

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Procedimento Esecutivo Immobiliare N. 19/2021 – Udienza del 05/06/2024

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitori [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sala Consilina, 06 Maggio 2024

Il C.T.U.
Anna Marmo
ARCHITETTO
ANNA MARMO
ALBO N. 3240



MANDATO	3
PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA	3
CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI	4
DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA	5
RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.	7
QUESITO n°1	7
QUESITO n°2.....	9
QUESITO n°3.....	9
QUESITO n°4.....	10
QUESITO n°5.....	11
QUESITO n°6.....	11
QUESITO n°7.....	13
QUESITO n°8.....	13
▪ LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	15
QUESITO n°9.....	15
• CRITERIO DI STIMA	17
• STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona	17
LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	19
• STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari.....	19
LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	21
• STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione.....	21
LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	21
• CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 19/2021	22
LOTTO UNICO: LOCALE ARTIGIANALE.....	22
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE	23
LOTTO UNICO: LOCALE ARTIGIANALE.....	23
QUESITO n°10.....	23
QUESITO n°11.....	24
QUESITO n°12.....	24
QUESITO n°13.....	24
QUESITO n°14.....	28
QUESITO n°15.....	29
QUESITO n°16.....	29
RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI.....	30
ELENCO ALLEGATI	31

**MANDATO**

La sottoscritta arch. Anna Marmo, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lagonegro (PZ) ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 3240, con studio professionale sito in Sala Consilina (SA) in via G. Mezzacapo, 98, ha ricevuto incarico, con decreto di nomina (Allegato 1A), di redigere la perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al n. 19/2021 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con atto di pignoramento (Allegato 2A).

In data 15/06/2023 la sottoscritta ha prestato giuramento (Allegato 1B), depositando su portale telematico l'Accettazione dell'incarico – Giuramento dell'esperto stimatore, debitamente compilato e firmato, così come richiesto dalla Cancelleria.

Il G.E. assegnava per il deposito della relazione peritale il termine del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata, con decreto di nomina di esperto stimatore e custode (Allegato 1A) al 05/06/2024.

La C.T.U., dopo aver preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo in atti e dei documenti catastali ed ipotecari, in attesa di completare in loco i dovuti accertamenti e le necessarie misurazioni e di reperire la documentazione richiesta, attenendosi al quesito relativo ai controlli preliminari contenuti nelle raccomandazioni generali (Allegato 1B), espone quanto segue.

PREMESSA

Dichiarate chiuse le attività peritali, di seguito descritte compiutamente, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- Svolgimento delle attività peritali e di consulenza;
- Cronologia delle principali attività peritali;
- Documentazione acquisita;
- Risposte puntuali ai quesiti posti dal G.E.;
- Conclusione Processo estimativo e giudizio di stima;
- Riepilogo e descrizione finale dei lotti;
- Elenco documentazione allegata;
- Allegati.

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI E DI CONSULENZA

Il primo accesso, di cui è stata data comunicazione alle parti si è svolto il giorno 14/07/2023 a partire dalle ore 16:00, presso l'immobile pignorato sito in Sala Consilina (SA), in via Matteotti, unitamente al custode delegato alla vendita, Avv. Noemi Errico.

La sottoscritta, dopo aver preso visione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva ha ottemperato contestualmente alle operazioni di rilievo metrico e fotografico. La C.T.U. in presenza

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

3

del debitore esecutato ha dato inizio alle ore 16:15 alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, dopo aver atteso l'eventuale comparizione della parte attrice.

Relativamente all'immobile non sono state riscontrate incongruenze tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quanto appurato in sede di accesso ai luoghi. Su detti beni oggetto di pignoramento sono stato condotti approfonditi e dettagliati rilievi metrici e fotografici, sia degli interni che degli esterni dell'immobile a cui si è avuto accesso.

Ritenendo tali ricognizioni sufficienti per definire la valutazione dell'immobile summenzionato, mi riservavo di valutare gli elementi raccolti in separata sede.

In precedenza ed in prosieguo alle operazioni di accesso ai luoghi mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Sala Consilina (SA) per le verifiche del caso e, dopo aver presentato formali richieste (Allegato 3A e Allegato 8A), ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerenti i cespiti di cui si tratta.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI ATTIVITA' PERITALI

- 15/06/2023: Giuramento ed acquisizioni di atti relativi all'esecuzione immobiliare n.19/2021 su fascicolo telematico;
- 26/06/2023: deposito istanze a mezzo PEC di accesso agli Atti presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sala Consilina (SA), relativamente all'Ufficio Anagrafe – Stato Civile;
- 28/06/2023: Riscontro da parte dell'Ufficio Anagrafe-Stato Civile e Ricezione a mezzo PEC del certificato di estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e dei Certificati di Residenza, Residenza storico;
- 01/07/2023: Deposito Controlli preliminari CTU con Allegati;
- 10/07/2023: Richiesta Elaborati Catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 14/07/2023: Primo accesso ai cespiti oggetto di procedura esecutiva;
- 19/02/2024: Visure catastali a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 29/02/2024: Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Consilina (SA); Richiesta a mezzo PEC atto presso Archivio Notarile di Salerno;
- 14/03/2024: Ricezione a mezzo PEC atto notarile dall'Archivio notarile di Salerno, Rep. 38404 del 13/10/1995 del [REDACTED];
- 15/04/2024: Ritiro atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sala Consilina (SA);
- 24/04/2024: Visure ipotecarie a mezzo telematico (mediante piattaforma Sister);
- 29/04/2024: Ricognizioni presso le agenzie immobiliari locali ed indagini presso il portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it);
- 04/05/2024: Richiesta atti condominiali ad Amministratore Condominiale;
- Dal 29/04/2024 al 06/05/2024: stesura definitiva della relazione peritale e riordino allegati;
- 10/05/2024: Invio alle parti della relazione peritale via PEC ed a mezzo raccomandata A/R
- 10/05/2024: Deposito telematico

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

4

DOCUMENTAZIONE RINVENUTA NEL FASCICOLO ED ACQUISITA

■ ATTI RINVENUTI NEL FASCICOLO DELL'E.I. N. 19/2021:

