Architetto Monica Iannone
Via G. Amendola, 12
Mercato San Severino (SA)

TRIBUNALE DI SALERNO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Brancaccio del Tribunale di Salerno.

1. PREMESSA

Con *verbale di conferimento incarico del 25.10.2011*, presso l'Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno, la S.V. Ill.ma conferiva l'incarico, alla sottoscritta arch. Monica Iannone, regolarmente inserita nell'elenco di Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Salerno, di *Consulente Tecnico di Ufficio* della Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da *Atradius Credit Insurance N.V. (ROMA)+ Banca di Salerno Cred. Coop + Equitalia Polis Spa+ Elipso Finanse Srl +* [redacted], iscritta al R.G. n.432/08, Tribunale di Salerno, affidandomi il mandato di cui al predetto *verbale* che si restituisce in allegato.

2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA

In data 20.12.2011 alle ore 15.30 diedi regolarmente *inizio alle operazioni di consulenza* in adempimento a quanto comunicato agli *avvocati* ed alle *parti* a mezzo raccomandate A.R. e posta certificata del 10.12.2011 *(cfr. All.02)*

Il primo accesso venne espletato presso le unità immobiliari censite in [redacted]. Le operazioni peritali furono presenziate dalla *sig.ra* [redacted] e dalla figlia [redacted], le quali hanno consentito una breve ricognizione dei luoghi. [redacted] nella qualità di ex moglie del sig. [redacted] nonché, dalla figlia [redacted]. Più precisamente la sig.ra [redacted] ([redacted]).

Dopo aver preliminarmente accertato che le consistenze immobiliari raggiunte fossero quelle contemplate negli atti di causa, provvidi ad effettuare una breve ricognizione delle unità immobiliari in parola. Nell'occasione, coadiuvata da proprio

collaboratore di fiducia, furono effettuate diverse riprese fotografiche *(cfr. All. 01 e All. 03).* [redacted], inoltre, esibì copia dell'atto di compravendita del 17/11/1983, che se ne acquisì una copia *(cfr. all.06).* [redacted]

Il secondo accesso avvenne il 18.01.2012, presso gli immobili ubicati in Ponte Guazzariello e presso la località Ogliara del Comune di Salerno, alla presenza continua dell'avv. Lucia Salimbene, per delega dell'avv. Rosa Calella, nella qualità di legale del *Creditore Procedente.* Anche in tale occasione nessuno comparve per il *debitore esecutato.* Furono ispezionate le restanti consistenze immobiliari oggetto di pignoramento. In particolare, è d'uopo evidenziare che le unità immobiliari site in via Ponte Guazzariello e censiste al catasto fabbricati al foglio n. 29 p.lla n. 1058, sub 2 e sub 3, sono state ispezionate limitatamente alle aree esterne, a causa della vetustà degli stabili in cui si inseriscono le consistenze in questione e delle scarse condizioni statiche in cui le stesse versano.

Il mandato ha richiesto specifiche indagini presso gli uffici di competenza: *all'U.T.E* ove sono state effettuate *visure catastali e planimetrie (cfr. All. 04)* con relativa documentazione attinente agli immobili pignorati, al fine di poterne accertare la congruenza con la documentazione allegata alla produzione, nonché per specificarne i dati catastali esatti; mentre, presso *l'ufficio tecnico* del Comune di Salerno, si è reso necessario accertare la legittimità degli immobili oggetto di stima, nonché richiedere il rilascio delle eventuali *concessioni edilizie* e/o *condoni* rilasciati sugli immobili in questione e *certificati* di *agibilità.* Infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di effettuare le opportune *indagini ipotecarie (cfr. All. 05).*

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

PUNTO 1 . DEL MANDATO

Corrispondenza dei Beni Pignorati a quelli di cui alla documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. (quesito n.1).

Si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., costituita da certificazione notarile, del 16.05.2009, attestante

le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del notaio dottor Domenico Di Liegro, con sede in Camerota.

PUNTO 4. DEL MANDATO

Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

In primo luogo si è verificato che, gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, sinteticamente descritti nel prospetto che segue, corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento, a meno della diversa indicazione della strada per l'immobile 1 e 2 , esattamente ubicati alla Via Luigi Angrisani n. 36 e non alla Trav. Di Via Tusciano.

