IIa 807 sub 4 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 13, part.IIa 807 in base alla costituzione del 07/09/1985 in atti dal 13/01/1999 (n.35.1/1985) e pertanto, non ricade su suolo demaniale;

-10-

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

In merito alla risposta a tale quesito la scrivente non ha rilevato l'esistenza di pesi od o oneri in quanto l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata, sig.ra [REDACTED], **per atto di compravendita del 08/06/2005, rep. n. 26330 e racc. n. 5778, rogato dal notaio Avv. Lucia Di Lieto**, notaio in Nocera Inferiore, e registrato a Pagani il 17/06/2005 al n. 2631 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà *(allegato 4)*.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-11-

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento posto al terzo piano di un fabbricato per cui non è costituito il condominio.

Inoltre, non si è a conoscenza di ulteriori procedimenti in corso da e verso terzi.

-12-

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

VALORE LOCATIVO DEL BENE

L'immobile adibito a uso abitativo è riportato in catasto in testa all'esecutata, sig.ra [REDACTED] al foglio 13, part. 807, sub 4, categoria A/2, vani 6,5, piano n. 3 nel comune di Bracigliano (sa).

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto che consiste in un'abitazione posta al piano terzo di un fabbricato ubicato nel comune di Bracigliano (sa) alla via Damiano Chiesa n. 104.

L'accesso all'abitazione ubicata al piano terzo, avviene da via Damiano Chiesa n.104, percorrendo l'area esterna di proprietà [REDACTED], attraverso il portoncino di ingresso che immette verso l'androne e il vano scala. Tale scala consente di accedere ai vari livelli del fabbricato, collegando il piano terra al piano copertura.

L'appartamento oggetto di stima è composto da tre camere, salone, cucina, due bagni e ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di finestre che consentono la regolare aerazione e illuminazione dell'immobile;

Tenuto conto delle caratteristiche e finiture dell'immobile, dello stato di manutenzione dell'insieme, dell'ubicazione e dopo aver svolte le opportune indagini di mercato, la scrivente ha rinvenuto che i prezzi di locazione, per immobili simili, oscillano dai **€ 2,20 ai 2,80 € per metro quadrato** di superficie e per ogni mese.

L'appartamento descritto presenta una superficie utile pari a circa mq 130 oltre i circa 3 mq di balconi, per una superficie convenzionale da porre alla base del calcolo pari a mq 132,79 così derivante:



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

| Immobile N.1: appartamento sub 4 | | | |
|---|-------------------|---------------|---------------------------|
| DESTINAZIONE | SUP. UTILE | COEFF. | SUP. CONVENZIONALE |
| abitazione | | | |
| ingresso/disimp | 7.65 | 1.00 | 7.65 |
| cucina | 24.00 | 1.00 | 24.00 |
| salone | 20.60 | 1.00 | 20.60 |
| bagno n.1 | 9.00 | 1.00 | 9.00 |
| bagno n.2 | 6.5 | 1.00 | 6.50 |
| disimp/corridoio | 15.50 | 1.00 | 15.50 |
| camera n. 1 | 8.40 | 1.00 | 8.40 |
| camera n. 2 | 17.70 | 1.00 | 17.70 |
| camera n. 3 | 17.70 | 1.00 | 17.70 |
| ripostiglio | 2.7 | 1.00 | 2.70 |
| balconi | 12.16 | 0.25 | 3.04 |
| TOTALE | | | 132.79 |

La superficie Convenzionale dell'immobile è pari a mq 132,79, pertanto, il valore del canone mensile per il godimento dell'appartamento è compreso nell'intervallo tra € 292,00 fino ad € 372,00 mensili, e quindi **il canone di locazione mensile è di € 332,00.**



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-14-

VALORE DEL BENE E DEI COSTI

14-a) Criteri di stima e valutazione

La valutazione degli immobili consiste nel cercare di determinare, in modo attendibile, il **più probabile valore di mercato**, per tutti i beni per i quali non esiste un luogo certo di formazione del prezzo, tenendo come riferimento alcuni valori di base di immobili aventi caratteristiche simili. Il valore della stima inoltre dipende dal suo scopo. Tuttavia qualsiasi sia il fine, il metodo utilizzato è sempre e universalmente riconosciuto come identico per tutti i periti, cioè quello basato sulla comparazione dei dati raccolti.