- atto di pignoramento, notificato a mano dall'ufficiale giudiziario il 23/02/2021;
- atto di precetto del 09/09/2020 notificato a mezzo servizio postale con annesse ricevute di spedizione a/r;
- Procura alle liti da parte di [REDACTED];
- Contratto Mutuo ipotecario fondiario, REP 78924 del 10/07/2003 con allegato piano di ammortamento;
- Attestazione di conformità del 08/03/2021;
- Atto di fusione della SANPAOLO IMI Spa nella BANCA INTESA Spa
- Copia Gazzetta Ufficiale n.145 del 12/12/2020;
- Nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo della procedura di Espropriazione immobiliare;
- nota di iscrizione ipotecaria trascritto a Salerno in data 15/07/2003 al Registro Particolare n. 4433 ed al Registro Generale n. 25577;
- Procura alle liti da parte di INTRUM Italy Spa ad Avv. Maria Fiore;
- Procura speciale, Allegato A al N°5925/1664 di Repertorio registrato a Milano il 16/12/2020 al n. 99684 serie 1T,
- nota di trascrizione di verbale di pignoramento trascritto a Salerno in data 16/03/2021 al Registro Particolare n. 7850 ed al Registro Generale n. 9934 con attestazione di conformità;
- Visura catastale n°T135562 del 22/10/2019 con attestazione di conformità;
- Istanza di vendita del 31/03/2021;
- Avviso ai Creditori iscritti art. 498 cpc del 02/04/2021 con relata di notifica;
- Certificazione notarile a firma del [REDACTED] Notaio in [REDACTED] del 18/03/2021 con attestazione di conformità;
- estratto ruoli da parte dell'Agenzia delle Entrate del 22/04/2021;
- Ricorso per intervento da parte di Agenzia delle Entrate del 22/04/2021;
- Procura speciale, REP 45409 del 03/03/2020;
- Ricorso per riassunzione del 25/06/2021;
- Decreto nomina CTU e Custode del 09/06/2023;
- Accettazione incarico custode immobiliare, avv. Noemi Errico.

DOCUMENTI PRODOTTI:

- CERTIFICAZIONE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE, costituita da:
 - Certificati di Residenza storico rilasciati dal Comune di Sala Consilina (SA) in data 28/06/2023;

- Certificato Cumulativo Stato di Famiglia, Stato civile e Residenza rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) in data 28/06/2023;
 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Sala Consilina (SA) in data 27/06/2023;
 - ISPEZIONI IPOTECARIE, acquisite per via telematica mediante la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, precisamente, per soggetto Ispezioni ipotecarie del 24/04/2024 n. T362256; per immobile del 24/04/2024 nn. T362775, T1 362775
 - ATTI NOTARILI, precisamente:
 - Atto di COMPRAVENDITA del 13/10/1995 del Notaio [REDACTED] Rep. n. 9581, registrato a Salerno (SA) il 20/10/1995;
 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE, costituita da:
 - Visure storiche per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure storiche per immobile del 19/02/2024 nn. T377300
 - Visura storica per soggetto del 19/02/2024 nn. T377681/2024
 - Visure per soggetto e per immobile, precisamente:
 - Visure per immobile del 19/02/2024 nn. T377164/2024
 - Visura per soggetto del 19/02/2024 n. T377003/2024
 - Estratti di mappa digitali del 19/02/2024 n. T378082/2024
 - Elenco Immobili del 19/02/2024 n.378446/2024
 - Planimetria catastale del 10/07/2023 n. T126542
 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA, costituita da:
 - Nota di risconto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Consilina (SA) del 15/04/2024;
 - Stralcio del PRG comprensivo delle NTA;
 - Licenza Edilizia prot. 3308 del 16/06/1965, comprensivo di allegati tecnici;
 - Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n°27/1967, Pratica n°16/1965 Prot. 3308/1965 e Prot. 3934/1967 con elaborati di progetto;
 - Certificato di abitabilità n°3 prot. n° 1629 del 13/03/1969;
 - Certificato d'uso fabbricato per civili abitazioni, prot. n°3178 del 01/03/1969 con allegata autorizzazione del prefetto della Provincia di Salerno prot. n° 3178 div.4 pos. 2.114.18
- Per chiarezza di esposizione, le risposte relative al quesito verranno riportate singolarmente e nell'ordine emesso dal G.E. in sede di conferimento dell'incarico di stima (Allegato 1A).

QUESITO n°1

L'esperto provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

La C.T.U. ha esaminato, preliminarmente, la descrizione dei beni fornita dal creditore precedente nell'atto di pignoramento e l'identificazione degli stessi nella nota di trascrizione, al fine di verificarne la corrispondenza e conformità. La parte precedente, rappresentata legalmente dall'Avv. Antonio Calice, con atto di pignoramento immobiliare del 23/02/2021 (Allegato 2A), trascritto a Salerno in data 16/03/2021 al Registro Particolare n. 7850 ed al Registro Generale n. 9934 richiedeva al Tribunale di Lagonegro **l'espropriazione della piena proprietà del bene appartenente [REDACTED] del seguente immobile:**

1. Locale Commerciale adibito a Laboratorio Artigianale, piano Terra, Comune di Sala Consilina (SA), riportato in Catasto Fabbricati al **Fg.21, P.Illa 643 sub 2, Cat. C/3;**

Di seguito si riporta uno schema sintetico relativamente ai cespiti in oggetto:

Comune	Foglio	Part	Sub	Categoria	INTESTATARIO
Sala Consilina (SA)	21	643	2	C/3	[REDACTED] proprietà per 1000/1000
UBICAZIONE:		via G. Matteotti, Piano T			
DATI DERIVANTI DA:		VARIAZIONE del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie			

Si riportano di seguito gli stralci di: Estratto Catastale di Sala Consilina (SA) (figura 1, Allegato 6B) e Sovrapposizione Ortofoto/Catastale di Sala Consilina (SA) (figura 2 - Allegato 6C) con l'ubicazione del cespite pignorato:

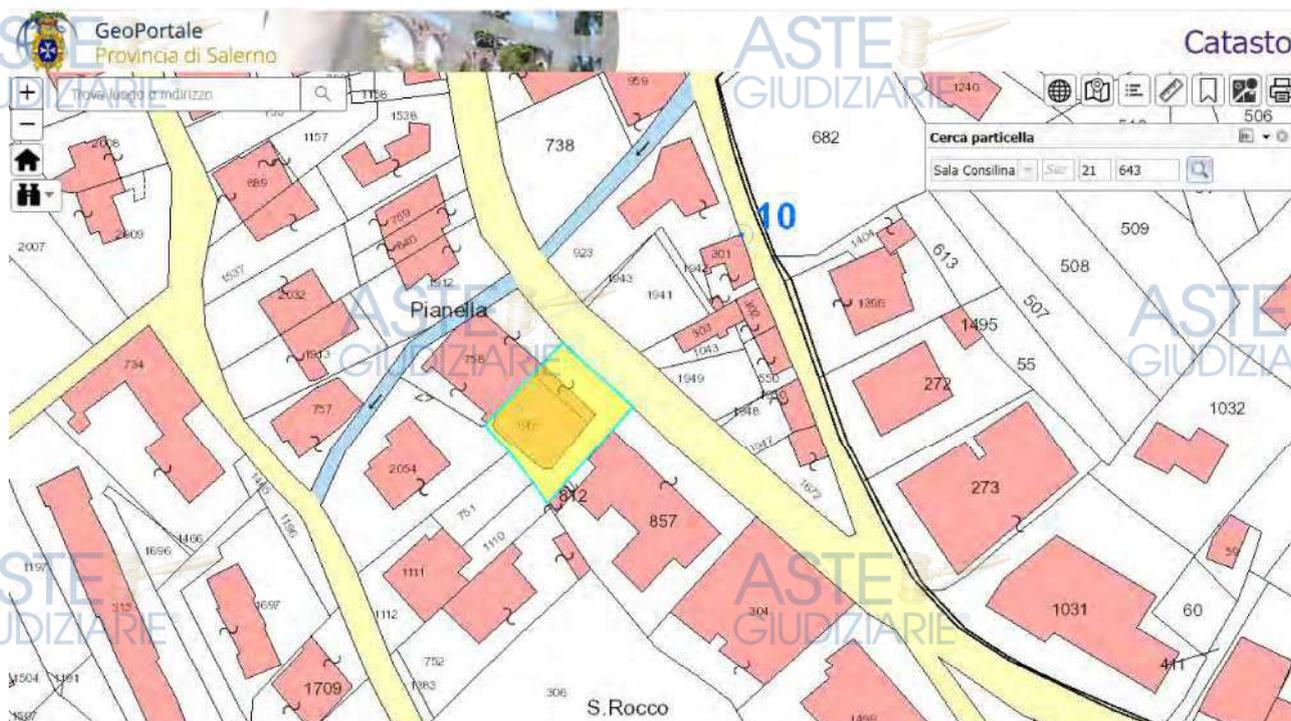


Figure 1: Stralcio Catastale via Matteotti, ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6B)

Anna Marmo Architetto
via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091
Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

7



Figure 2: Stralcio Catastale su ortofoto via Matteotti, ubicazione dei cespiti pignorati (Allegato 6C)

Dall'Estratto di mappa si evince che il cespite pignorato confina rispettivamente procedendo in senso orario:

- **Locale artigianale** identificato al **C.F. fg. 21 p.lla 643 sub 2**: a Nord con p.lla 758 fg.21, ad Est con via G. Matteotti, a Sud con scala condominiale e p.lla 643 sub 1 al fg. 21, ad Ovest con fg.21 p.lla 2054;

...ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini

La CTU, dall'analisi della documentazione acquisita e sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, ritiene che il cespite oggetto di procedura non sia divisibile e pertanto **non si ritiene opportuno suddividere detto bene in più lotti di vendita.**

Di seguito si riporta uno schema sintetico del lotto unico:

LOTTO UNICO	<p>PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE ARTIGIANALE DI 95,17 MQ NETTI COMPLESSIVI, COSTITUITO DA UN UNICO LIVELLO AL PIANO TERRA; UBICATO IN LOC. SAN ROCCO, ZONA URBANA DEL COMUNE DI SALA CONSILINA (SA); RISULTA CENSITO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, ALLA P.LLA 643 SUB 2.</p> <p>LA P.LLA 643 SUB 2 CONFINA CON (ALLEGATO 5E):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A NORD CON P.LLA 758 FG.21; - A SUD CON SCALA CONDOMINIALE E P.LLA 643 SUB 1; - AD OVEST CON P.LLA 2054 FG.21; - AD EST CON VIA G. MATTEOTTI
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

...e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non ricorre il caso in esame.

QUESTITO n°2

L'esperto provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 DPR 633/1972

Il cespite pignorato, che forma un **lotto di vendita unico**, individuato al *Catasto Fabbricati del Comune di Sala Consilina (SA) al fg. 21 P.IIIa 643 sub 2* è ubicato in via G. Matteotti, località centrale del Comune di Sala Consilina, in una zona densamente urbanizzata. È stata riscontrata la presenza di attività commerciali e di diverse strutture pubbliche poco distanti. Attualmente si accede all'immobile da via G. Matteotti mediante accesso indipendente su corte comune antistante il fabbricato.

- L'unità immobiliare (fg. 21 p.IIIa 643 sub 2 del NCEU) fa parte di un fabbricato più ampio ed è caratterizzato dalla destinazione d'uso di locale artigianale. Esso si distribuisce in un unico livello a piano terra ed è ubicato in via G. Matteotti, frazione di San Rocco, nel Comune di Sala Consilina (SA).

STRUTTURE. La struttura portante è costituita da fondazioni in cemento armato, plinti e pilastri in c.a. opportunamente collegate da travi anch'esse in cemento armato. Le pareti sono costituite da muratura a cassetta in laterizio forato ed intonacate con finiture civili. I solai di calpestio sono di tipo misto in latero cemento. Le pavimentazioni interne sono in marmette di graniglia.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento è assente. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrici, in particolare l'impianto elettrico è caratterizzato da canaline sovrapposte.

SERRAMENTI. Sono presenti in alcuni ambienti dei serramenti in metallo e vetro. Le finiture sono a tono chiaro.

INTERNI. È presente un piccolo locale adibito a servizi igienici, con rivestimento e pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro. I sanitari sono porcellana di colore bianco. L'unità immobiliare presenta all'interno un soppalco realizzato con struttura portante in metallo e pavimentazione in tavolato ligneo. La parte soppalcata attualmente viene utilizzata come deposito merce, infatti il locale risulta adibito a tappezzeria sebbene l'attività non sia formalmente in essere.

...e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di Immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Al riguardo, si rappresenta che per l'immobile oggetto di perizia non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

QUESTITO n°3

L'esperto provveda ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

9

A partire dal 29/02/2024, la CTU faceva richiesta, al competente ufficio del Comune di Sala Consilina (SA), di accesso agli atti relativamente dei titoli abilitativi dell'immobile pignorato. In data 15/04/2024 veniva eseguito il primo accesso agli atti dell'UTC (Allegato 8A – 8B) e relazionava, in merito al quesito, quanto segue.

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta essere realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta n°16/1965 rilasciato il 23/09/1965 (Allegato 8C);
- Nulla Osta n°27/1967 rilasciato il 28/09/1967 (Allegato 8D).

In merito ai titoli edilizi summenzionati, si precisa che il Nulla Osta n°16/1965 rilasciato il 23/09/1965 prevedeva la costruzione di un fabbricato costituito da due livelli, di cui uno a pian terreno ed un piano cantinato. Col successivo Nulla Osta n°27/1967 rilasciato il 28/09/1967 si richiedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da un vano cantinato, n° 2 vani al piano terra e n° 2 appartamenti per ciascun piano rispettivamente dal piano 1° al piano 4°.

