Ist. n. 5 dep. 16/09/2025

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 120 - 2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA GIUSEPPINA VALENTE

PARTI

CREDITORE: [redacted]

DEBITORE: [redacted]

INTEGRAZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Piazza Giuseppe Mazzini N. 9

Tel. 347 3729035 - 089232011

PEC: vincenzo.benvenuto@ordingsa.it

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

In data 6 Maggio 2025 lo scrivente Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto, ha ricevuto dal Giudice l'incarico di procedere ad una integrazione delle indagini già svolte in merito alla procedura esecutiva RG 120 – 2023, con specifico mandato ad effettuare un nuovo tentativo volto al reperimento dei titoli edilizi del Lotto 1.

Successivamente all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dato corso ad una serie di attività, consistenti in:

- richieste, anche per le vie brevi, all'Ufficio Tecnico del Comune di Eboli (SA);
- verifiche presso gli uffici comunali competenti;

il tutto finalizzato ad ottenere la documentazione edilizia mancante.

A seguito di tali attività, lo scrivente è riuscito a reperire copia dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto del **Lotto 1**, ed in particolare:

- la concessione edilizia 14189/81 del 10/10/1985, relativa all'impianto originario dell'edificio;
- la concessione edilizia n. 18675 del 28/11/1988, riguardante le opere al piano terra, antecedente comunque alla DIA indicata in relazione, che rappresenta l'ultimo titolo assentito.

Per quanto concerne il Lotto 1, ossia l'appartamento sito al piano primo, dal controllo incrociato tra lo stato di fatto rilevato e la documentazione assentita si sono riscontrate **numerose difformità**, di diversa entità, tra le quali si segnalano:

- diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria autorizzata;
- chiusura del terrazzo principale e del terrazzino secondario mediante installazione di infissi;
- modifica del balcone a "tasca", attualmente provvisto di tamponatura e di una finestra (evidenziata in rosso nella planimetria Allegato 1);
- annessione all'appartamento di un vano non assentito, attiguo al vano scala.

Al fine di riallineare lo stato dell'immobile con la situazione legittima risultante dai titoli edilizi, sarà necessario procedere ai seguenti interventi:

- rimozione degli infissi installati sui terrazzi (individuati in planimetria Allegato 1 con colore blu) e ripristino della condizione originaria;
- demolizione della tamponatura eseguita in corrispondenza del balcone a tasca, con ricostruzione dell'elemento come da titolo, mediante installazione della ringhiera di parapetto e del relativo infisso (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1);
- eliminazione dell'annessione abusiva del vano attiguo al vano scala, mediante delimitazione fisica dell'unità immobiliare prima del vano scala, così come risultava dal titolo assentito (elementi individuati in rosso in planimetria Allegato 1);
- presentazione di apposita pratica edilizia finalizzata a legittimare la distribuzione interna dell'appartamento, con successiva variazione catastale e aggiornamento della planimetria.

Le operazioni di ripristino sopra descritte, unitamente alle opportune pratiche urbanistiche e agli aggiornamenti catastali, possono essere stimate **cautelativamente** dallo scrivente in questa fase in complessivi **€ 30.000,00** Omnicomprensivi.

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Riguardo l'Agibilità, in merito ai documenti visionati, non è presente nessun documento che attesti la stessa.

Riguardo la Destinazione Urbanistica tutti i lotti si trovano in zona omogenea B – "*agglomerati urbani recenti" (Cfr Allegato 9.3 – Destinazione Urbanistica).*

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA LOTTO 1

Per la stima dei beni, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare in esame, il criterio di più logica applicazione è di tipo sintetico per comparazione: si procede con l'accertamento dei prezzi correnti di mercato per beni aventi le stesse caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del bene oggetto di stima. Per la stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione, della rifinitura interna, di tutte le caratteristiche descritte, della consistenza, dell'ampiezza degli ambienti e della loro esposizione. Per l'analisi dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di pignoramento si prendono in considerazione i dati forniti, dalle Agenzie Immobiliari che operano in Zona, dati che verranno opportunamente mediati con i Valori al mq tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell' Agenzia del Territorio e con i valori a mq tratti da "Quotazioni Metroquadro" listino Ufficiale dei Valori del mercato immobiliare di Salerno e Provincia (F.I.M.A.A.-FIAIP), questo al fine di Bilanciare con dati statistici raccolti su larga scala i valori precedentemente sviluppati.