Il principio viene definito come: **“La comparazione dei dati come unico metodo estimativo”**.

Esso si compone di tre fasi distinte:

1. la prima fase di raccolta dei dati, la quale consiste nel cercare il maggior numero possibile di beni analoghi a quello oggetto della stima per i quali sia possibile avere un prezzo certo;
2. la seconda fase di riordino dei dati, nella quale il perito ordina i valori numerici raccolti secondo un ordine crescente o decrescente e collega a ogni valore numerico il bene analogo corrispondente;
3. la terza e ultima fase di scelta del bene analogo avente il maggior numero di caratteristiche simili al bene oggetto di stima, nella quale il perito assume il prezzo associato a tale bene, come il valore oggetto di stima.

La stima è niente altro che una previsione di prezzo, ma presupposto fondamentale perché la previsione abbia valore è che gli elementi di base utilizzati per la formulazione del giudizio di stima permangano pressoché uguali nel tempo.

Altro principio è quindi: **“la previsione delle condizioni proprie dell’attualità”**.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

La valutazione degli immobili quindi consiste nel cercare di determinare, in modo attendibile, il più probabile valore di mercato, tenendo come riferimento valori di base ricavati da indagini effettuate sul posto, per immobili aventi caratteristiche simili.

In particolare per la determinazione della valutazione di mercato di un immobile i valori considerati nella perizia sono stati i seguenti:

- **L'ubicazione e le caratteristiche edili degli immobili (tipo di strutture e materiali impiegati nelle finiture); attuale grado di utilizzabilità;**
- **La Consistenza, cioè la superficie utilizzabile e le dipendenze che costituiscono beni accessori posti al servizio dell'immobile;**
- **I vincoli urbanistici e le imposte ai fini IRPEF.**

Con riguardo a tali parametri, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato sia relativamente al valore commerciale di mercato “ V “ (a mq) sia ricercando il livello di reddito normale medio annuo “ R “ ricavabile dai predetti immobili , constatando un certo equilibrio tra la domanda e l'offerta.

In particolare il sottoscritto ha tenuto conto nel calcolare il valore “ R “ anche del grado di appetibilità di cui potrebbe godere l'immobile in un libero mercato, e di altri valori secondo i criteri ed i metodi di stima in materia dettati dal D.L. 11/06/86 e dalla Legge 392/78 .

Per tutti gli immobili si è proceduto a determinare il valore seguendo due diversi metodi :

- 1. Metodo analitico;**
- 2. Metodo sintetico;**

Successivamente si è effettuata una media aritmetica tra i due valori ottenuti, al fine di trovare il valore di mercato presumibilmente più attendibile.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

METODO ANALITICO

I difensori del sistema del metodo di stima per **ATTUALIZZAZIONE del reddito** hanno dalla loro parte una verità inconfutabile anche se tale metodo è anch'esso basato su valutazioni comparative (ad esempio nel determinare il tasso di attualizzazione o sconto) . La verità è la seguente:

“ il valore di un bene immobiliare altro non è dato che dalla capacità di questo di produrre nel tempo un reddito a periodi più o meno regolari.”

Quindi è assodato che un valore patrimoniale viene determinato dal reddito ch'esso può produrre nel tempo.

Nel campo delle stime residenziali **il reddito è “facilmente” determinabile**, in quanto la redditualità è connessa con l'abitare: **più un appartamento è godibile per i vari fattori, più avrà potenzialità di reddito e pertanto, di valore.**

In estimo si dice che **il contenitore casa produce “reddito”** in quanto tale e non vi è nessun altro bene che interviene a formare valore monetario.