QUESITO n°4

L'esperto provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

Non ricorre il caso in esame.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

A seguito di accertamenti, adeguati ed opportuni rilievi in sede di sopralluogo e verifiche della documentazione visionata, si precisa che sono state riscontrate piccole difformità interne unitamente ad un incremento di superficie (il piano soppalcato non risulta autorizzato) relativamente all'unità immobiliare oggetto di perizia rispetto agli elaborati planimetrici catastali depositati presso l'Ufficio Provinciale Territorio/Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Salerno ed alla documentazione edilizia depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sala Consilina.

Non è stata riscontrata la presenza di istanze di condono e/o sanatorie.

Per le motivazioni sovraesposte **la scrivente ritiene confacente al caso in trattazione far avvalere l'eventuale acquirente delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01**

n. 380. In particolare, poiché le opere da sanare risultano solo in parte compatibili con la disciplina urbanistica dell'epoca sia all'attualità, si precisa che:

- Per la diversa distribuzione degli spazi interni, **l'aggiudicatario può ottenere una SCIA IN SANATORIA**, che è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa (oblazione ed oneri) **pari a circa 516 € ed a dei costi per l'istruttoria della pratica pari a circa 1.500 €.**

Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con il progetto approvato, al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità, di superfici e volumi, riscontrate per l'immobile (fig. 3):



Figura 3: Sovrapposizione planimetria approvata (in verde) su rilievo stato di fatto _ Lotto Unico

Si precisa che il soppalco presenta un'altezza inferiore ad 1,5 m e pertanto non verrà presa in considerazione ai fini del calcolo delle superfici commerciali, in quanto non utilizzabile.

QUESITO n°5

L'esperto provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non ricorre il caso in esame.

QUESITO n°6

L'esperto provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento...

La C.T.U. ha acquisito la documentazione richiesta per l'espletamento dell'incarico, ovvero: visure catastali per soggetto (Allegato 5A) e storiche per soggetto (Allegato 5C), visure catastali per

immobile (Allegato 5B) e storiche per immobile (Allegato 5D), estratto di mappa (Allegato 5E), Ispesioni ipotecarie per soggetto e per immobile (Allegato 7B).

L'immobile oggetto di perizia risulta censito in catasto come:

- 1) Categoria C/3, classe 9, Consistenza 99 mq, Superficie totale 113 mq, Rendita € 439,71

Con i dati identificativi al NCEU:

Fg. 21 p.IIIa 643 sub 2

- deriva da VARIAZIONE del 18/07/2013, Pratica n. SA0236959 in atti dal 18/07/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.47873.1/2013)

Alla luce di quanto su esposto, è lecito affermare che sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nella nota di trascrizione con quelli di acquisizione del bene, non avendo riscontrato nessuna difformità (Allegato 2A e Allegato 7A – 7B).

...ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Relativamente al fabbricato, la sottoscritta ha provveduto ad acquisire la Visura Planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, Allegato 5F.

Si riscontra che **sono presenti delle lievi difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni e che non è possibile procedere all'aggiornamento della stessa se non previa acquisizione di titolo edilizio in sanatoria**, come già argomentato al quesito n°4.

Si riporta di seguito la sovrapposizione dello stato di fatto con la planimetria catastale, al fine di rendere maggiormente evidenti le difformità catastali riscontrate per l'immobile (fig. 4):

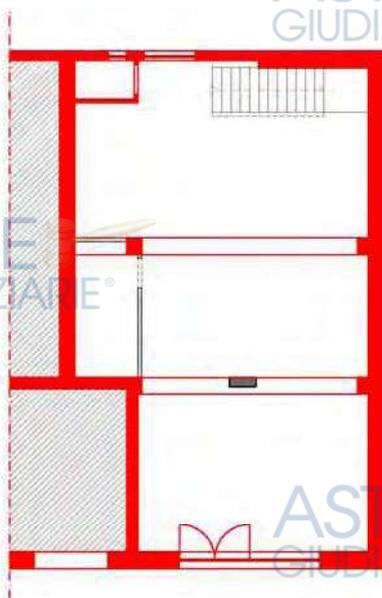


Figura 4: Sovrapposizione planimetria catastale (in rosso) su rilievo stato di fatto - Lotto Unico

I costi necessari per l'eliminazione delle difformità planimetriche riscontrate sono pari a 600 € per la redazione di Docfa.

QUESITO n°7

L'esperto provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

Al riguardo si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dalla sottoscritta, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Archivio notarile (Allegato 7A), all'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risultava intestatario dell'immobile pignorato in forza di un atto regolarmente trascritto, come precisato anche nella certificazione notarile sostitutiva allegata alla presente (Allegato 2C).

In particolare il cespite ubicato in via Matteotti, località San Rocco, è pervenuto all'esecutato, [redacted] quale bene personale, l'immobile attualmente individuato catastalmente **al Fg.21 p.la 643 sub 2 del catasto fabbricati, in virtù di Atto di Compravendita Rep. 38404 del 13/10/1995** a rogito del Notaio Dott. [redacted] da parte del [redacted] (Allegato 7A).

In detto Atto di Compravendita alla pag. 2, si legge: "[redacted] liberamente e senza riserve, con ogni garanzia in fatto e in diritto, vende, cede e trasferisce in favore del signor [redacted] ne in buona fede accetta e compra, il seguente immobile facente parte del fabbricato sito in Sala Consilina, contrada San Rocco, via G. Matteotti, di sua proprietà... **locale in piano terra del fabbricato, adibito a laboratorio artigianale, avente la superficie di 97 mq (novantasette) circa... nel N.C.E.U. del Comune di Sala Consilina partita 2117 fg 21, mapp. 643 sub 2, via G. Matteotti Piano Terra, giusta scheda planimetrica presentata all'UTE di Salerno in data 3 luglio 1995 prot. n.102**".

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Non ricorre il caso in esame.

QUESITO n°8

L'esperto provveda a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

In relazione all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni oggetto della presente perizia, così come richiesto al presente quesito, si conferma quanto indicato nel "Certificato notarile"

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.P.C.) redatta dal notaio dott. [REDACTED] che viene allegato alla presente in copia (Allegato 2C) oltre a ispezioni ipotecarie (Allegato 7D).

Ad esito della verifica, **si può affermare che sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento** e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata.