Immobile 1 :

- [redacted]

Immobile 2 :

- [redacted]

Immobile 3 :

- quota di ½ della proprietà di terreno sito in sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni del Comune di Salerno, foglio 29, particella 1054, mq 464;

Immobile 4 :

- quota di ½ della proprietà di terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1056, mq 3.574;

Immobile 5 :

- quota di ½ della proprietà di corte o resede, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 1;

Immobile 6 :

- quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 2;

Immobile 7 :

- quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 3;

Immobile 8 :

- [redacted]

Per quanto attiene la consistenza di cui al **punto n. 8** si precisa, inoltre, che il sig. [redacted] cedeva i sui diritti al sig. [redacted], [redacted] come si evince dalla certificazione notarile, del 16.05.2009, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del notaio dottor Domenico Di Liegro, con sede in Camerota, di tanto si dirà più specificamente al punto n. 5 del mandato, e pertanto viene omessa dalla costituzione dei lotti .

PUNTO 5. DEL MANDATO

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 […]

Il sig. [redacted] è proprietario:

- [redacted]

[redacted](trascritto il 24 novembre 1983 ai nn 29133/24872) a favore dei sig.ri [redacted] dal sig. [redacted] il [redacted];

- [redacted] in virtù di **atto di compravendita** [redacted] **per notar** [redacted] (trascritto [redacted]) a favore dei sig.ri [redacted], dal sig. [redacted];

per la quota di ½ delle consistenze immobiliari:

(**Immobile 3 -** *quota di ½ della proprietà di terreno sito in sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni del Comune di Salerno, foglio 29, particella* ***1054****, mq 464 -* **Immobile 4 :** *quota di ½ della proprietà di terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni Comune di Salerno, Foglio 29, particella* ***1056****, mq 3.574* **Immobile 5:** *quota di ½ della proprietà di corte o resede, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 1;***Immobile 6 :** *quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 2;* **Immobile 7 :** *quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 3)* in virtù di **atto** [redacted] **per notar Bruno Frauenfelder** (trascritto l'[redacted] ai nn [redacted]), in regime di comunione dei beni, dal sig. [redacted], con costituzione, a favore, della servitù di passaggio trascritta in data 08 gennaio 1997 ai nn. 753/683;

Il sig. [redacted] **non risulta essere proprietario dell' immobile 8,** *per la quota di 1/10 della proprietà, terreno sito in Salerno, Catasto Terreni del Comune di Salerno, Foglio 8, particella 5, consistenza 3.961*, in quanto cedeva i suoi diritti al sig.

[redacted], **con atto del** [redacted] **per Notar Eduardo Palmieri** (trascritto l'[redacted] ai nn. 23693/29791) come si evince dalla certificazione notarile, del 16.05.2009, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del notaio dottor Domenico Di Liegro, con sede in Camerota, di tanto si dirà più specificamente al punto n. 5 del mandato.

Pertanto, relativamente alla sola consistenza sopra citata (**Immobile 8**) non si procederà alle successive verifiche ai fini della determinazione del prezzo base di vendita per la costituzione dei lotti.

PUNTO 7 DEL MANDATO

Dica lo 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 …

[redacted], [redacted]. [redacted] nonché, dalla figlia [redacted] *(cfr. verbale di sopralluogo).* Più precisamente la sig.ra [redacted] dichiarava**,** al momento del sopralluogo, [redacted]

Gli **immobili nn. 3, 4, 5, 6 e 7** (che comprendono terreni e consistenze abitative) sono risultati, al momento del sopraluogo, non occupati dal debitore ne da terzi *(cfr. verbali di sopralluogo).*

PUNTO 8. DEL MANDATO

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

Il debitore, Sig. [redacted], risulta essere coniugato con [redacted], nata a [redacted] ed in regime patrimoniale di comunione di beni. Dall'estratto di matrimonio si legge che questi contrassero matrimonio il [redacted], in

Salerno e, nelle annotazioni, che con provvedimento del Tribunale di Salerno, in data [redacted], è stata dichiarata la separazione personale dei coniugi *(cfr. All. 05 - estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio anno 1987-parte II-serie An.21).*

PUNTO 9 E 10 DEL MANDATO

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente …

[redacted]

Per quanto attiene, invece, le consistenze indicate con la dicitura **Immobiliare 3 e 4, 5, 6, 7** non emergono vincoli od oneri di natura condominiale.