In altre parole, **il reddito è fornito dal “mattone”**. Per quanto riguarda questo primo metodo, esso ha quindi per base il **“reddito annuo lordo R”** ricavabile dall' immobile, il quale viene considerato come un cespite capace di produrre una rendita annua.

Questo metodo, assai razionale, consiste nell'attualizzare, ad un certo tasso di sconto, la rendita annua netta, desunta da quella lorda, con la detrazione delle spese necessarie per mantenere in perfetta efficienza e funzionalità l'immobile.

*Dal valore ottenuto vengono detratte le spese urgenti per mettere l'immobile in perfetta efficienza onde quindi definire **il valore di mercato dell'immobile nelle condizioni in cui realmente si trova.***



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

Per le detrazioni (reddito netto) si è tenuto conto di diverse quote e precisamente:

- ✓ **la quota di manutenzione “m”**, che risulta dalle ordinarie riparazioni che si fanno abitualmente durante l’anno, e di quelle straordinarie che si effettuano ad intervalli più o meno lunghi in funzione dello stato di conservazione dell’immobile;
- ✓ **la quota di ammortamento “ a “**, che rappresenta la quota da accantonare annualmente per rinnovare totalmente l’immobile dopo un certo numero di anni;
- ✓ **il premio di assicurazione “p”**, contro gli incendi, fulmini e scoppi di gas, che rappresenta la quota da versare annualmente alla società assicuratrice ;
- ✓ **le imposte ai fini IRPEF “ I “** ;
- ✓ **l’Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I. “ i “** ;
- ✓ **le spese “ S “** urgenti per rimettere l’immobile in perfetta efficienza.

Il **Valore Venale** di mercato degli immobili viene determinato in conclusione con l’applicazione della seguente formula :

$$V1 = 1/r * [R - (m + a + p + I + i)] - S$$

Dove r è il tasso di sconto da applicare

METODO SINTETICO

Per quanto riguarda il secondo metodo esso consiste nel determinare, tenendo presente le condizioni di mercato ordinarie alla data della stima e con riferimento ad immobili consimili, oggetto di compravendita negli ultimi mesi, **il costo unitario a mq. Dell’immobile.**

La formula che ci fornisce il valore venale degli immobili è la seguente:

$$V2 = V \text{ un. } \times Ac \times Ci \quad \text{ove:}$$

V”: valore venale dell’immobile;

V un. : costo unitario a mq. Dell’immobile;

Ac : superficie dell’immobile convenzionale ;

Ci : coefficienti correttivi da utilizzare nel caso dell’immobile diverso da quello medio (vedi tabella allegata).



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

14-b) Calcolo delle superfici convenzionali.

Le superfici considerate per la stima sono quelle reali lorde al netto della muratura esterna; per le superfici scoperte è stato applicato un coeff. riduttivo al 25% fino a 25 mq e un coeff. riduttivo al 10% per l'eccedenza.

Per cui avremo:

| Immobile N.1: appartamento sub 4 | | | |
|---|-------------------|---------------|-------------------------|
| DESTINAZIONE | SUP. LORDA | COEFF. | SUP. COMMERCIALE |
| abitazione | | | |
| abitazione piano terzo | 174.20 | 1.00 | 158.46 |
| balconi | 12.16 | 0.25 | 3.04 |
| TOTALE | | | 161.50 |

La superficie commerciale vendibile del bene è quindi pari a mq 161,50.

14-c) Ricerche di mercato effettuate

Al fine di ricercare valori di mercato unitari, congrui e attendibili da applicare agli immobili per la determinazione del valore di mercato, il sottoscritto ha richiesto atto di compravendita di un immobile avente caratteristiche simili a quelli in oggetto rogato dal Dott. Francesco Coppa, Notaio In Napoli, con atto di compravendita del 10/05/2022 rep n. 5547 e raccolta n. 4628 registrato a Napoli il 12/05/2022 al n. 19904/T.