...la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame della documentazione allegata agli atti, ispezioni ipotecarie sugli immobili eseguiti, effettuata dalla CTU presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Salerno, riferite al ventennio antecedente alla data del Pignoramento, si riporta quanto segue:

- non è stata riscontrata la presenza di Trascrizioni di Pignoramento diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 21, p.la 643 sub 2 Sala Consilina (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Trascrizione del 16/03/2021	Registro Particolare 7850 Registro Generale 9934	Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

- non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- non sono stati riscontrati provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- **l'immobile ricade in un fabbricato condominiale: è stata fatta richiesta all'Amministratore di fornire regolamento e informazioni circa l'esistenza di eventuali oneri e spese condominiali insolute, ad oggi nonostante i numerosi solleciti l'Amministratore non ha fornito la documentazione richiesta (allegato 4B).**
- non è stata riscontrata la presenza di atti impositivi di servitù sui beni pignorati;
- non risultano eseguiti provvedimenti di sequestro penale né in data antecedente né in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Sono state riscontrate iscrizioni ipotecarie:

Formalità gravanti sui mappali individuati al Catasto Fabbricati Foglio 21, p.la 643 sub 2 Sala Consilina (SA)				
Tipo	Nota di iscrizione	Descrizione ipoteca	A FAVORE	CONTRO
Iscrizione del 15/07/2003	Registro Particolare 4433 Registro Generale 25577	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
Iscrizione del 21/12/2012	Registro Particolare 4078 Registro Generale 51984	Ipoteca legale	[REDACTED]	[REDACTED]
Iscrizione del 05/07/2023	Registro Particolare 2759 Registro Generale 28565	Ipoteca in rinnovazione	[REDACTED]	[REDACTED]

Si riporta quanto stabilito dal D. Lgs. N. 347/1990 relativamente ai costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati:

- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un'ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo), ipoteca legale o sequestro conservativo sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con quota minima fissa di Euro 168,00, oltre Euro 59,00 di bollo ed Euro 35,00 di tassa ipotecaria.
- La domanda di annotazione relativa alla cancellazione di un atto giudiziario (pignoramento immobiliare) sconta un'imposta ipotecaria fissa di Euro 262,00, di cui Euro 168,00 quale imposta ipotecaria, Euro 35,00 per tasse ipotecarie ed Euro 59,00 per imposta di bollo, indipendentemente dal numero degli immobili pignorati.
- La cancellazione di un'ipoteca volontaria (a garanzia di un mutuo) non comporta costi aggiuntivi, in quanto l'estinzione è possibile in virtù del Decreto Legge 223/06.

Trattandosi di cancellazione di atto di pignoramento, relativamente al cespite in oggetto le spese relative alla cancellazione della formalità pregiudizievole ammonta ad Euro 524,00 per un totale di n. 2 formalità. Per chiarezza di esposizione, si riporta di seguito uno schema sintetico relativo alla **sezione B** per il Lotto unico:

LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 524,00
Spese per Docfa	€ 600,00
Attestato di prestazione Energetica	€ 300,00
Spese per SCIA in Sanatoria e Sanzione	€ 2'016,00
Totale da decurtare	€ 3.440,00
arrotondata	€ 3.500,00

Tale costo verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta di ciascun lotto, di cui si tratterà successivamente al **Quesito n°9**.

QUESITO n°9

L'esperto provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Al riguardo, si rappresenta che ai fini della valutazione e della compravendita di beni immobili, assume rilievo la determinazione della superficie commerciale, secondo la Norma UNI 10750, che rappresenta un parametro di mercato oggettivo.

La **superficie commerciale** racchiude:

- La superficie di calpestio dei vani principali ed accessori diretti più la superficie dei muri perimetrali (non confinanti con altre proprietà) e dei muri divisori interni, in misura del 100% fino ad un massimo di 50 cm;
- Il 50% della superficie dei muri che dividono altri appartamenti o altre parti di proprietà condominiali, fino ad un massimo di 25 cm;
- Per le pertinenze esclusive di ornamento: *superficie scoperta a giardino o similare* il 10% della superficie scoperta fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, il 2% per superfici eccedenti detto limite; *balconi, terrazzi e similari* comunicanti con i vani principali e/o accessori il 30% fino a 25 mq, il 10% per la quota eccedente i 25 mq; il 15% della superficie fino a 25 mq ed il 5% per la quota eccedente 25 mq qualora non siano comunicanti;
- Per le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (*depositi, garage, cantine, soffitte, verande, portici, tettoie, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*): il 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori; il 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

fg.21 p.lla 643 sub 2



Figure 5: Schemi superficiali Lotto Unico_ piano terra – Laboratorio per Arti e mestieri

ASTE GIUDIZIARIE
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

SUP. COMMERCIALE = 110, 86 mq

> TOTALE = 110,86 mq

SUP LORDA TOTALE = 110, 86 mq

- **CRITERIO DI STIMA**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per i lotti in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del cespite pignorato e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona, STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA;**
- Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio, STIMA PER VALORI UNITARI;**
- Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica sulla base dei canoni di locazione.**

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto Unico, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono di seguito illustrati.

- **STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE COMPARATIVA: Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona**

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Sala Consilina (SA) e nel vicino Comune di Sassano (SA). Ad entrambe le agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

17

ASTE
GIUDIZIARIE®

- La planimetria toponomastica di Sala Consilina con l'individuazione dell'ubicazione del lotto unico;

- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive dei beni immobiliari da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Dalle valutazioni di due agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Di seguito si riportano i risultati delle ricognizioni effettuate presso le due agenzie consultate:

Vendita di immobili adibiti a Laboratorio per Arti e Mestieri			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
[REDACTED]	€ 500,00	€ 700,00	€ 600,00
[REDACTED]	€ 550,00	€ 750,00	€ 600,00
Valutazioni medie €	€ 525,00	€ 725,00	€ 600,00

Le valutazioni ricercate, fornite a misura e riferite alle superfici rilevate, sono concordi tra loro. Prudenzialmente, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, attualmente il mercato immobiliare riferito all'area urbana di Sala Consilina (SA) risulta alto, utilizzando il metodo per confronto con il valore medio (metodo moltiplicativo) ed assumendo un valore di mercato pari alla media dei valori massimi e minimi, si ha:

$$V_{u,medio} = \frac{V_{Min} + V_{Max}}{2} = 600,00 \text{ €/mq per il laboratorio per arti e mestieri}$$

Si precisa che i dati forniti dagli operatori si basano sui dati riportati dal borsino Immobiliare (Allegato 10B).

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni dei beni oggetto di stima, relative a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche - rappresentano il luogo in cui gli immobili sono inseriti (qualificazione ambientale ed infrastrutturale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche - rappresentano il modo in cui gli immobili si rapportano con l'ambiente circostante (accessibilità, esposizione, luminosità, livello di piano);
- Caratteristiche tecnologiche - Si valutano sia quelle del fabbricato che quelle delle unità immobiliari (dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, vetustà, impianti);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

18



- Caratteristiche produttive - esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, stato locativo, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni.