PUNTO 11 DEL MANDATO

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 merito al quesito richiesto sono state effettuate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), riferite al ventennio precedente la data di conferimento dell'incarico del 25.10.2011. A tal proposito si rimanda per un dettagliato confronto all'allegato 04 per il riscontro delle *visure catastali* ed *ipotecarie aggiornate*.

PUNTO 12 DEL MANDATO

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, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

Al fine di verificare la *regolarità edilizia ed urbanistica* del bene nonché l'esistenza della *dichiarazione di agibilità* dello stesso si fa presente che: in data 16.01.2012 e successivamente del 30.01.2012 e 08.02.2012 (queste ultime all'uff.condono del Comune di Salerno) la sottoscritta effettuava formali istanze all'Ente comunale al fine di poter prendere visione e di estrarre le relative copie della documentazione tecnica amministrativa relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Per l'Immobili 1 e 2

[redacted]

- [redacted], costruttrice del complesso de quo,
- che il fabbricato indicato con LOTTO 2 nel quale si inseriscono gli immobili sopra citati , è stato costruito in forza di [redacted] rilasciata dal Comune di Salerno alla soc. [redacted] nella qualità di amministratore tecnico della società stessa (*allegato 05).*
- L'accatastamento risale in data 12.07.1978, al foglio n. 36 p.lla 597 sub. 31 e sub. 38.

Dal confronto dello *stato dei luoghi* con la planimetria allegata alla richiamata C.E. si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, come pure la planimetria catastale presentata in data 12.07.1978, non corrisponde allo stato dei luoghi. Questo tipo di interventi (parziale difformità) sono sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, per cui **l'acquirente si potrà avvalere delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6 della citata L.47/85.**

Dal **certificato di Destinazione urbanistica** *(Allegato 05)* Il Comune di Salerno ha attestato che nell'ambito del PUC (Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno) l'immobile ident. al foglio n. 36 p.lla 597 sub. 31 e sub. 38, si inserisce in zona OMOGENEA B5: le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A; in merito al **certificato di agibilità** ***(****Allegato 05)* dell'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto, è stato rinvenuto nel fascicolo, l'abitabilità al fabbricato [redacted] del 02.08.1978.

Per l'Immobile 3

Sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni del Comune di Salerno, foglio 29, particella 1054, mq 464

Immobile 4 :

- terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1056, mq 3.574;

Immobile 5 :

- corte o resede, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 1;

Dal **certificato di Destinazione urbanistica** *(Allegato 05)* Il Comune di Salerno ha attestato che nell'ambito del PUC (Piano Urbanistico, Comunale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno) l'immobile ident. al foglio n. 29, p.lla 1054, 1058, 1056 si inserisce in zona OMOGENEA E2 : Zone agricole produttive.

Che le particelle rientrano nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio Per l'Assetto Idrogeologico del territorio dell'autorità di Bacino Regionale in Destra Sele- adottato con delibera del Comitato Istituzionale n.10 del 28.03.2011. Le aree in questione ricadono in Area a pericolosità media P2

Immobili 6 e 7

Relativamente alle consistenze ubicate in Via Ponte Guazzariello, foglio 29, p.lla 1058, sub 2 e 3 in Salerno, queste pervennero al Signor [redacted], dal Signor [redacted] con Atto del [redacted] per notar FRAUENFELDER ed al sig. [redacted] con Atto del 1[redacted] per Notaio SPEDITO dalla [redacted].

Per tali consistenze, con riferimento agli accessi espletati all'archivio di Salerno, non sono state accertate Licenze edilizie e/o Concessioni Edilizie sia a nome del sig. [redacted] che a nome dei sig.ri [redacted] quali precedenti proprietari.