(Allegato n.13 atto di compravendita immobile comparabile).

1. Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno 8 (otto). Composto di tre vani ed accessori, con annessa locale cantinola al piano terra distinto con il numero interno 8 (otto), il tutto della consistenza catastale di 5,5 (cinque virgola cinque) vani e della superficie catastale totale di mq 108 (centotto) e mq 104 (centoquattro) escluse le aree scoperte. L'immobile è censito catastalmente al NCEU del comune di Bracigliano al foglio 13, part.IIa 1005, sub 9 ed è ubicato alla via Capaccio n. 1, piano T-3, interno 8, scala U, cat. A/4, classe 2 e consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale di mq 108 e mq



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

104 escluse le aree scoperte. Tutto di circa 108 mq: €.55.000,00/sup. 108 mq = €.

510/mq;

VALORI MEDI O.M.I. (Agenzia Del Territorio)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: BRACIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/VIA DE FALCO - VIA V. EMANUELE - VIA CAPITANO CECCONI

Codice zona: B1

Microzona: 0

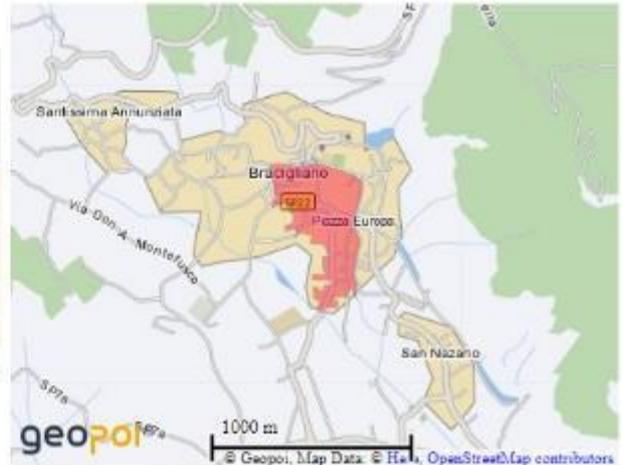
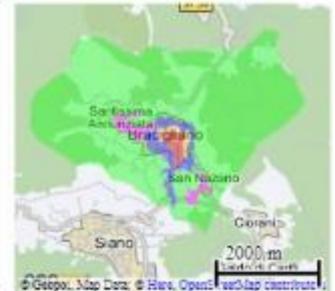
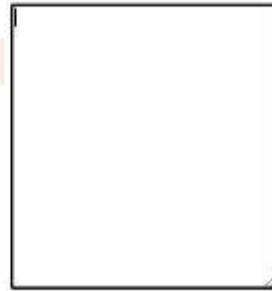
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 620 | 1200 | L | 2,2 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 750 | 1100 | L | 1,8 | 2,6 | L |
| Box | Normale | 470 | 540 | L | 1,5 | 2,2 | L |
| Ville e Villini | Normale | 920 | 1300 | L | 2,6 | 3,4 | L |

Stampa

Legenda



Esclusa per inasprimento
Bracigliano (SA) Via Dante Alighieri 104

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download parametri Help



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

IMMOBILI IN BRACIGLIANO (SA) (zona centrale B1)

- Abitazioni civili: **820,00 – 1.200,00;**

Effettuando una media tra i valori dell'O.M.I. e quelli delle indagini effettuate sulla compravendita recente di immobili simili, si ottiene un valore unitario pari ad **€. 760/mq.** Pertanto il valore di partenza da applicare all'immobile in esame è stato pari ad **€.760,00/mq** (valore arrotondato).