Lotto Unico	Valore unitario medio di mercato (Vm)	€ 600,00
Laboratorio per Arti e mestieri		
TIPO DI COEFFICIENTE CORRETTIVO	CARATTERISTICHE DELL' IMMOBILE	PESO
K1 = caratteristiche ambientali ed infrastrutturali	Densità edilizia alta. Zona salubre. Presenza di viabilità altamente trafficata ed attività poco rumorose.	0,98
K2 = Vetustà	Superiore ai 20 anni	0,95
K3 = Stato conservativo e manutentivo	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,95
K4 = Localizzazione ed ubicazione	Posizione periferica rispetto al centro storico. Buona accessibilità di mezzi privati, presenza di servizi base ed attività commerciali.	0,99
K5 = grado di finitura interna	Finiture di tipo economico, in discreto stato di conservazione.	0,95
K6 = grado di finitura esterna	Stato conservativo e manutentivo discreto.	0,95
K correttivo = K1xK2xK3xK4xK5xK6		0,79
Vm ponderato = K x Vm		€ 474,00

Di seguito si riporta la stima sintetica comparativa per i singoli lotti eseguiti:

LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

fg.21 p.lla 643 sub 2

	Valore unitario €/mq	Tot. mq	Valore di stima €
Laboratorio per Arti e mestieri	€ 474,00	110,86	€ 52'547,64

Determinato il coefficiente correttivo o di apprezzamento/deprezzamento è possibile calcolare, per il lotto in oggetto, il Valore di Mercato complessivo, pari a:

$$V_{abitazione} = V_{u_{medio}} \times K \times S \cong 52.500,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE: Stima per Valori Unitari

Relativamente agli immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 21, p.lla 643 sub 2, si riportano i valori unitari di mercato riportati dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio sono espressi in Euro/mq, con riferimento alla superficie netta (N) o Lorda

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

19

(L). Nel caso in esame, si riscontra che non risulta presente la destinazione artigianale, trattandosi di edilizia di tipo economico, pertanto si farà riferimento alla tipologia di Negozio che risulta senza ombra di dubbio quella più attinente all'immobile oggetto di esecuzione. Si riportano di seguito i dati OMI per il Lotto di vendita:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: SALA CONSILINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO-MUNICIPIO-V.M.PAGANO-V.M.CAPO-V.G.MATTEOTTI-V.S.ROCCO-V.V.MAURO-C.G.CAMERA-V.A.MANZONI-V.D.ALIGHIERI-V.C.GATTA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	700	950	L	4,1	5,6	L

Figura 6: Osservazione Mercato Immobiliare (OMI)
in relazione all'area di ubicazione dei cespiti in Sala Consilina (SA)

Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, accessibili tramite il sito Internet www.agenziaentrate.gov.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Il valore di mercato unitario in Euro/mq corrispondenti alla categoria catastale di negozio in Provincia di Salerno, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA) per lo stato conservativo normale in Zona OMI Centrale/CENTRO STORICO – MUNICIPIO - V. M. PAGANO - V. M. CAPO - V.G. MATTEOTTI - V. S. ROCCO - V. V. MAURO - C. G. CAMERA - V. A. MANZONI - D. ALIGHIERI - V. C. GATTA (Allegato 9A), è il seguente:

O.M.I. Semestre 2/23	VENDITA Valore Minimo €/mq	VENDITA Valore Massimo €/mq	VENDITA Valore Medio €/mq
Negozio/Laboratorio per Arti e mestieri	€ 700,00	€ 950,00	€ 825,00

Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per negozi in provincia di Salerno, ubicate nel Comune di Sala Consilina (SA) in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 700 €/mq ed un valore max di 950 €/mq** in riferimento alla superficie coperta lorda.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Al valore determinato si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima. Pertanto si fa riferimento al coefficiente correttivo già determinato ai punti precedenti e assumendo, pertanto, i seguenti valori unitari si ha:

	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo	Valore ponderato €/mq
Lotto unico: Laboratorio per Arti e Mestieri	€ 825,00	0.79	€ 651,75

Di seguito si riportano le stime sintetiche per valori unitari del lotto.

LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

fg.21 p.lla 643 sub 2

Essendo buono lo stato di conservazione esterno dell'immobile, buono quello interno, non essendo presenti finiture di pregio, con dotazione degli impianti elettrico/idrico, si decide di utilizzare come valore adeguato mediante i coefficienti correttivi:

Laboratorio per arti e mestieri: Valore Ponderato €/mq 651,75

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

TOTALE 110,86 mq x 651,75 €/mq = 72.243,01 €

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V_2 = Vu_{medio} \times K \times S \cong 72.300,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• **STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE: Attraverso i Canoni di Locazione**

Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

LOTTO UNICO: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

fg.21 p.lla 643 sub 2

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio mediante i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

21

- Laboratorio per arti e mestieri valore min 4,10 €/mq valore max 5,60 €/mq valore medio 4,85€/mq:

$$4,85 \text{ €/mq} \times 110,86 \text{ mq} = 537,67 \text{ €}$$

VALORE DI LOCAZIONE: 535,00 €

Dalle valutazioni effettuate presso le medesime due agenzie immobiliare, si è valutato che per un bene immobile di questo tipo è possibile ricavare un valore di locazione pari a:

Affitti di immobili adibiti a Laboratorio per Arti e mestieri			
AGENZIE IMMOBILIARI	Valutazione minima €/mq	Valutazione massima €/mq	Valutazione media €/mq
[REDACTED]	€ 400,00	€ 500,00	€ 450,00
[REDACTED]	€ 420,00	€ 530,00	€ 475,00
Valutazioni medie €	€ 410,00	€ 515,00	€ 462,50

Pertanto è stata effettuata una media aritmetica dove il reddito medio lordo è dato da:

$$R_{mlordo} = \frac{V_m + V_{reale}}{2} = \frac{535 + 462,5}{2} = \frac{997,50}{2} = 498,75 \text{ Euro in c.t.}$$

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO- Lotto UNICO ≈ 500,00 €

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. **Fitto mensile** $R_{m \text{ lordo}} = 500,00 \text{ €/mese}$

2. **Saggio annuo di capitalizzazione:** $r = 5 \%$ (investimento ad uso commerciale/produttivo)

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = \frac{500 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12}{0,05} = \frac{6000}{0,05} = 120.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

Il valore di mercato del fabbricato, riferito alla superficie commerciale lorda, risulta pertanto:

$$V = \frac{R_{nettoannuo}}{r} = 120.000,00 \text{ Euro in c.t.}$$

- **CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: Valore immobile E.I 19/2021**

LOTTO UNICO: LOCALE ARTIGIANALE

fg.21 p.lla 643 sub 2

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

Anna Marmo Architetto

via G.Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC:arch_annamarmo@archiworldpec.it

22

€ 52'500,00

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

€ 72'300,00

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€ 120'000,00

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$V_{cap. medio} = \frac{52.500,00 + 72.300,00 + 120.000,00}{3} = \frac{244.800,00}{3} \cong \text{€ } 81.600,00 \text{ Euro in c.t.}$$

• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

LOTTO UNICO: LOCALE ARTIGIANALE

fg.21 p.lla 643 sub 2

Avendo individuato il valore di stima del cespite pari a € 81'600,00 e determinato al **Quesito n°8** il valore delle somme da decurtare, pari a € 3.500,00, abbiamo:

$$V = VU_{medio} - \text{Spese sezione B} = 81'600 \text{ €} - 3.500 \text{ €} \approx \text{78.000 €}$$

Pertanto abbiamo in conclusione:

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO
V ≈ 78'000,00 Euro in c.t.