Dall'esame degli atti allegati alla pratica di condono depositata presso l'ufficio condono del Comune di Salerno si è constatato che:

- il sig. [redacted] con Istanza presentata ai sensi della Legge Finanziaria 724/94 in data 31/03/95, con protocollo n°37633, ha chiesto la sanatoria di alcune opere abusive realizzate nella sua proprietà sita nel Comune di Salerno in via Ponte Guazzariello, identificata in catasto al foglio 29 part. 253 (oggi 1058 sub 1 e sub 2). A tale istanza risultano allegati versamenti relativi agli oneri concessori ed all'oblazione per l'abuso edilizio oggetto dell'istanza. Contestualmente, in data 31/03/1995, prot.37633, il sig. [redacted], sempre ai sensi della Legge Finanziaria 724/94, ha presentato ulteriore richiesta di sanatoria per abusi edilizi relativa alla consistenza identificata al catasto al foglio 29 part. 253, sita nel Comune di Salerno, in via Ponte Guazzariello. Alla citata istanza risultano allegati versamenti relativi alle oblazioni per gli abusi edilizi e agli oneri di concessione. Con riferimento all'istanza del 02/07/1996, prot.5150, risulta che il sig. [redacted] depositava integrazione alla pratica di condono edilizio. L'ufficio condono rilascia Decreto n.176/1997 con il quale esprime parere favorevole al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. [redacted], con la predetta istanza, in data 31/03/1995, prot.37633/2945. In data 29/01/1998 prot. 9173 la Sopraintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici esprime parere favorevole limitatamente al fabbricato A (sub. 2), parere contrario al fabbricato B (sub. 3). Risultano agli atti n. 2 autorizzazioni ai fini Paesistico-ambientali rilasciate dal dirigente dello Sportello unico per l'edilizia rilascia: autorizzazione (n.208 del 2006) per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. [redacted] con istanza del 31/03/1995 prot.37634 ed autorizzazione (n.89 del 2007), per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno, dallo stesso sig. [redacted], con istanza del 31/03/1995 prot.37633. Alla presente si allega il progetto oggetto di sanatoria su istanza del sig. [redacted], copia delle istanze di condono sopra citate e dei pareri rilasciati dai vari Enti *(cfr. all. 05).*
- **Nella pratica visionata non è stato accertato alcun documento attestante il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria sugli immobili in parola.**

- L'accatastamento dell'immobile foglio 3 p.lla 1058 sub. 3, sub. 2 risulta in atti dal 22.12.1993,
- Dal **certificato di Destinazione urbanistica** *(Allegato 05)* Il Comune di Salerno ha attestato che nell'ambito del PUC (Piano Urbanistico Comunale approvato con decreto del Presidente della Provincia di Salerno) l'immobile ident. con la p.lla 1058, al foglio n. 29 si inserisce in zona OMOGENEA E2 : Zone agricole produttive. Che la p.lla rientra nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio dell'autorità di Bacino Regionale in Destra Sele- adottato con delibera del Comitato Istituzionale n.10 del 28.03.2011. L'aree in questione ricade in zona a Rischio Medio.
- **l'acquirente potrà, ricorrendone i presupposti, avvalesi delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6 della citata L.47/85 e, presentare le domande necessarie ai fini del rilascio del P.C. in Sanatoria.**

PUNTO 13 DEL MANDATO

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.

La valutazione può essere eseguita con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato; tale criterio può elaborarsi attraverso il procedimento di *stima sintetico*, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i *valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo*.

Per la valutazione dei beni sarà adottata, quindi, una *procedura estimativa analitica* basata sulla determinazione del valore del bene ottenuto moltiplicando la *superficie convenzionale* per il *valore di mercato dell'immobile*, corretto da opportuni coefficienti riduttivi/integrativi, che tengono presente di tutti i fattori di stima:

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, in particolare lo stato di conservazione e manutenzione in cui versa, la vetustà, i vincoli a cui è sottoposto, dell'andamento attuale dei prezzi di mercato immobiliare con riferimento anche alle attuali condizioni in cui versa l'economia nazionale.

Successivamente ho determinato il valore unitario applicabile alle singole unità abitative, per immobili simili a quella in esame tenendo a base i valori di mercato deducibili dall'O.M.I. dell'Agenzia delle territorio, questi ultimi confrontati con quelli correnti di mercato adottati dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona in esame..

La valutazione dell'immobile sarà effettuata tenuto conto anche delle spese presumibili per il completamento della pratica quali:

gli *oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi* che comprendono, nel caso di specie:

- la presentazione della istanza di abitabilità e/o agibilità (art. 24 T.U. D.P.R.380/2001,
- il perfezionamento dell'istanza in sanatoria e successiva certificazione di collaudo finale per le opere realizzate ed effettivamente sanabili in difformità con il titoli abilitativi;

gli *oneri di regolarizzazione catastali*.