Detto valore successivamente è stato moltiplicato per i vari coefficienti che sono stati utilizzati per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame secondo i parametri riportati nella tabella a pag.**44.**



METODO ANALITICO

| DESCRIZIONE | CANONE MENSILE | R | m 2% | a 1-5% | p 1% | l 20% | i 0.6% | CANONE NETTO | VALORE IMMOBILE | VALORE EFFETTIVO |
|-------------|----------------|------------|---------|---------|---------|----------|---------|--------------|-----------------|--------------------|
| sub 4 | 331.98 | € 3 983.70 | € 79.67 | € 39.84 | € 39.84 | € 796.74 | € 23.90 | € 3 003.71 | € 75 092.75 | € 75 092.75 |

METODO SINTETICO

| DESCRIZIONE | VALORE UNITARIO | tipologia costruttiva | vetustà | piano | dotazione e impianti | accessibilità e posizione | finiture | VALORE UNITARIO FINALE | SUPERF. CONV. | VALORE EFFETTIVO |
|-------------|-----------------|-----------------------|---------|-------|----------------------|---------------------------|----------|------------------------|---------------|--------------------|
| sub 4 | € 759.63 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 0.95 | 0.95 | 0.90 | € 449.80 | 161.50 | € 72 642.65 |



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

14-d) Valutazione - Metodo Analitico

Per determinare il valore dell'immobile con il metodo analitico si è ipotizzato un canone di fitto mensile medio per ciascuna unità immobiliare, derivante da indagini di mercato effettuate per immobili con caratteristiche simili. In particolare è stata svolta un'indagine presso alcune Agenzie presenti sul territorio e rilevando dati da Internet e ricavati dall'**O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**.

I coefficienti utilizzati nella tabella che segue sono i seguenti:

- R:** Redditi lordi annui = Il valore considerato per il reddito lordo mensile è stato ricavato da una media tra il valore ottenuto con il calcolo dell'equo canone (Legge 392/78) ed il valore ricavato da indagini effettuate per immobili simili presso agenzie immobiliari della zona ;
- m:** Quota di manutenzione = **3%**;
- a :** Quota d'ammortamento = **1-5%**;
- p :** Premio di assicurazione contro gli incendi, fulmini e scoppi di gas, che rappresenta la quota da versare annualmente alla società assicuratrice = **1%**;
- l :** Aliquota media ai fini IRPEF = **20%**;
- i :** Aliquota media ai fini dell'imposta sugli immobili (I.C.I.) = **0.6%**;
- r :** Saggio di attualizzazione o sconto netto = **4%** (immobili residenziali).

La valutazione analitica eseguita per gli immobili oggetto di causa è riportata nella tabella a pag.44



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

14-e) Valutazione - Metodo Sintetico

Per determinare il valore dell'immobile con il SECONDO METODO DETTO “**Metodo Sintetico comparativo**” si è ipotizzato un Valore di Mercato medio a Mq. Di superficie per ciascuna unità immobiliare, derivante da indagini di mercato effettuate per immobili con caratteristiche simili (vedi dati raccolti).

Anche in questo caso è stata svolta un'indagine presso le Agenzie presenti sulla **zona** considerando anche atti recenti presso gli studi notarili in merito alle recenti compravendite effettuate per immobili di simili caratteristiche sul territorio e rilevando dati **da Internet ricavati dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)**.

In base ad indagini di mercato, eseguite per immobili consimili, e considerando la tipologia dei fabbricati, la vetustà degli stessi e lo stato di conservazione, lo scrivente ritiene equo e congruo assumere i seguenti valori unitari (**V.un.**) a metro quadrato, riportati nella pagina seguente nella tabella relativa alla stima sintetica degli immobili in esame.

La valutazione sintetica eseguita per gli immobili oggetto di causa è riportata nella tabella a pag. 44.

30-f) Valori di mercato.