La tolleranza estimale (congruità della stima) oscilla, verosimilmente, di circa il 10% in più o in meno rispetto a quanto sopra determinato.

Il LOTTO UNICO è pari a 78'000,00 Euro

QUESITO n°10

L'esperto provveda a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Si ritiene di poter prevedere la formazione di n°1 Lotto (Lotto unico).

Il Lotto Unico (fg. 21 p.lla 643 sub 2) è costituito da un locale artigianale in via G. Matteotti, nel Comune di Sala Consilina (SA).

Valore Complessivo: € 78'000,00

Superficie Commerciale complessiva:

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

23

- Locale Artigianale = tot. 110,86 mq

Confini Unità immobiliare: Nord: fg. 21 p.lla 758

Sud: scala condominiale e fg. 21 p.lla 643 sub1

Est: via G. Matteotti

Ovest: fg. 21 p.lla 2054

QUESITO n°11

L'esperto provveda ad accertare lo stato di possesso del bene...

Gli immobili oggetto della presente perizia, ubicati nel Comune di Sala Consilina (SA) risultano essere occupati dal proprietario/debitore esecutato.

... con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non ricorre il caso in esame.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°12

L'esperto provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non ricorre il caso specifico.

QUESITO n°13

L'esperto provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Alla presente relazione di perizia viene allegata la planimetria dell'immobile ed adeguata documentazione fotografica dello stesso (Allegato 6D ed Allegato 6E).

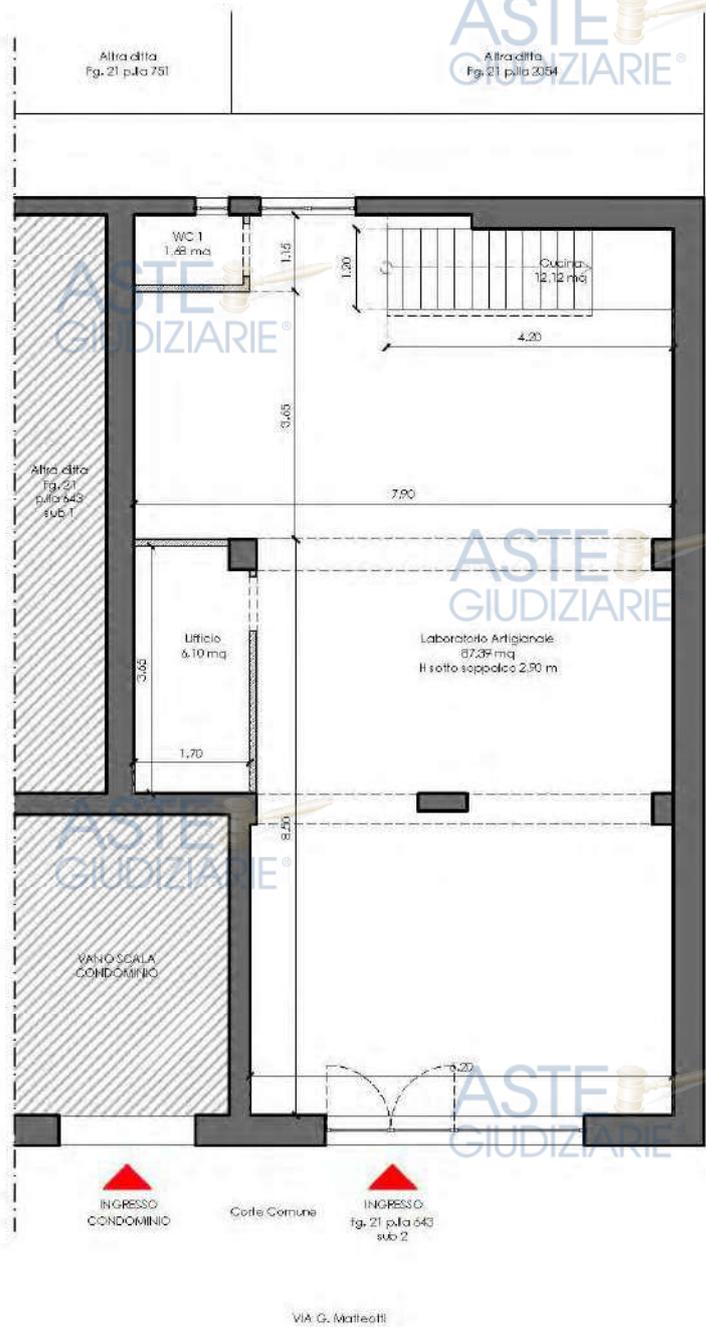


Figura 7: Rilievo laboratorio per Arti e mestieri Lotto Unico Stato di fatto _ pianta piano terra (Allegato 6D)



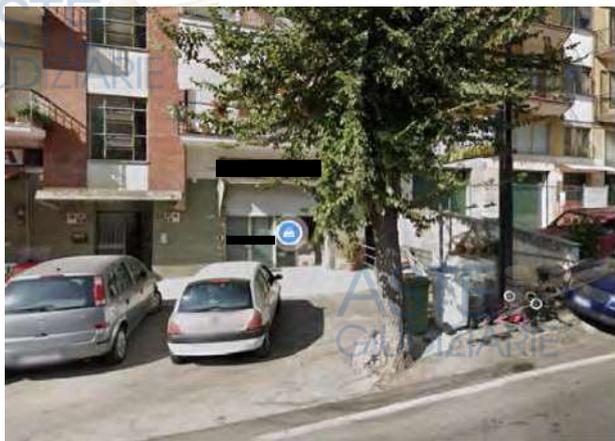


Figura 8: vista Ingresso da via G. Matteotti_ frontale



Figura 9: vista Ingresso da via G. Matteotti_ lato nord



Figura 10: vista ingresso_ interno



Figura 11: particolare ingresso



Figura 12: interno



Figura 13: interno



Figura 14: Interno



Figura 15: Interno



Figura 16: interno

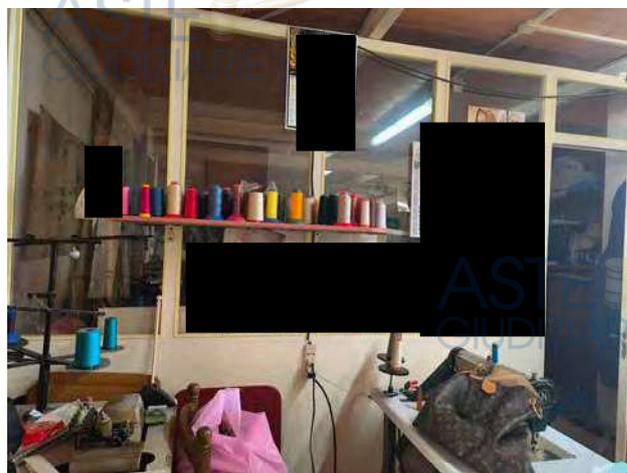


Figura 17: particolare loc. ufficio



Figura 18: interno



Figura 19: soppalco



Figura 20: servizi



Figura 21: scala soppalco



Figura 2

QUESITO n°14

L'esperto provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

A seguito della perizia si sono costituiti n.1 Lotto per la vendita.