Tanto precisato, le considerazioni di cui sopra portano ad attribuire i seguenti prezzi unitari dei beni di cui alla consistenza da valutare:

per Immobile 1 : civile abitazione sita in Salerno alla Trav. Di Via Tusciano n. 36, Scala B, piano quarto, Catasto Fabbricati del Comune di Salerno, Foglio 36, particella 597, subalterno 31, consistenza vani 6,5;

VALORE IMMOBILE	**Valore Min riferito alla sup. lorda**	**Valore Max riferito alla sup. lorda**	**Valore Medio euro/mq**	**Valore Medio euro/mq per uso commerciale +25%**

Agenzia del territorio OMI	*1750,00 euro*	*2400,00 euro*	2075,00 euro	2337,50 euro
Agenzie immobiliari	*2200,00 euro*	*3000,00 euro*	2600,00 euro	

Come anticipato il prezzo di vendita stimato viene decurtato di una percentuale media del 5%, necessaria per sanare l'immobile dalle difformità rilevate dal confronto dello stato dei luoghi e la planimetria allagata alla C. E. del 07.03.1977.
Pertanto, una volta apportate tale detrazione (2265,62 euro/mq - 10% = 2220,63 euro/mq) si è ottenuto **il valore di mercato al mq = euro/mq 2220,00 in c.t.;**

da cui si ottiene:

Sup. residenziale appartamento piano quarto = 115,00 mq;

Sup. non residenziale appartamento piano quarto = 32,00 mq;

Superficie Convenzionale=[115,00 mq + (32.00 mq x 0.25)]

Vm =[115,00 mq + (32.00 mq x 0.25)] x 2220,00 euro/mq = **273.060,00 euro;**

per l' Immobile 2 : magazzini e locali di deposito siti in Salerno alla Trav. Di Via Tusciano n. 36, Scala B, piano quinto, catasto Fabbricati del Comune di Salerno, Foglio 36, particella 597, subalterno 38, consistenza mq 80;

Sup. non residenziale sottotetto piano quinto = 120,00 mq

Superficie Convenzionale = (120.00 x 0.25)

Da cui si ottiene che **Vm =** (120.00 x 0.25) mq x 2220,00 euro/mq = **66.600,00 euro;**

Per l' Immobile 3 : terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni del Comune di Salerno, foglio 29, particella 1054, mq 464;

VALORE IMMOBILE	**Valore Min riferito alla sup.**	**Valore Max riferito alla sup.**	**Valore Medio euro/mq**
Agenzie immobiliari	*20,00 euro7mq*	*25,00 euro*	22,50 euro

Superficie catastale = 464 mq

Da cui si ottiene che **Vm =** 464 mq x 22,50 euro/mq = **10.440,00 euro;**

Per l' Immobile 4 : terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1056, mq 3.574;

VALORE IMMOBILE	**Valore Min riferito alla sup.**	**Valore Max riferito alla sup.**	**Valore Medio euro/mq**
Agenzie immobiliari	*20,00 euro7mq*	*22,00 euro*	21,00 euro

Superficie catastale = 3574, 00 mq

Da cui si ottiene che **Vm =** 3574 mq x 21,00 euro/mq = **75.054,00 euro;**

per l' Immobile 5 : corte o resede, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 1;
per l' Immobile 6 : civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 2;
per l' Immobile 7 : civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 3;

VALORE IMMOBILE	**Valore Min riferito alla sup. lorda**	**Valore Max riferito alla sup. lorda**	**Valore Medio euro/mq**	**Valore Medio decurtato del 50 % in +25%**
Agenzia del territorio OMI	*1750,00 euro*	*2400,00 euro*	2075,00 euro	2337,50 euro
Agenzie immobiliari	*2200,00 euro*	*3000,00 euro*	2600,00 euro	

Come anticipato il prezzo di vendita stimato viene decurtato di una percentuale media del 10%, necessaria per sanare l'immobile in quanto è in corso di definizione la richiesta di condono edilizio ed inoltre decurtato del 50 % in quanto il fabbricato sia per la vetustà delle strutture che per le condizioni di scarsa stabilità in cui versa, appare in un precario stato di abbandono tale da identificarlo come rudere.