Quale valore di mercato degli immobile viene assunto quello fornito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima **(Vt) = (V1 + V2)/2**.

| VALORI DI MERCATO | | | | | |
|-------------------|-------------|-------|------------------|------------------|-------------------|
| IMM. | DESCRIZIONE | PIANO | VALORE ANALITICO | VALORE SINTETICO | VALORE DI MERCATO |
| 1 | LOTTO UNICO | 3 | € 75 092.75 | € 72 642.65 | € 73 867.70 |



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

Pertanto, il valore dei beni risulta essere pari ad € 74.000,00

A ciò vanno detratti i seguenti importi:

- 3.000 euro, importo forfettario per la presentazione della pratica di SCA (segnalazione certificata di Agibilità) e unitamente e unitamente, la verifica sugli impianti esistenti oltre che la presentazione di docfa catastale per aggiornamento della planimetria catastale, nonché il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria;
- Redazione di APE (attestato di prestazione energetica), importo pari a € 300 oltre oneri dovuti per legge.

Valore dei beni stimato.....€ 74.000,00

Importo complessivo stimato spese€.....3.300,00

RESTANO€ 70.700,00

(euro settantamilasettecento/00) che rappresenta il valore corretto dei beni da porre a base d'asta.

In conclusione

Il valore complessivo dell'appartamento da porre a base d'asta risulta essere pari a:

€ 70.700,00 (euro settantamilasettecento/00)

Da vendere in unico lotto.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-13-

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

In merito alla risposta a tale quesito la scrivente ribadisce che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata, sig. [REDACTED], **per atto di compravendita del 08/06/2005, rep. n. 26330 e racc. n. 5778, rogato dal notaio Avv. Lucia Di Lieto**, notaio in Nocera Inferiore, e registrato a Pagani il 17/06/2005 al n. 2631 [REDACTED] nato a B [REDACTED] CF: [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (*allegato 4*). Pertanto non esistono quote indivise dell'immobile pignorato e la stima viene effettuata sulla quota pari a 1/1 di piena proprietà.



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

-14-

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Certificato di residenza del debitore

In seguito all'indagine effettuata in data 30/01/2023 presso il competente ufficio del Comune di Bracigliano (sa) la scrivente ha rilevato che:

- l'esecutata sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] risulta essere residente in Bracigliano (sa) alla via Damiano Chiesa n. 104 dal 01/03/2006;
- il sig. [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] risulta essere residente in Bracigliano (sa) alla via Damiano Chiesa n. 104 dall'01/03/2006;

Regime patrimoniale del debitore

In seguito all'indagine effettuata in data 09/02/2023 presso il competente ufficio del Comune di Nocera Inferiore la scrivente ha rilevato che l'esecutata sig.ra [REDACTED] risulta essere coniugata con [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e residente a Bracigliano (sa) in via Damiano Chiesa n. 104, in comunione legale dei beni patrimoniali dall'11/03/2006.

(Allegato n.8)



Studio Tecnico Ing. Marina Russo

Via G. Matteotti n.92- 84016 – Pagani (sa)

Tel. 081/910389- cell. +39 3494738454

P.IVA. 05257860659

Pec. marina.russo@ordingsa.it- russomarina@live.it

CONCLUSIONI

Si precisa che tutte le considerazioni sopra riportate rappresentano una sintesi in risposta ai quesiti formulati.

Con la presente relazione, si ritiene di aver assolto il mandato conferito con obiettività, e si rimane disponibili della S.V. per ogni chiarimento.

Per quanto non espressamente detto si rimanda ai seguenti allegati che sono parte integrante della presente perizia:

1. comunicazioni pec e A/R;
2. verbale di accesso n.1;
3. istanze;
4. atto di proprietà;
5. estratto di mappa catastale;
6. visure catastali storiche;
7. ispezioni ipotecarie;
8. estratto di matrimonio e certificato di residenza;
9. certificazione notarile;
10. planimetria catastale appartamento;
11. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
12. Concessioni edilizie;
13. Atto di compravendita immobile comparabile;
14. rilievo geometrico;
15. Grafici di sovrapposizione con plan. catastale;
16. Grafici di sovrapposizione con plan. concessione;
17. nota di trascrizione atto di provenienza
18. Report fotografico;
19. Ricevuta invio perizia di stima alle parti
20. Relazione di stima con omissis

Data: 30 maggio 2023



Il C.T.U.
. Marina Russo