Di seguito si riporta uno schema sintetico/descrittivo, con indicazioni in merito all'ubicazione/contesto in cui si trovano gli immobili, allo stato di occupazione, al valore stimato/attribuito ed alla relativa descrizione sintetica degli immobili stessi.

LOTTO DI VENDITA UNICO – PROSPETTO SINTETICO/DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: PROPRIETA' DI LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI;
 UBICATO IN SALA CONSILINA (SA) IN VIA MATTEOTTI, N°246;
 L'IMMOBILE HA UNA SUPERFICIE DI 95,17 MQ NETTI, CON SERVIZI ED ACCESSORI;
 É RIPORTATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 21, P.LLA 643 SUB 2
 ESSA CONFINA CON (ALLEGATO 5E):
 - A NORD CON P.LLA 758 FG.21;
 - A SUD CON SCALA CONDOMINIALE E P.LLA 643 SUB 1;
 - AD OVEST CON P.LLA 2054 FG.21;
 - AD EST CON VIA G. MATTEOTTI

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE

NON RISULTA ORDINE DI DEMOLIZIONE DEL BENE

PREZZO BASE DELLA **PROPRIETA'** EURO **78'000,00 €**

QUESTITO n°15

L'esperto provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Alla presente viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, G. U. n°47 del 25/02/2008, Allegato 11A.

QUESTITO n°16

L'esperto provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Alla presente viene allegata la check list richiesta, Allegato 11B.

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE DEI LOTTI

È stata elaborata la restituzione grafica del rilievo planimetrico interno dell'immobile pignorato, che si riporta in Allegato 6D, inoltre si precisa che in merito a detti cespiti non sono state riscontrate criticità. Segue il riepilogo con descrizione finale del lotto di vendita.

LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE	Locale Artigianale di 95,17 mq netti complessivi comprensivo di accessori, è costituito da un livello al piano strada.
UBICAZIONE	CENTRALE, VIA G. MATTEOTTI, 246, Comune di Sala Consilina (SA).
STATO	L'immobile allo stato di fatto si presenta in condizioni Discrete
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Comune di Sala Consilina (SA): - Foglio n.21, p.lla n.643 sub 2 (locale artigianale), piano T
CONFINI	Il cespite pignorato confina rispettivamente con: - A NORD CON P.LLA 758 FG.21; - A SUD CON SCALA CONDOMINIALE E P.LLA 643 SUB 1; - AD OVEST CON P.LLA 2054 FG.21; - AD EST CON VIA G. MATTEOTTI
PROPRIETA'	Il [REDACTED] è proprietario della piena proprietà dell'unità immobiliare individuata al fg. 21 p.lla n. 643 sub 2 in virtù di Atto di Compravendita Rep. 38404 del 13/10/1995 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED]
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento Rep. n. 320 trascritto il 16/03/2021 presso l'Uff. di Pubblicità Immobiliare di Salerno al n. 9934 del Reg. Generale ed al n. 7850 del Reg. Particolare.
STATO DI POSSESSO	L'immobile è occupato da [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIA	Sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi rilasciati presso l'U.T.C. di Sala Consilina (SA): - Nulla Osta n°16/1965 rilasciato il 23/09/1965 - Nulla Osta n°27/1967 rilasciato il 28/09/1967
STIMA DEL BENE	Proprietà del Valore di Euro 78'000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®**ELENCO ALLEGATI**

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- ALLEGATO 1, costituito da:
 - 1A - Decreto di nomina dell'esperto e del Custode;
- ALLEGATO 2, costituito da:
 - 2A - Copia atto di pignoramento;
 - 2B - Copia della nota di trascrizione;
 - 2C - Certificazione notarile sostitutiva
- ALLEGATO 3, costituito da:
 - 3A - Copia Istanza Accesso agli Atti Ufficio Anagrafe/Stato Civile e relativi Certificati;
- ALLEGATO 4, costituito da:
 - 4A - Verbale di accesso ai luoghi 14/07/2023;
 - 4B - Accesso agli atti condominiali
- ALLEGATO 5, costituito da:
 - 5A - Visure per soggetto;
 - 5B - Visure per immobile;
 - 5C - Visure storiche per soggetto;
 - 5D - Visure storiche per immobile;
 - 5E - Estratto di mappa;
 - 5F - Planimetrie Catastali;
- ALLEGATO 6, costituito da:
 - 6A - Ortofoto con ubicazione cespiti;
 - 6B - Estratto di mappa con ubicazione cespiti;
 - 6C - Sovrapposizione catastale su ortofoto;
 - 6D - Rilievo metrico;
 - 6E - Rilievo fotografico;
 - documentazione fotografica;
- ALLEGATO 7, costituito da:
 - 7A - Atto di Compravendita dott. Ermanno Buonocore Rep. 38404 del 13/10/1995;
 - 7B - Ispezioni Ipotecarie;
- ALLEGATO 8, costituito da:
 - 8A - Accesso Ufficio Tecnico;
 - 8B - Nota di riscontro UTC
 - 8C - Stralcio PRG e Norme tecniche di attuazione
 - 8D - Nulla Osta n°16/1965 rilasciato il 23/09/1965
 - 8E - Nulla Osta n°27/1967 rilasciato il 28/09/1967
- ALLEGATO 9, costituito da:

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina - tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

31

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9A – Dati OMI Sala Consilina

9B – Quotazioni immobiliari Sala Consilina

- ALLEGATO 10, costituito da:

10A – Attestazione di invio alle parti

- ALLEGATO 11, costituito da:

11A – Perizia redatta in conformità a Direttiva del Garante per la protezione dei dati;

11B – Check list di cui all'art. 567 comma 2 cpc;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sala Consilina, 06/05/2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Anna Marmo



ASTE
GIUDIZIARIE®

Anna Marmo Architetto

via G. Mezzacapo, 98, 84036 Sala Consilina – tel. 0975 010091

Mob: 389 4283955 - mail: architetto@annamarmo.it - PEC: arch_annamarmo@archiworldpec.it

32