Pertanto, una volta apportate tale detrazione (2337,50 euro/mq - 60% = 935,00 euro/mq) si è ottenuto **il valore di mercato al mq = euro/mq 935,00 in c.t.;**

da cui si ottiene:

bene comune non censibile Sub. 1

Sup. residenziale sub 2 = 75.50 mq;

Sup. residenziale sub 3 = 70.00 mq;

Sup. non residenziale sub 2 = 130,00 mq;

Sup. non residenziale sub 3 = 8,00 mq;

Superficie Convenzionale=[145,50 mq + (138 mq x 0.25)]

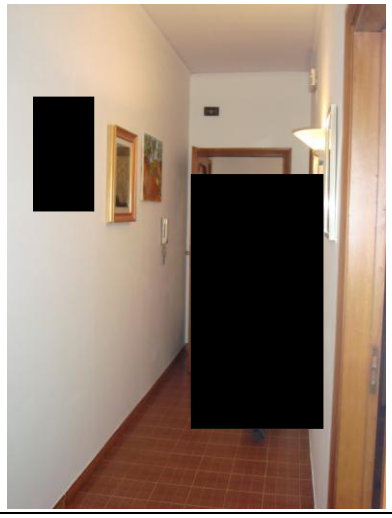
Vm = 180.00 x 935,00 euro/mq = **168.300,00 euro;**

Architetto Monica Iannone
Via G. Amendola, 12
Mercato San Severino (SA)

PUNTO 14 DEL MANDATO

Identificazione dei beni oggetto di vendita e formazione dei lotti.

- [redacted] –


Identificazione del bene oggetto di vendita –LOTTO 1-

[redacted]

Ubicazione

[redacted]

Dati catastali

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

Immobile 2 :

[redacted]

Descrizione sommaria del bene:

[redacted]

Stato di possesso:

[redacted]

Proprietà:

[redacted]

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli:

(cfr. visura ipotecaria-all.04)

[redacted]

Precedenti proprietari

[redacted]

Pratiche edilizie

- [redacted]

Valore complessivo del LOTTO 1

- [redacted]

[redacted]

PREZZO MINIMO DI VENDITA IN TOTALE

[redacted]

- LOTTO N. 2 –






Ubicazione – LOTTO 2-

Consistenze immobiliari site in Salerno , alla via Ponte Guazzariello,

Dati catastali e confini

Immobile 3: C.T. del Comune di Salerno, foglio 29, particella 1054, mq 464- *confini*: nord con p.lla 357, a sud con p.lla 1055 e p.lla 240, ad est con p.lla 1058;

Immobile 4: C. T. Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1056, mq 3.574- *confini*: nord con p.lla 1058, sui restanti lati con p.lla 1055;

Immobile 5: C. F. Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, sub. 1;

Immobile 6: C.F. Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, sub. 2; *confina* con circostante aree annesse al fabbricato

Immobile 7:C. F. Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, sub. 3; *confina* con circostante aree annesse al fabbricato

Intestati: a [redacted]

Descrizione:

Le consistenze immobiliari sopra elencate sono ubicate in via Ponte Guazzariello, ed hanno tutte unico accesso dalla Via S. Pio da Pietralcina (strada che da Pastena Conduce a Giovi San Bartolomeo). Il complesso immobiliare che costituisce il lotto in questione è formato oltre che da n. due unità immobiliari abitative (sub. 2 e sub. 3 ed annessa corte sub. 1 individuata come bene comune non censibile) anche da circostanti terreni caratterizzati da una giacitura in declivio e coperti da vegetazione prevalentemente spontanea. In generale, le consistenze abitative citate, come è stato possibile osservare mediante i sopralluoghi espletati, sia per la vetustà delle strutture che per le condizioni di scarsa stabilità in cui versano, appaiono in un precario stato di abbandono tale da identificarli come ruderi (*cfr. documentazione fotografica - All. "04").*

Stato di possesso:

Al momento del sopralluogo non è risultato occupato ne da terzi ne dal sig. [redacted]

Proprietà:

Sig. [redacted] per (500/1000) e Sig.ra [redacted] per (500/1000);

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

domande giudiziarie o altre trascrizioni pregiudizievoli: (cfr. visura ipotecaria All.04)

Convenzioni matrimoniali :alla data del rilascio dell'atto di matrimonio non esistono annotazioni inerenti il regime matrimoniale; con provvedimento del Tribunale di Salerno è stata dichiarata la separazione personale in data 10.11.2009

spese fisse annue: non disponibili.