Dalle consultazioni con Agenzie Immobiliari che Operano in Zona:

Dalle Consultazioni con le Agenzie Immobiliari che operano in Zona, in base ai prezzi di Vendita pe Immobili con caratteristiche simili, si sono riscontrati Valori al Mq che vanno da circa Euro 800,00 euro al mq a circa 1.300,00 Euro al mq

Dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA`CIOFFI- C.DA PAPALEONENORD 20SUD

FRAZIONE S.CECILIA - V.LE - EBURUM-V.TALETE

Codice di zona: E3

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili - Stato conservativo Normale

Valore Minimo Euro/mq: Euro 870,00

Valore Medio Euro/mq : Euro 1.035,00

Valore Massimo Euro/mq: Euro 1200,00

Da "QUOTAZIONI METROQUADRO" – F.I.M.A.A. -FIAIP

Listino Ufficiale : Giugno 2023 – Periodo rilevazione GEN/MAG 2023

Provincia: SALERNO

Comune: EBOLI

Fascia/zona: SUBURBANA

Tipologia: Abitazioni civili

Valore Euro/mq: Euro 900,00

Per Ottenere il Valore più attendibile possibile ed avere quindi un esatto Valore di Vendita (Vv), possiamo prendere la somma opportunamente mediata tra:il valore medio al mq tratto dalle Consultazioni Con le Agenzie Immobiliari che Operano in Zona (VmA), il Valore medio al mq tratto dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (VmO) ed il Valore per le Abitazioni Civili del Listino Ufficiale dei Valori del Mercato Immobiliare della Provincia di Salerno "Quotazioni Metroquadro" F.I.M.A.A. – FIAIP (VacL);

Vv = (VmA+VmO+VacL)/3 = (1050,00 +1035,00 + 900,00)/3 =

995,00 Euro/mq

Superfice Commerciale Riscontrata: MQ 154,00

Rispetto agli Immobili precedentemente presi in Esame, verranno attribuiti all' immobile pignorato una serie di coefficienti al fine di avere un valore il più esatto possibile.

$V_C = V_{mq}$ x Sup. Comm. = 995,00 x 154,00 = € 153.230,00

Al fine di ottenere un valore dell'immobile che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al valore ottenuto verranno applicati i seguenti coefficienti

Stato di Conservazione : 0.90

Ubicazione: 1.00

Dimensioni: 1.00

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a

Esposizione: 1.00

VALORE DEL LOTTO 1:

EURO 137.907,00 VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Per ottenere il prezzo Base D'asta:

Vengono in primo luogo sottratte le spese per sanare le eventuali Difformità,

VL – SD = VLS; Dove VL è il Valore del Lotto Unico, RS è la spesa per I il rispristino dello stato assentito e conseguente eliminazione delle difformità e VLS è il Valore del lotto "sanato" dalle difformità.

VL= Euro 137.907,00

RS= Euro 30.000,00

Euro 137.907,00 - Euro 30.000,00 = Euro 107.907,00

VLS = Euro 107.907,00

Per ottenere il Prezzo Base D'asta (PBA) a detta cifra (VLS) verrà poi sottratto un 5%

per eventuali vizi occulti;

PBA= Euro 102.511,65

Arrotondato = Euro 102.500,00

PREZZO DEL LOTTO 1 DA PORRE A BASE D'ASTA

EURO 102.500,00

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

Salerno 19/09/2025

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Benvenuto

Elenco Allegati:

1 Planimetria con Difformità evidenziate

2 Concessione Edilizia n. 14189/81 del 10/10/1985

3 Concessione Edilizia n. 18675 del 28/11/1988

Firmato Da: BENVENUTO VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 49908a