Precedenti proprietari

Sig. [redacted].

Pratiche edilizie

Per tali consistenze, con riferimento agli accessi espletati all'archivio di Salerno, non sono state accertate Licenze edilizie e/o Concessioni Edilizie sia a nome del sig. [redacted]

[redacted] che a nome dei sig.ri [redacted] quali precedenti proprietari.

Dall'esame degli atti allegati alla pratica di condono depositata presso l'ufficio condono del Comune di Salerno si è constatato che:

- il sig. [redacted] con Istanza presentata ai sensi della Legge Finanziaria 724/94 in data 31/03/95, con protocollo n°37633, ha chiesto la sanatoria di alcune opere abusive realizzate nella sua proprietà sita nel Comune di Salerno in via Ponte Guazzariello, identificata in catasto al foglio 29 part. 253 (oggi 1058 sub 1 e sub 2).
- contestualmente, in data 31/03/1995, prot.37633, il sig. [redacted] sempre ai sensi della Legge Finanziaria 724/94, ha presentato ulteriore richiesta di sanatoria per abusi edilizi relativa alla consistenza identificata al catasto al foglio 29 part. 253, sita nel Comune di Salerno, in via Ponte Guazzariello.
- l'ufficio condono rilascia Decreto n.176/1997 con il quale esprime parere favorevole al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. [redacted], con la predetta istanza, in data 31/03/1995, prot.37633/2945.
- in data 29/01/1998 prot. 9173 la Sopraintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici esprime parere favorevole limitatamente al fabbricato A (sub. 2), parere contrario al fabbricato B (sub. 3).
- risultano agli atti n. 2 autorizzazioni ai fini Paesistico-ambientali rilasciate dal dirigente dello Sportello unico per l'edilizia rilascia: autorizzazione (n.208 del 2006) per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno dal sig. [redacted] con istanza del 31/03/1995 prot.37634 ed autorizzazione (n.89 del 2007), per il conseguimento della Concessione Edilizia ex art.39 Legge 724/94 richiesta al Comune di Salerno, dallo stesso sig. [redacted], con istanza del 31/03/1995 prot.37633.
- **nella pratica visionata non è stato accertato alcun documento attestante il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria sugli immobili in parola.**
- l'acquirente potrà, ricorrendone i presupposti, avvalesi delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6

della citata L.47/85 e, presentare le domande necessarie ai fini del rilascio del P.C. in Sanatoria.

Valore complessivo del LOTTO 2

Per l' Immobile 3 : quota di ½ della proprietà di terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni del Comune di Salerno, foglio 29, particella 1054, mq 464;

Vm = 10.440,00 euro x ½= 5220,00 euro

Per l' Immobile 4 : quota di ½ della proprietà di terreno sito in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Terreni Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1056, mq 3.574;

Vm = 75054,00 euro x ½= 37.527,00 euro

per l' Immobile 5 : quota di ½ della proprietà di corte o resede, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 1;

per l' Immobile 6 :quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 2;

per l' Immobile 7 :quota di ½ della proprietà di civile abitazione, sita in Salerno alla via Ponte Guazzariello, Catasto Fabbricati Comune di Salerno, Foglio 29, particella 1058, subalterno 3;

Vm = 126.000,00 euro x ½= 63.000,00 euro

PREZZO MINIMO DI VENDITA IN TOTALE

105.747,00 euro; (euro centocinquemilasettecentoquarantasette/00)

Si ritiene così di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi e si resta a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione, oltre alla restituzione delle produzioni di parte attrice e convenuta, si allega:

All. 01: verbali di sopralluogo;

All. 02: corrispondenza con le parti;

All. 03:

- orto foto con ubicazione degli immobili;
- stralcio di Mappa Catastale;
- planimetria catastale per U.I.;
- Visura per immobile;
- Documentazione fotografica.

All. 04: Visure ipotecarie per immobile e per soggetto.

All.05: Documentazione estratta dal C.T.U. presso gli uffici competenti del Comune di Salerno:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di matrimonio dell'esecutato;
- Estratto dello stato di famiglia;
- Documentazione tecnico/amministrativa delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento;

All.06: Titoli di Provenienza.

All.07 : OMI Agenzia del Territorio di Salerno.

Mercato San Severino, lì 28.01.2012

Il C.T.U.
Arch. Monica Iannone